

„ХИПОКРЕДИТ“ АД
Годишен Индивидуален Финансов отчет
Изготвен в съответствие с изискванията на
МСФО
към
31 декември 2013 г.

<u>СЪДЪРЖАНИЕ</u>	<u>СТРАНИЦА</u>
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	2
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	4
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	14
БАЛАНС	15
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	16
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	17
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	18

ДО

АКЦИОНЕРИТЕ
НА ХИПОКРЕДИТ АД
Гр.СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на ХипоКредит АД, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС се носи от ръководството, както и за въвеждането на система за вътрешен контрол, която ръководството определя като достатъчна за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на ХипоКредит АД към 31 декември 2013 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС.

Обръщане на внимание

Без да изразяваме резерви, обръщаме внимание на следното:

Както е оповестено в бележка 23, в съответствие с одобрените от Общото събрание на облигационерите промени в условията на емитираните от ХипоКредит АД облигационни заеми, Дружеството е длъжно да спазва финансови показатели. Съотношението на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви следва да е минимум 110%. Към 31.12.2013 г. то е 100.51%, с което Дружеството е в несъответствие. Предприета е процедура за свикване на Общо събрание на облигационерите с цел промяна на условията по заемите.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на доклада за дейността на ХипоКредит АД към 31 декември 2013 г. относно съответствието между доклад за дейността и финансовия отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет към 31 декември 2013 година по отношение на финансовата информация.

София, 28 март 2014 година

БДО България ООД



Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

I. Изложение за развитието и резултатите от дейността на дружеството и неговото финансово състояние

„ХипоКредит“ АД, гр. София е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 година, с капитал 1,000,000 (един милион) лева, разпределен в 10,000 /десет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Седалището на дружеството е гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14, партер.

На 16.05.2007 година дружеството вписва увеличение на капитала от 1,000,000 /един милион/ лева на 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева, разпределен в 22,000 /двадесет и две хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка една чрез издаване на нови 12,000 /дванадесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка и промяна в адреса на управление в гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14, партер.

На 10.08.2007 година е вписано увеличение на капитала на дружеството от 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева на 4,000,000 /четири милиона/ лева, чрез издаване на нови 18,000 /осемнадесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 26.03.2008 година е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4,000,000 /четири милиона/ лева на 6,000,000 (шест милиона) лева, чрез издаване на 20,000 /двадесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

На 15.06.2009 г. е взето решение за ново увеличение на капитала от 6,000,000 /шест милиона/ лева на 7,000,000 (седем милиона) лева, чрез издаване на 10,000 /десет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Към 31.12.2013 г. капиталът на дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Предметът на дейност на дружеството е финансиране на проекти, предоставяне на гаранции, търговско представителство и посредничество, както и всички други дейности, незабранени от закон.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2013		31.12.2012	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив“ ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България“ ЕАД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Кредитекс“ ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31.12.2013 г. членове на Съвета на директорите са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите
- Валентин Ангелов Гълъбов – Член на СД
- Ариел Хасон – Член на СД
- Ивайло Живков Ботев – Член на СД и изпълнителен директор
- Костантина Пантелеева Данева – Член на СД
- Емилия Аспарухова Любенова – Член на СД и изпълнителен директор

Дружеството се представлява заедно от:

- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен директор

През 2013 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не се ползват със специални права за придобиване на акции и облигации на дружеството.

Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети е както следва:

Валентин Ангелов Гълъбов – Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 52-54

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2013 г.:

- Член на Надзорния съвет, „Ти Би Ай Банк“ ЕАД
- Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, София Портфолио Б.В. – Холандия
- Член на Съвета на директорите на „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД
- Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент“ ЕАД
- Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Лизинг“ ЕАД
- Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Кредит“ ЕАД
- Сдружение Българска асоциация за потребителско кредитиране
- Сдружение Българска асоциация за лизинг

Валентин Ангелов Гълъбов:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Ариел Хасон – Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 52-54

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2013 г.:

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

Член на Надзорния Съвет, „Ти Би Ай Банк“ ЕАД
Управител, „Кредитекс“ ООД
Член на Надзорния Съвет, AVIS, Украйна
Член на Съвета на директорите на TBIF Financial Services BV, Холандия
Член на Съвета на директорите, S.C. TBI Credit IFN S.A. Румъния
Изпълнителен директор, „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД
Член на Административния съвет, TBI Leasing IFN S.A., Румъния
Управляващ директор, Sofia Portfolio B.V. Холандия

Ариел Хасон:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14 – партер

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2013 г.:

Управител, „Интерекс Партнърс“ ООД
Управител, „Интерекс Актив“ ЕООД
Управител, „ХипоАктив“ ЕООД
Управител, „Ремю“ ООД
Управител, „4.Море“ ЕООД
Управител, „Кредитекс“ ООД
Ограничено отговорен съдружник, „Интерекс Партнърс“ ООД – 48% от капитала
Ограничено отговорен съдружник, „4.Море“ ЕООД – 100% от капитала

Ивайло Живков Ботев:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14 – партер

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2013 г.:

Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Опицвет Милк“ АД

Мария Димитрова Цукровска и Костантина Пантелеева Данева нямат други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Към 31.12.2013 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2013 г. в Дружеството работят 2 човека.

През 2013 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 2,501 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е загуба в размер на 7 хил. лева.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

През текущата година дружеството отчита балансова загуба в размер на 7 хил. лева, което е намаление с 27 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2012 година.

Към 31.12.2013 година паричните средства на дружеството възлизат на 549 хил. лева.

1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2013	2012	Изменение 2013/2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1,959	3,213	(1,254)
Други финансови приходи	479	202	277
Други приходи	63	264	(201)
Общо	2,501	3,679	(1,178)

Приходите през 2013 г. са намалели в сравнение с 2012 г. с 1,178 хил. лева поради влошената бизнес среда в страната, което води до свиването на портфейла на дружеството.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2013	2012	Изменение 2013/2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	186	145	41
Разходи за възнаграждения	114	102	12
Други разходи	2	4	(2)
Общо	302	251	51

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2013 г. се е увеличил с 51 хил. лв. в сравнение с 2012 г.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2013	2012	2013/2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(1,949)	(2,360)	411
Приходи от лихви	1,959	3,213	(1,254)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	258	(800)	1,058
Други финансови разходи, нетно	(36)	(43)	7
Други приходи/разходи, нетно	(239)	13	(252)
Финансов резултат преди данъци	(7)	23	(30)
Разходи за данъци	-	(3)	3
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	(7)	20	(27)

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

Финансовият резултат за 2013 г. преди данъци намалява с 30 хил. лева в сравнение с 2012 г. Причината е в свиването на приходите от лихви.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2013	2012
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	-	1%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	-	-
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	100%	99%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	47.94	0.54
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	35.80	0.45
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	1.70	0.13
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.38	0.28
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	2.64	3.55

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2013 г. година дейността на дружеството се финансира чрез собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена от „ХипоКредит“ АД емисия облигации е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2014 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура решението подлежи на преразглеждане.

Рентабилността на дружеството (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период е почти без промяна. „ХипоКредит“ АД има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че стойности на коефициентите за ликвидност на дружеството за 2013 г. нарастват спрямо 2012 г. Нарастването се дължи основно на представянето на задълженията по облигационни заеми през 2012 г. като текущи. През януари 2013 г. падежите по двата облигационни заема са удължени съответно до 18.12.2017 г. и 30.06.2018 г.

