

„ХипоКредит” АД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.01.2008 г. с ЕИК 131241783.

Седалището на дружеството е гр. София, ул. „Лисец”, №7, ет.3.

Към 31.12.2019 г. акционерният капитал на дружеството е в размер на 7,000,000 (седем милиона) лева, разпределени в 70,000 /седемдесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Крайният собственик е дружество „ВН Асет Мениджмънт Сървисиз Ау ГмбХ“, регистрирано в Търговския регистър на Република Австрия под номер FN 479750 s.

На 10.01.2020 г. Съветът на директорите взема решение за свикване на Общо събрание на акционерите на „ХипоКредит” АД с дневен ред намаляване на капитала на дружеството и промяна в Устава.

На 12.02.2020 г. в информационната система на Търговски регистър и регистъра на ЮЛНЦ е вхотирано заявление под номер 20200212204705 за намаляване на капитала на „ХипоКредит” АД с цел покриване на загуби на дружеството от минали години за период 2015 г. – 2018 г. чрез намаляване на номиналната стойност на акциите на дружеството. Обстоятелството е вписано на 18.02.2020 г.

След извършеното намаляване основният капитал на „ХипоКредит” АД е в размер на 1,400,000 (един милион и четиристотин хиляди) лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

Предметът на дейност на дружеството е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други).

Съответствие

База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

База за изготвяне на финансовия отчет

Съответствие

Годишният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват

Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Допълнително оповестяване за действащо предприятие

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.

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 225 хил. лв.. Не са изпълнени част от финансовите показатели по облигационните заеми, а именно – съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията облигации с ISIN код BG 2100038079 е 67.30% при изискване съгласно решенията на ОСО, да е най-малко 110% (Приложение № 23).

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на акционерите и други източници на финансиране.

Дружеството е получило обвързващо писмо за подкрепа от „Кредитекс“ ЕООД (дружеството-майка), че ще продължи да предоставя финансова подкрепа на „ХипоКредит“ АД, за да може да посрещне текущите си задължения и поетите ангажименти по капиталови разходи, когато станат дължими.

Ръководството е изготвило план на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството полага значителни