Дружеството се задължава да не изплаща дивиденди, да не предоставя нови ипотечни заеми с паричните средства, получени при емитента от погасяването на заложените за обезпечение на облигационните емисии вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на редовните заеми и от принудително изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотекирани недвижими имоти, които са били обезпечение по тези заеми и са били придобити в баланса на „ХипоКредит“ АД) до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационните емисии.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2014 г. дружеството ще продължи с консервативната си политика да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

2. Събития след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Годишният финансов отчет на „ХипоКредит“ АД е изготвен към 31.12.2013 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 18.02.2014 г.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2013 г.

3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагането на кредитен риск, ликвиден риск, лихвен риск, валутен риск.

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за „ХипоКредит“ АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотeki и/или да си осигури финансиране за дейността. Сред факторите, определящи гореописания риск са: задълбочаване на намаленото платежоспособно търсене на ипотечно финансиране поради влошената конюнктура на пазара, промяна на условията за предоставяне на този вид продукти. В условията на усложнена макроикономическа среда, следните фактори оказват основно влияние върху фирмения риск: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена икономическа обстановка, волативна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

През години, в период на засилена кредитна активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2008 г. темпът на нарастване започна да се забавя, повлиян от глобалната финансова криза. За периода от 1970 г. до 2008 г. значими финансови сътресения в глобален мащаб са настъпили през 1974 – 1975 г., през 1982 г., 1992 – 1993 г., 2001 – 2002 г. и последната Subprime криза (криза на високорисковите кредитори), започнала в България в края на 2008 г. и разразила се през 2009 г.

Изминалата 2013 г. се отличава с все още влошената икономическа среда, от която са повлияни и дружеството, и неговите клиенти. Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който не се очаква да бъде компенсиран изцяло и през следващите 5 години.

Кредитен риск

„ХипоКредит“ АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от дружеството.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотечарния длъжник. В тези случаи дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрита загуби от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;
- риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота, т.е. по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничава се възможността дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за дружеството.

При сключването на договор за финансиране, гарантирано с ипотека, заедно с анализ на кредитоспособността на клиента се прави оценка на стойността, ликвидността и пазарните предимства и недостатъци на ипотечирания имот. Това е от съществено значение при неблагоприятен завършек на проекта за финансиране, когато финансиращото дружество е изправено пред риска от встъпване във владение на недвижимостта и реализацията му при неизгодни за него условия.

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от дружеството проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости. През 2009 г., 2010 г., 2011 г. и 2012 г. строителството се считаше за високорисков отрасъл, поради което дружеството сведе до минимум инвестициите в тази насока. Другите отрасли, в които настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишлености, туризъм.

Недвижимите имоти, закупени с или обезпечаващи ипотечно финансиране, задължително са застраховани срещу следните рискове:

- пожар (включително последиците от гасенето на пожара);
- експлозия на съд под налягане;
- удар от мълния;
- буря;
- ураган;
- градушка;
- наводнение;
- падащи дървета и клони;
- авария на В и К (в това число наводнение от забравени отворени кранове);
- злоумишлени действия на трети лица (вандализъм);
- удар от ППС или от летящо тяло с екипаж, падащи негови съставни части или товар;
- земетресение.

При настъпване на застрахователно събитие по покритите рискове, застрахователят изплаща застрахователно обезщетение в размер на застрахователната сума, равна на действителната стойност на застрахованото имущество, но не повече от остатъка по финансирането, който то обезпечава.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. Към края на 2013 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

Лихвен риск

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на „ХипоКредит“ АД. Цената на предоставяното финансиране се определя на базата на плаващ лихвен процент (ЛИБОР на месечна основа плюс месечна надбавка). Възстановяването на жизнеспособността на икономиката и нарастването на конкуренцията могат да доведат до бъдещо намаляване на лихвените нива.

Валутен риск

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

Системата на валутен борд и фиксиран курс на лева към еврото (1.95583 лв. за 1 евро), както и структурирането на вземанията и задълженията на дружеството в една валута (евро), не предполагат настъпването на валутен риск.

Дружеството ограничава във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (облигационни заеми и банкови кредити) в евро, и от друга страна сключва договори за финансиране на недвижими имоти, деноминирани в същата валута.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на дружеството е свързано със запазване на финансова стабилност през периода на икономическа криза. Настъпилата глобална финансова криза се отразява върху дейността на дружеството в следните направления:

5 а. Рецесия - очаквания за влиянието ѝ върху бизнес модела:

През 2013 г. възстановяването вървеше с бавни темпове. След края на второто тримесечие на 2010 г. България официално излезе от рецесия и се появили първите сигнали за стабилизация - регистриран ръст на износа и на промишленото производство. България изпадна в рецесия 6 месеца след останалите страни от ЕС, поради което се очаква възстановяването да е най-бавно от всички държави, членки на ЕС. Пряката зависимост от чуждестранни инвестиции, както и съществуващата все още финансова нестабилност в някои страни-членки на ЕС, също забавя процеса на възстановяване.

Вътрешното търсене продължи да бъде слабо, поради затруднения достъп до кредитни услуги и очакванията за последващи рестрикции във фискалната политика. През месец юли 2010 г. Международната агенция за кредитни рейтинги "Стандард енд Пуърс" потвърди стабилната перспектива пред рейтинга на България с оценка ВВВ/А3, а през юли 2011 г. го повиши на ВВВ/А2. През 2012 г. „Стандард енд Пуърс“ потвърди суверенния кредитен рейтинг на България на ВВВ/А-2 със стабилна перспектива. През 2013 г. рейтинговата агенция потвърди кредитния рейтинг на България в дългосрочна чуждестранна и местна валута съответно на ВВВ/А-2 и ревизира перспективата от стабилна в отрицателна. Анализаторите посочват като основен фактор за промяната на перспективата от стабилна в отрицателна „слабите перспективи пред растежа, в резултат на слабото вътрешно търсене, както и нестабилната политическа обстановка, които биха могли да препяждат осъществяването на необходимите структурни реформи“.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

Дейността на „ХипоКредит“ АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Увеличаването на нередовните кредити в банковата сфера през последните години и завишеният кредитен контрол също допринасят за удължаване на периода за възстановяване на България. Те са функция от фирмените фалити, увеличаващата се безработица и ненамаляващата междуфирмена задлъжнялост.

Периодът на рецесия се отрази върху „ХипоКредит“ АД и контрагентите му по следните направления:

- Зависимостта на България от външни инвестиции я направи уязвима по отношение на наличието им, както и по отношение на спад на износа на стоки;
- Всички участници в икономическия живот бяха повлияни от рестрикциите и затягането на условията за кредитиране;
- Броят на клиентите с влошено финансовото състояние, ликвидни проблеми и междуфирмената задлъжнялост нараснаха. Дружествата се сблъскват с все повече проблеми, свързани със събираемостта на вземания и обслужване на задълженията;
- Стагнацията на пазара на кредитиране продължава. Очаква се възобновяване на кредитиращата дейност на финансовите институции, но е малко вероятно да се върне на нивата от периода на кредитна експанзия. По-консервативната оценка на финансиращите институции ще се запази като подход, а това ще доведе до подобряване качеството на кредитните портфейли, респ. до по-голяма сигурност на пазара. Върху стабилността на пазара положително влияние оказва и включването на небанковите дружества в Централния кредитен регистър.
- Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава. На пазара се наблюдават опити, макар и все още плахи, за възобновяване на жилищното ипотечно кредитиране;
- Регистрираните в края на 2009 трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през 2013 г. Силният спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през периода на криза, запазват същото ниво и през 2013 г.

5 б. Риск от финансови трудности при клиентите. Значими експозиции към други контрагенти, които са или могат да бъдат значително изложени на риск.

През периода от началото на кризата нарасна броя на дружествата, търсили кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения поради ликвидни проблеми. Финансовите трудности при клиентите на „ХипоКредит“ АД са идентични с тези на който и да е друг кредитодател.

Дружеството има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на дружеството, към края на годината „ХипоКредит“ АД отново обезцени свои финансови активи.

5 в. Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като дружеството изплаща само лихви. През 2013 г. „ХипоКредит“ АД продължи да оперира със собствени средства.

Съгласно одобренията през месец януари 2013 г. промени в условията на извършените от „ХипоКредит“ АД емисии корпоративни облигации, дружеството има право да извършва еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане, без да дължи такса за предсрочно погасяване.

Договорите за кредит с клиентите на дружеството са в полза на кредитора, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. Увеличените просрочия, породени от глобалната

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

финансова криза, не подминаха и „ХипоКредит“ АД. След конкретен период, дружеството търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

5 г. Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

През периода на криза дружеството подхождаше консервативно и размерът на сключваните сделки отбеляза значително занижение. Критериите за клиенти и обезпечения са завишени и рестриктивни. Дружеството посреща обичайните си нужди, използвайки собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации.

5 д. Спад в борсовите цени на търгуемите финансови и капиталови инструменти.

Дружеството не търгува с финансови и капиталови инструменти. Свободните средства се влагат в срочни депозити в лева или евро.

5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

Не считаме, че има налични и известни на нас, други съществени обстоятелства, извън гореописаните.

18.02.2014 г.

Изпълнителен директор:

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор:

Емилия Аспарухова



„ХИПОКРЕДИТ” АД**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

за годината, приключваща на 31 декември 2013


		2013	2012
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1	1,959	3,213
Разходи за лихви	2	(1,949)	(2,360)
Нетни приходи от лихви		10	853
Други приходи, нетно	3	63	264
		73	1,117
Финансови приходи	4	479	202
Финансови разходи	5	(257)	(1,045)
Разходи за заплати	6	(114)	(102)
Други оперативни разходи	7	(188)	(149)
Печалба/загуба от обичайна дейност		(7)	23
Разходи за данъци	8	-	(3)
Нетна печалба/загуба		(7)	20
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Пълен всеобхватен доход за годината		(7)	20

Приложените бележки от 1 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 18.02.2014 г.


Ивайло Ботев

Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова

Изпълнителен директор


Иван Костадинов

Главен счетоводител

Одитор:


БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

28.03.2014г.


„ХИПОКРЕДИТ“ АД**БАЛАНС**

към 31 декември 2013


		31 декември 2013	31 декември 2012
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
АКТИВИ			
Парични средства	9	549	4,049
Отпуснати кредити	10	29,653	35,383
Инвестиции в дъщерни предприятия	12	-	457
Други активи	13	3,981	2,902
ОБЩО АКТИВИ		34,183	42,791
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Задължения по облигационни заеми	14	22,236	30,717
Търговски заеми	15	2,262	2,262
Други пасиви	16	293	413
ОБЩО ПАСИВИ		24,791	33,392
Собствен капитал			
Емитиран акционерен капитал	17	7,000	7,000
Общи резерви		923	923
Натрупана печалба		1,476	1,456
Текуща печалба/загуба		(7)	20
Общо собствен капитал		9,392	9,399
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		34,183	42,791

Приложенияте бележки от 1 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.


Дата на съставяне: 18.02.2014 г.


Ивайло Ботев
Изпълнителен директор


Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор


Иван Костадинов
Главен счетоводител

Одитор:


БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор
28.03.2014г.

„ХИПОКРЕДИТ” АД**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

за годината, приключваща на 31 декември 2013


	Акционерен капитал	Печалба	Загуба	Резерви	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2012	7,000	1,456	-	923	9,379
Нетна печалба за периода	-	20	-	-	20
Салдо към 31 декември 2012	7,000	1,476	-	923	9,399
Салдо към 01 януари 2013	7,000	1,476	-	923	9,399
Нетна загуба за периода	-	-	(7)	-	(7)
Салдо към 31 декември 2013	7,000	1,476	(7)	923	9,392

Приложенияте бележки от 1 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.


Дата на съставяне: 18.02.2014 г.


Ивайло Ботев
Изпълнителен директор


Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор


Иван Костадинов
Главен счетоводител

Одитор:


БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор
28.03.2014 г.

„ХИПОКРЕДИТ” АД**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (косвен метод)**


за годината, приключваща на 31 декември 2013


	2013 (хил. лв.)	2012 (хил. лв.)
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба/загуба	(7)	20
Отпуснати ипотечни кредити	7,689	8,617
Приходи/разходи за лихви, нетно	(10)	(853)
Други дебитори	(1,079)	(1,835)
Други кредитори	(120)	(299)
Нетен поток от оперативна дейност	6,473	5,650
Паричен поток от инвестиционна дейност		
Инвестиции в дъщерни предприятия	457	-
Нетен поток от инвестиционна дейност	457	-
Паричен поток от финансова дейност:		
Получени заеми	(10,430)	(4,286)
Нетен поток от финансова дейност	(10,430)	(4,286)
Изменение на паричните средства	(3,500)	1,364
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	4,049	2,685
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	549	4,049

Приложените бележки от 1 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.


Дата на съставяне: 18.02.2014 г.


 Ивайло Ботев
 Изпълнителен директор


 Емилия Аспарухова
 Изпълнителен директор


 Иван Костадинов
 Главен счетоводител

Одитор:


 БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор

28.03.2014г.

Финансови отчети на „ХипоКредит” АД за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

1. Обща информация

Правен статут

„ХипоКредит” АД, гр. София е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 год., с капитал 1,000,000 (един милион) лева, разпределен в 10,000 /десет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка. Регистрирано е в Търговския регистър на 23.01.2008 г.

Седалището на дружеството е гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14, партер.

На 16.05.2007 г. дружеството вписва увеличение на капитала от 1,000,000 /един милион/ лева на 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева, разпределен в 22,000 /двадесет и две хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка една чрез издаване на нови 12,000 /дванадесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка и промяна в адреса на управление в гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14, партер.

На 10.08.2007 год. вписва увеличение на капитала на дружеството от 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева на 4,000,000 /четири милиона/ лева чрез издаване на нови 18,000 /осемнадесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 26.03.2008 година ОС взема решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4,000,000 /четири милиона/ лева на 6,000,000 (шест милиона) лева чрез издаване на 20,000 /двадесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

На 15.06.2009 г. дружеството взема решение за ново увеличение на капитала си от 6,000,000 /шест милиона/ лева на 7,000,000 (седем милиона) лева чрез издаване на 10,000 /десет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Предметът на дейност на дружеството е финансиране на проекти, предоставяне на гаранции, търговско представителство и посредничество, както и всички други дейности, незабранени от закон.

Съответствие

База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

Общи положения

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз.

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети, Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

В съответствие с разпоредбите на раздел III от Закона за счетоводството дружеството изготвя консолидирани отчети, които включват и финансовите отчети на „ХипоКапитал” АДСИЦ – в ликвидация.

ПРОМЕНИ В МСФО

Посочените по-долу МСФО, промени в МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО към датата, на която финансовите отчети са одобрени за издаване.

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2013 година

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - изменения относно хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за прилаганите за първи път МСФО, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване към МСФО при сделки, свързани с отписване на активи и пасиви, и при определяне на справедливата стойност на финансови активи и пасиви, като се използват техники за оценяване. Втората промяна позволява на дружества след период на свръхинфлация да оценяват финансовите активи и пасиви, държани преди нормализирането на икономиката, по справедлива стойност и да я използва като приета стойност при изготвянето на първия отчет по МСФО.

- Изменения в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (издадени на 13 март 2012 година) - Правителствени заеми, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 4 март 2013 г., публикуван в ОВ на 5 март 2013 г.

Изменението дава насоки как да се отчетат правителствените заеми с лихва по-ниска от пазарните нива при изготвянето на първия отчет по МСФО. То също добавя освобождаване от ретроспективно прилагане в съответствие с изискването на МСС 20.

- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани.

- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера в друг всеобхватен доход – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г., публикуван в ОВ на 6 юни 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Елементи, които не се прекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от елементи, които ще се прекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят елементите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход”, но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. За инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба. Изменението въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта ПКР 21 Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи е отменено.

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите на персонала при напускане, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г., публикуван в ОВ на 6 юни 2012 г.

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

- Изменения на различни стандарти (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС 32, МСС 34), произтичащи от Годишни подобрения 2009 - 2011 г. (издадени на 17 май 2012 година), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приети от ЕС на 27 март 2013 г., публикувани в ОВ на 28 март 2013 г.

Измененията на МСФО 1 поясняват, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.

Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.

Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденди и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденди се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.

Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния консолидиран финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен консолидиран финансов отчет.

- КРМСФО 20 Разходи за отстраняване на повърхностния слой в производствената фаза на открита мина, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Пояснението изисква съществуващи капитализираните разходи за отстраняване на повърхностния слой да бъдат рекласифицирани като компонент на актива, за който се отнася дейността по отстраняване на повърхностния слой. Ако няма разграничима част от рудното поле, към която този компонент може да бъде отнесен директно, той се признава в неразпределената печалба.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но все още не са в сила

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

- МСФО 11 Съвместни ангажименти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 11 Съвместни ангажименти замества МСС 31 Дялове в съвместни предприятия и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

- МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран 2011 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран 2011 г.)), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (ревизиран) продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 Съвместни ангажименти.

- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: представяне - нетиране на финансови активи и финансови пасиви, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Търсеният ефект от изменението е да се намалят обстоятелствата, при които възстановимата стойност на активи или групи активи генериращи парични потоци се изисква да бъде оповестена, да се изяснят изискваните оповестявания и да се представи изричното изискване да се оповестява дисконтовия процент, който се използва при определяне на обезценката (или нейното възстановяване), където възстановимата стойност (базирана на справедлива стойност минус разходите при отписване) е определена, чрез използването на техника на настоящата стойност.

- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Според измененията няма да бъде необходимо да се преустанови счетоводното отчитане при хеджиране, ако хеджиран дериватив е бил новиран, при условие че определени критерии са удовлетворени. Новацията индикира събитие, при което първоначалните страни по дериватив са съгласни, че един или повече клирингови контрагенти заменят първоначалния контрагент, за да станат те новите контрагенти на всяка от страните. За да има полза от изменените насоки, новацията на централен контрагент трябва да е в резултат на закони и правила или от въвеждането на закони и правила.

- Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване (издадени на 28 юни 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 4 април 2013 г., публикувани в ОВ на 5 април 2013 г.

Целта на измененията е да се предостави допълнително облекчение при преминаването към МСФО 10, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, чрез „ограничаване на изискването да бъде предоставяна коригирана сравнителна информация само за предходния сравнителен период”. Също така, бяха направени изменения на МСФО 11 и МСФО 12, за да се елеминира изискването да бъде предоставяна сравнителна информация за периоди, предхождащи предходния период.

- Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване и МСС 27 Индивидуални финансови отчети - отнасят се за инвестиционните предприятия (издадени на 31 октомври 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 20 ноември 2013 г., публикувани в ОВ на 21 ноември 2013 г.

Измененията определят изискванията за това, дадено дружество да бъде оценено като „инвестиционно дружество”. Ако дадено дружество отговаря на дефиницията за инвестиционно дружество, не е позволено то да консолидира дъщерните си дружества и от него се изисква да измерва инвестициите си в тези дъщерни предприятия по справедлива стойност през печалба и загуба. Въпреки това от инвестиционното дружество все още ще се изисква да консолидира дъщерно дружество, когато дъщерното дружество извършва услуги, които се отнасят към инвестиционните дейности извършвани от инвестиционното дружество.

Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети пред вид от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 12 ноември 2009 г.) и Допълнения към МСФО 9 и МСФО 7 Задължителна дата на влизане в сила и оповестявания за преминаването (издадени на 16 декември 2011 г.) , в сила от 1 януари 2015 г.; Отчитане на хеджирането и изменения на МСФО 9, МСФО 7 and МСС 39 (издадени на 19 ноември 2013 г.), все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” до края на 2010 г. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството следва да оцени ефекта от измененията върху финансовия отчет. Въпреки това то не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и преди да може да се оцени техния цялостен ефект.

- Изменения в МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издадени на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 януари 2014. г.; все още не са приети от ЕС.

Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени във официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

осигуряване на насоки за ръководството на дружеството, относно отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

- Годишни подобрения 2010 - 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 година), в сила от 1 юли 2014 г., все още не са приети от ЕС

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за „условие за придобиване” и „пазарно условие” и добавя дефиниции за „условие за резултат” и „условие за отработен трудов стаж” (които преди това бяха част от дефиницията за „условие за придобиване”).

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация – уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата; сумарното представяне по оперативни сегменти – изисква се дружествата да оповестяват преценките направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят разделение на общата сума на активите на отчетените сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

Изменението на МСФО 13 Оценка на справедлива стойност изяснява, че публикуването на МСФО 13 и изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахнало възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без заявен лихвен процент по тяхната фактурна стойност без дисконтиране, ако ефектът от това, че не се дисконтират не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, brutната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което осигурява услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, brutната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

- Годишни подобрения 2011 - 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 година), в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

Изменението на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане изяснява, че дружествата в първите си финансови отчети по МСФО имат избор между прилагането на съществуващ и в действие МСФО или ранно прилагане на нов или ревизиран МСФО, който не е все още задължително в действие, при положение че новия или ревизиран МСФО позволява ранно прилагане. От дружествата се изисква да прилагат едни и същи версии на МСФО по време на периодите покрити от тези първи финансови отчети, съставени съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 Бизнес Комбинации изяснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на формирането на съвместно предприятие във финансовите отчети на самото съвместно предприятие.

Изменението на МСФО 13 Оценка на справедлива стойност изяснява, че обхватът на изключението към портфейла, дефиниран в параграф 52 на МСФО 13 включва всички договори

„ХИПОКРЕДИТ“ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

отчетени според обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и Оценяване или МСФО 9 Финансови Инструменти, без значение дали отговарят на дефиницията за финансови активи или финансови пасиви според МСС 32 Финансови Инструменти: Представяне.

Изменението на МСС 40 Инвестиционни имоти изяснява, че определянето на това, дали специфична транзакция отговаря на дефиницията, както за бизнес комбинация според МСФО 3 Бизнес Комбинации, така и за инвестиционен имот според МСС 40 Инвестиционни имоти изисква отделното прилагане на двата стандарта независимо един от друг.

- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 Май 2013), в сила от 1 януари 2014 г., все още не е прието от ЕС

КРМСФО 21 предлага насоки относно признаването на задължение за налог наложен от държава, както за налози отчетени според МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи така и за тези, за които момента и сумата на налога е сигурна. Разяснението покрива отчитането на изходящи потоци на ресурси, наложени на предприятия от държави (включително правителствени агенции и подобни организации), в съответствие със закони и/или правила. Това обаче не включва данъци върху дохода (виж МСС 12 Данъци върху дохода), глоби и други наказания, задължения възникващи от търговски схеми на емисии и изходящи потоци на ресурси, влизайщи в обхвата на други стандарти. КРМСФО 21 идентифицира задължаващото събитие за признаване на задължение като дейността, която задейства плащането на налога в съответствие със съответната правна рамка. Разяснението изяснява, че „икономическата принуда“ и принципът за действащо предприятие не създават или не предполагат, че задължаващото събитие се е случило.

Някои от стандартите и разясненията, посочени по-горе, не са приложими за дейността на Дружеството, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети. За останалите към датата на съставянето на тези отчети ръководството на дружеството все още не е оценило потенциалните ефекти от тези промени върху финансовите отчети.

Финансовият отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда.

Като база за изготвяне е използвана историческа цена, с изключение на активите, придобити чрез възлагане.

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството.

Операции с чуждестранна валута

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2013 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за всеобхватния доход.

Имоти, машини и съоръжения

Собствени активи

Имоти, машини и съоръжения са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценки. Новопридобитите имоти, машини и съоръжения са оценени по цена на придобиване, която включва покупната цена и разходите за привеждане на актива в подходящ за ползването му вид. Всички разходи, водещи до увеличение на функционалните качества и срока на годност се капитализират и са отразени като увеличение на балансовата стойност на активите. Прагът на същественост е 700 лева.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Последващи разходи

Разходи, възникнали след необходимост от замяна на компонент от недвижим имот, машини и съоръжения, които се отчитат отделно и включват значими разходи за контрол и наблюдение се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само ако се увеличи бъдещата икономическа изгода, произтичаща от недвижимия имот, машини и съоръжения. Всички други разходи се признават в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

Амортизация

Амортизацията е начислена на база на линейния метод върху оценения полезен живот на активите.

Амортизацията на актива започва, когато той е налице за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството.

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
Компютри	50%	50%

Съгласно бъдещи промени в корпоративното данъчно законодателство, дружеството може да приеме политика за данъчни амортизационни ставки в определените от Закона за корпоративното подоходно облагане граници.

Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи, придобити от дружеството, се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Амортизация

Амортизация се начислява на база линейния метод. Патенти и лицензи се амортизират на база срока, за който важат.

Амортизацията е начислена на база на линейния метод върху оценения полезен живот на активите.

Амортизацията на актива започва, когато той е налице за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството.

Инвестиции в дъщерни предприятия

При придобиване на дялове в дъщерни предприятия, инвестицията се записва по себестойност, т.е. цената на придобиване, включваща всички преки разходи, които могат да се припишат във връзка със сделката по придобиването.

Предоставени заеми

Кредитите, предоставени от дружеството, включват вземания, при които паричните средства са предоставени директно на длъжника. Първоначалното им признаване е по справедлива стойност, като впоследствие те се отразяват по амортизируемата им стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Кредитите са отразени в баланса по амортизируема стойност, намалена с коректив за обезценка и несъбираемост.

„ХИПОКРЕДИТ“ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, превишава неговата възстановима стойност.

Критерият, който дружеството използва за определяне на това, са обективни доказателства за обезценка, които включват:

- неизпълнение на договорните плащания на главница и лихва;
- неспазване на споразуменията и условията на кредити;
- стартиране на съдебни процедури с цел изплащане на кредити;

Ако е налице обективно доказателство, че е натрупана загуба от обезценка по кредити и вземания по амортизируема стойност, сумата на загубата се измерва като разлика между балансовата стойност на кредитите и настоящата стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци (без бъдещи загуби от кредити, които все още не са натрупани) сконтирано с:

- оригинален лихвен процент на кредита, ако кредитът е с фиксиран лихвен процент, или
- текущ действащ лихвен процент, ако кредитът носи променлива лихва.

Всяка разлика между балансова стойност и възстановима стойност на финансовите активи (загуби от обезценка) се отнася в отчета за всеобхватния доход за периода, в който възниква.

Кредити, които не могат да бъдат възстановени, се отписват срещу наличните балансови стойности на отчисленията за обезценка. Такива кредити се отписват след приключване на всички необходими законови процедури и определяне на размера на загубата. Последващи възстановявания на вече отписани суми се третираат като приход.

Активи, придобити чрез възлагане

Активите, които служат за обезпечение на заемите и са придобити срещу дълг чрез възлагане, под формата на пълно или частично удовлетворяване по даден кредит, се оценяват по справедлива стойност.

Към 31.12.2013 г. дружеството е направило преглед на тези активи и по приблизителна оценка е преценило, че стойността им не се различава съществено от тяхната справедлива стойност.

Имоти, предназначени за продажба

Включват сгради, държани от дружеството с цел продажба в рамките на обичайната икономическа дейност. Имотите първоначално се оценяват по себестойност. Себестойността на придобитите имоти включва тяхната покупна цена и всички разходи, които могат да им бъдат приписани. Последващото им оценяване е по по-ниската от покупната цена и тяхната нетна реализуема стойност.

Имотите, предназначени за продажба представляват закупени и предназначени за продажба в обичайния ход на стопанската дейност недвижими имоти. Същите се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 2.

Обезценяване е записано, в случай че нетната реализуема стойност е по-ниска от балансовата стойност.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност, като се приспадат всички суми, които се очаква, че няма да бъдат възстановени.

Парични средства

Парични средства включват салда по касови наличности, разплащателни сметки, включително и депозити с падеж по – малък от 90 дни.

Получени заеми

Заемите се отчитат първоначално по справедлива стойност, представляваща постъпленията от тяхното емитиране (справедливата стойност на полученото плащане), нетирани с натрупаните разходи по сделката. Заемите впоследствие се отразяват по амортизируема стойност.

Акционерен капитал

Акционерният капитал на дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

Признаване на приходи

Приход е общата сума на получените или подлежащи на получаване стопански изгоди в процеса на независимата икономическа дейност на дружеството. Стопански изгоди са получените или подлежащи на получаване пари или парични еквиваленти в резултат на дейността на дружеството.

Приходите се признават при спазване на изискванията на МСС 18 и в контекста на чл. 4 от Закона за счетоводството за спазване на принципите "текущо начисляване", "съпоставимост на приходите и разходите" и "предпазливост".

Приходите се отчитат като: приходи от основната дейност на предприятието; финансови приходи; извънредни приходи (възникнали случайно или в резултат от събития извън обичайната дейност на предприятието).

Лихвите по предоставени кредити се отчитат като текущ приход за периода, за който се дължат.

Приход от продажба на услуги се отчита в отчета за всеобхватния доход пропорционално на степента на осъществяване на операцията към датата на баланса.

Отчитане на разходите

Обект на отчитане са:

- разходите за дейността по икономически елементи - материали, външни услуги, амортизации, възнаграждения, осигуровки и други разходи;
- финансови разходи;
- извънредни разходи;
- разходи за данъци върху печалбата.

Разходите се отчитат в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и приложимите МСС.

Отчитането на разходите е в непосредствена връзка с отчитането на приходите на предприятието. Разходите, които не са непосредствено свързани с финансовия резултат за текущия период се отнасят като разходи за бъдещи периоди.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Като текущ разход за дейността се отчитат начислените лихви по ползвани от дружеството кредити.

Като финансови разходи се отчитат обезценките на финансови активи, отрицателни курсови разлики, платени на банки комисионни и такси и др.

Като извънредни разходи се отразяват тези, които имат случаен и извънреден характер - унищожени активи при стихийни бедствия, по които застрахователят не носи отговорност и др.

Доходи на персонала

Доходите на наети лица представляват всички форми на възнаграждение, предоставени от предприятието в замяна на положения от тяхна страна труд.

Доходите на наети лица включват:

- основно възнаграждение за отработено време;
- възнаграждение над основното възнаграждение, определено според прилаганите системи за заплащане на труда;
- допълнително възнаграждение за продължителна работа, извънреден труд и вътрешно заместване;
- други специфични допълнителни възнаграждения, уговорени с индивидуалния трудов договор;
- социални осигуровки и надбавки, включително за платен отпуск по болест, майчинство и др.;
- платен годишен отпуск и други компенсируеми отпуски.

Доходите на наети лица се отчитат директно, тъй като не са необходими актюерски разчети, въз основа на които да се оцени задължението или разходът и не съществува възможност за появата на актюерски печалби или загуби. Задълженията по краткосрочните доходи на наетите лица се оценяват на недисконтирана база.

Дружеството отчита обезщетения на наетите лица за отпуск по различни причини, в т.ч. ваканция, болест и краткосрочна нетрудоспособност, участие като съдебен заседател и военен запас.

Когато заетите полагат труд, който увеличава тяхното право за бъдещи платени отпуски, възниква задължение. Това задължение съществува и се признава, дори ако платените отпуски са неустановени, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпуска, което би повлияло на оценяването на това задължение. Предприятието оценява очакваните разходи по натрупващите се платени отпуски като допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползваното право на отпуска, която се е натрупала към датата на счетоводния баланс.

Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход или приход в печалбата или загубата на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

Данъци върху доходите

При отчитане на данъците са спазени изискванията на действащото българското законодателство. Текущият данък е изчислен на база на годишната облагаема печалба и данъчната ставка, в сила към датата на баланса. Номиналната данъчна ставка за 2013 г. е 10%.

Другите данъци, извън подоходните се отчитат като оперативни разходи.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Текущите данъци върху печалбата се изчисляват на база облагаема печалба за данъчни цели, като за това финансовият резултат се преобразува в съответствие с българското данъчно законодателство.

Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени като приходи или разходи, също се отчита в отчета за всеобхватния доход. Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени директно в собствения капитал, също се отнася директно в собствения капитал.

Отсрочените данъци се изчисляват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като се използва балансовият метод. За определяне на отсрочените данъци са използвани данъчните ставки, очаквани да бъдат ефективни при тяхното бъдещо реализиране.

Отсрочените данъчни пасиви се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба или загуба.

Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която активите да се реализират.

Данъчният разход/(приход) включва текущите данъчни разходи/(приходи) и отсрочените данъчни разходи (приходи).

Валутен риск

Дружеството ще се стреми да ограничава във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (основно облигационни заеми и банкови кредити) в евро, и от друга страна, като сключва договори за финансиране на недвижими имоти, също деноминирани в единната европейска валута.

Лихвен риск

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата.

Кредитен риск

„ХипоКредит” АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волативността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитния риск, носен от дружеството. Детайлният анализ на финансовото състояние на кандидатите за финансиране и на тяхната способност и желание да изпълняват задълженията си, заедно с експертна оценка на недвижимия имот, който ще служи за обезпечение, лимитират възможността за неблагоприятно развитие на проекта за финансиращото дружество.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нарасалото търсене на нейните услуги и своите текущи задължения. За намаляване на този риск дружеството активно ще използва външни източници на финансиране – банкови заеми или дългови ценни книжа.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013.

1. Приходи от лихви

	2013	2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	1,937	3,077
Приходи от лихви по банкови сметки	22	136
Общо	1,959	3,213

2. Разходи за лихви

	2013	2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	1,870	2,246
Разходи за лихви по търговски заеми	79	114
Общо	1,949	2,360

3. Други приходи, нетно

	2013	2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба от продажба на имоти, нетно	38	237
Неустойки	24	2
Приходи от продажба на услуги	-	24
Отписани задължения	-	1
Други	1	-
Общо	63	264

4. Финансови приходи

	2013	2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	474	201
Приходи от съучастия	4	-
Приходи от валутни операции	1	1
Общо	479	202

5. Финансови разходи

	2013	2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	216	1,001
Разходи по валутни операции	2	2
Други финансови разходи	39	42
Общо	257	1,045

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

6. Разходи за заплати

	2013	2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	104	93
Разходи за социални осигуровки	10	9
Общо	114	102

7. Други оперативни разходи

	2013	2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	79	63
*Разходи за външни услуги	52	30
Местни данъци и такси за собствени недвижими имоти	24	11
Съдебни разходи	17	29
Разходи за одит услуги	14	12
Административни данъци и такси	1	2
Други	1	2
Общо	188	149

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на разходи за външни услуги както следва:

	След рекласификация 31.12.2012	Преди рекласификация 31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	30	41
Местни данъци и такси за собствени имоти	11	-
	41	41

8. Данъци

Разходите за текущи данъци представляват сумата на платимия данък според българското законодателство и законните данъчни ставки.

	2013	2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба/загуба	(7)	23
Увеличения	5	6
Намаления	(6)	-
Облагаема печалба/загуба	(8)	29
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	-	(3)
Общо разход за данъци	-	(3)
Балансова печалба/загуба	(7)	20

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

9. Парични средства

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	316	323
Парични средства в срочни депозити в лева	218	848
*Парични средства по банкови сметки във валута	15	21
Парични средства в срочни депозити във валута	-	2,857
Общо	549	4,049

*В сумата на паричните средства по банкови сметки във валута към 31.12.2013 г. се включват заложените по облигационни заеми парични средства в размер на 1 хил. лв. (бел.14). Паричните средства служат за допълване на недостига в стойността на вземанията по договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот с цел изпълнение на условието за минимална обезпеченост на облигационния заем. Паричните средства могат да бъдат усвоявани след учредяване на първи по ред особен залог в полза на банката довереник на облигационерите върху настоящи и бъдещи вземания по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот, невключени в първоначалния списък и при положение, че цялото налично обезпечение по емисията облигации във всеки един момент е не по-малко от 110% от номиналния размер на облигационния заем.

10. Отпуснати кредити

Включват се вземания по предоставени заеми, обезпечени с първа по ред ипотека на нефинансови предприятия и физически лица, както и други заеми, свързани с дейността.

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	18,746	24,702
Други кредити, свързани с дейността – нетекуща част	-	587
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	14,827	14,272
- вземания по съдебни спорове	6,417	4,345
- лихви	2,508	2,325
- застрахователни премии	64	47
Общо отпуснати кредити, бруто	33,573	39,561
- минус обезценка	(3,920)	(4,178)
Общо	29,653	35,383

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2013 г. е в размер на 27,459 хил. лв. (бел. 14).

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Към 31.12.2013 г. движението на начислената обезценка е както следва:

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
В началото на годината	4,178	3,537
Начислена през годината	216	940
Възстановена през годината	(474)	(201)
Отписанана през годината	-	(98)
В края на годината	3,920	4,178

11. Имоти, машини и оборудване**11.1 Имоти, машини и оборудване**

	Компютри	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2013	1	1
Придобити	-	-
Отписани	-	-
Салдо към 31 декември 2013	1	1
Амортизации и загуби от обезценка		
Салдо към 1 януари 2013	1	1
Начислена за 2013	-	-
Отписана	-	-
Салдо към 31 декември 2013	1	1
Балансова стойност		
Към 1 януари 2013	-	-
Към 31 декември 2013	-	-

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

	Компютри (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2012	1	1
Придобити	-	-
Отписани	-	-
Салдо към 31 декември 2012	<u>1</u>	<u>1</u>
Амортизации и загуби от обезценка		
Салдо към 1 януари 2012	-	-
Начислена за 2012	1	1
Отписана	-	-
Салдо към 31 декември 2012	<u>1</u>	<u>1</u>
Балансова стойност		
Към 1 януари 2012	-	-
Към 31 декември 2012	<u>-</u>	<u>-</u>

Към 31 декември 2013 г. компютърното оборудване на дружеството е напълно амортизирано.

12. Инвестиции в дъщерни предприятия

Съгласно Протокол на заседание на общото събрание на акционерите на „ХипоКапитал” АД СИЦ от 29.06.2012 г. е взето решение за обявяване на дружеството в ликвидация, което е вписано в Търговския регистър на 24.08.2012 г.

С решение на Агенция по вписванията от 15.08.2013 г. „ХипоКапитал” АД СИЦ - в ликвидация е заличено като търговец.

13. Други активи

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
Активи, придобити чрез възлагане	2,230	1,438
Имоти, предназначени за продажба	1,679	1,188
Надвнесен корпоративен данък	56	56
Лихви по банкови депозити	12	16
Други вземания	4	204
Общо	<u>3,981</u>	<u>2,902</u>

14. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2013 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 4,254 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен”, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември;

„ХИПОКРЕДИТ“ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа - 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

Договорни условия:

- Номинал - 7,100 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа - 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

Към 31.12.2013 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 27,459 хил. лева, както и с парични средства в размер на 1 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	22,207	-
- главница	22,207	-
Текуща част, в т.ч.	29	30,717
- главница	-	30,120
- натрупани лихви	29	610
- такси по емитиране	-	(13)
Общо	22,236	30,717

15. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2013 година дружеството има сключени два договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V. /свързано лице/ при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.08.2018 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.08.2018 г.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	2,262
- главница	2,262	2,262
- натрупани лихви	-	-
Текуща част, в т.ч.	-	-
- главница	-	-
- натрупани лихви	-	-
Общо	2,262	2,262

16. Други кредитори

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
Разчети за гаранции	259	342
Разчети по застраховане	17	28
Надвнесени суми от клиенти	11	14
Задължения към доставчици	6	6
Други	-	23
Общо	293	413

17. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2013 г. основният капитал е в размер на 7,000 хил. лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Към 31.12.2013 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2013		31.12.2012	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив” ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България” ЕАД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Кредитекс” ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

„ХИПОКРЕДИТ“ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

18. Задбалансови задължения и ангажименти

а) Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	27,459	30,974
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	1	2,873
Общо	27,460	33,847

б) Кредитни ангажименти

В таблицата по-долу са показани договорените суми на задбалансовите финансови инструменти на дружеството, с които то поема ангажимент за отпускане на кредити:

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Неусвоени кредитни ангажименти	235	235
Общо	235	235

19. Анализ на кредитния риск – кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	15,173	27,779
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	10,720	5,303
просрочие до 30 дни	149	59
просрочие 30 – 60 дни	162	23
просрочие 60 – 90 дни	149	27
просрочие над 90 дни	10,260	5,194
Обезценени	7,680	6,479
Общо ипотечни кредити, брутно	33,573	39,561
Минус: разходи за обезценка	(3,920)	(4,178)
Общо	29,653	35,383

Кредитите с просрочия по-малко от 90 дни не се считат за обезценени, освен ако не е налице друга информация, показваща обратното. Просрочените кредити включват всички салда с просрочие от един ден или повече към 31.12.2013 г.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2013	Дял в %	31.12.2012	Дял в %
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Строителство	8,256	25	10,216	26
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	7,935	24	9,025	23
Хотели и ресторанти	5,522	16	5,903	15
Преработваща промишленост	3,161	9	3,767	10
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,635	8	2,834	7
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,469	4	1,471	4
Транспорт, складиране и съобщения	875	3	1,074	3
Други дейности	145	-	179	-
Други финансови предприятия	-	-	587	1
Домакинства	3,575	11	4,505	11
Общо ипотечни кредити, бруто	33,573		39,561	
Минус: разходи за обезценка	(3,920)		(4,178)	
Общо	29,653	100	35,383	100

Количественото оповестяване на максималната експозиция за кредитен риск по отношение на финансовите активи е изложено по-долу:

Финансови активи	2013		2012	
	Балансова стойност	Максимална експозиция	Балансова стойност	Максимална експозиция
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	549	549	4,049	4,049
Отпуснати кредити, нетно	29,653	29,653	35,383	35,383
Други активи	72	72	276	276
Общо	30,274	30,274	39,708	39,708

20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2013 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Към 31.12.2013	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	15	-	534	549
Отпуснати кредити, нетно	29,423	5	225	29,653
Други активи	-	-	72	72
Общо	29,438	5	831	30,274
Задължения по облигационни заеми	22,236	-	-	22,236
Търговски заеми	2,262	-	-	2,262
Други кредитори	276	-	17	293
Общо пасиви	24,774	-	17	24,791
Нетна валутна позиция	4,664	5	814	-

Към 31.12.2012	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2,878	-	1,171	4,049
*Отпуснати кредити, нетно	35,251	9	123	35,383
Други активи	-	-	276	276
Общо активи	38,129	9	1,570	39,708
Задължения по облигационни заеми	30,717	-	-	30,717
Търговски заеми	2,262	-	-	2,262
Други кредитори	370	-	43	413
Общо пасиви	33,349	-	43	33,392
Нетна валутна позиция	4,780	9	1,527	-

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на валутна позиция отпуснати ипотечни кредити, нетно както следва:

	След рекласификация	Преди рекласификация
	31.12.2012	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отпуснати кредити, нетно (Евро)	35,251	35,374
Отпуснати кредити, нетно (Лева)	123	-
	35,374	35,374

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

21. Анализ на падежната структура

а) Анализ на ликвидността

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на дружеството в съответните матуритетни групи, на базата на остатъчния период към датата на изготвяне на баланса спрямо датата на договорения падеж.

Припокриването и контролираното несъответствие между падежите и лихвените проценти на активите и пасивите е в основата на управлението на дружеството.

Падежите на активите и пасивите и възможността лихвоносните пасиви на падежа да бъдат заменени на приемлива цена, са важни фактори при оценяване на ликвидността на дружеството и изложеността му към промените в лихвените проценти и валутните курсове.

Към 31.12.2013	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	549	-	-	-	-	549
Отпуснати кредити, нетно	9,540	452	915	7,076	11,670	29,653
Други активи	72	-	-	-	-	72
Общо активи	10,161	452	915	7,076	11,670	30,274
Задължения по облигационни заеми	29	-	-	22,207	-	22,236
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	6	17	-	-	270	293
Общо пасиви	35	17	-	24,469	270	24,791
Разлика в падежните прагове	10,126	435	915	(17,393)	11,400	5,483
С натрупване	10,126	10,561	11,476	(5,917)	5,483	-

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Към 31.12.2012	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1,176	-	-	-	2,873	4,049
Отпуснати кредити, нетно	8,299	602	1,193	9,179	16,110	35,383
Други активи	276	-	-	-	-	276
Общо активи	9,751	602	1,193	9,179	18,983	39,708
Задължения по облигационни заеми	11,134	25	19,558	-	-	30,717
Търговски заеми	-	-	-	-	2,262	2,262
Други кредитори	57	-	-	-	356	413
Общо пасиви	11,191	25	19,558	-	2,618	33,392
Разлика в падежните прагове	(1,440)	577	(18,365)	9,179	16,365	6,316
С натрупване	(1,440)	(863)	(19,228)	(10,049)	6,316	-

Анализ на падежната структура на финансовите пасиви, които показват договорените падежи, включвайки в сумите дължимата лихва до края на периода на договора.

Към 31.12.2013	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	424	398	804	27,461	-	29,087
Търговски заеми	19	20	40	2,552	-	2,631
Други кредитори	6	17	-	-	270	293
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	449	435	844	30,013	270	32,011

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Към 31.12.2012	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	11,275	-	20,232	-	-	31,507
Търговски заеми	19	19	40	312	2,314	2,704
Други кредитори	57	-	-	-	356	413
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	11,351	19	20,272	312	2,670	34,624

б) Анализ на лихвения риск**Чувствителност към промените в Либор/Юрибор****Ефект върху печалбата преди данъци**

приход (разход) от промяната

31.12.2013	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Парични средства	549	4	2	(2)	(4)
Ипотечни кредити	29,653	16	8	(8)	(16)
Облигационни заеми	22,236	-	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	2	4
Общо	-	16	8	(8)	(16)

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор**Ефект върху собствения капитал**

Собствен капитал	31.12.2013	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	549	4	2	(2)	(4)
Ипотечни кредити	29,653	16	8	(8)	(16)
Облигационни заеми	22,236	-	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	2	4
Общо	-	16	8	(8)	(16)

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху печалбата преди данъци

приход (разход) от промяната

31.12.2012	+50%	+25%	-25%	-50%
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	4,049	-	-	-
Ипотечни кредити	35,383	13	6	(6)
Облигационни заеми	30,717	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	2
Общо	-	9	4	(4)

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху собствения капитал

31.12.2012	+50%	+25%	-25%	-50%
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	4,049	-	-	-
Ипотечни кредити	35,383	12	5	(5)
Облигационни заеми	30,717	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	2
Общо	-	8	3	(8)

22. Информация за справедливата стойност на активите и пасивите

Справедливата стойност се определя като сума, за която един актив може да бъде разменен или пасив, уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка. Достатъчен пазарен опит, стабилност и ликвидност към момента не съществува за кредити и аванси на клиенти и за някои други финансови активи и пасиви, за които информацията на пазара не е лесно достъпна. Съответно, тяхната справедлива стойност не може да бъде лесно определена. По мнение на ръководството, техните балансови стойности са най-валидните и полезни отчетни стойности при тези обстоятелства.

Ръководството смята, че справедливите стойности на финансовите инструменти в баланса не се различават съществено от отчетната им стойност. Справедливата стойност на кредитите с плаваща ставка е приблизително равна на балансовата им стойност. Средствата, получени от международни институции са с плаващ и фиксиран лихвен процент и справедливата стойност е приблизително тяхната балансова стойност. Издадените дългови ценни книжа се котират на вторичния пазар и справедливата им стойност се изчислява на база котирани пазарни цени.

23. Управление на капитала

Дружеството не подлежи на регулация по отношение изпълнението на изискванията за капиталова адекватност съгласно българското законодателство. Същевременно в съответствие с одобрените от Общото събрание на облигационерите промени в условията на емитираните от „ХипоКредит” АД облигационни заеми, дружеството се задължава да спазва следните финансови показатели, а именно:

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

- ливъридж до 90% - (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дългосрочни активи + Краткотрайни активи);
- приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум на 110% - (Приходи от лихви / Разходи за лихви).

	31.12.2013	31.12.2012
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	63	30,788
Задължения към свързани предприятия	2,521	2,604
Дългосрочни кредити	22,207	-
Общо	24,791	33,392
Дълготрайни активи	18,746	25,289
Краткотрайни активи	15,437	17,502
Общо	34,183	42,791
Финансов ливъридж	72,52%	78,04%
Приходи от лихви	1,959	3,213
Разходи за лихви	1,949	2,360
Показател за покритие на лихвите	100.51%	136.14%

Дружеството е предприело конкретни стъпки за разрешаване на неизпълнението на финансовите показатели, касаещи покритието на разходите за лихви, като за целта в първите месеци на 2014 г. ще бъде насрочено общо събрание на облигационерите, на което да бъдат предоговорени условията по облигационните заеми.

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се гарантира, че то поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността му.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Политиката за управление на капитала се стреми да осигури адекватно покритие на рисковете, възникващи в обичайния процес на дейността, както и рискове от възникване на непредвидени обстоятелства.

24. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения, под формата на заплати и вноски, свързани със социално и здравно осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2013 г. е 65 хил. лева /към 31 декември 2012 – 53 хил. лева./.

„ХИПОКРЕДИТ“ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2013

Свързани лица	Баланс	31.12.2013 (хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Служители	Отпуснати кредити	407	-
TBIF Financial Services B.V.	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс“ ООД	Други кредитори	-	259

Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	2013 (хил. лв.)	
		Приход	Разход
Служители	Приходи от лихви	38	-
„Кредитекс“ ООД	Приходи от лихви	26	-
TBIF Financial Services B.V.	Разходи за лихви	-	79

Свързани лица	Баланс	31.12.2012 (хил. лв.)	
		Актив	Пасив
„Кредитекс“ ООД	Отпуснати кредити	587	-
Служители	Отпуснати кредити	455	-
TBIF Financial Services B.V.	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс“ ООД	Други кредитори	-	342

Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	2012 (хил. лв.)	
		Приход	Разход
„Кредитекс“ ООД	Приходи от лихви	53	-
Служители	Приходи от лихви	45	-
TBIF Financial Services B.V.	Разходи за лихви	-	114

25. Събития, настъпили след края на отчетния период

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2013 г.

26. Одобрение на финансовите отчети

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

 Ивайло Ботев Изпълнителен директор	 Емилия Аспарухова Изпълнителен директор	 Иван Костадинов Главен счетоводител
--	---	---

18 февруари 2014 г.

гр. София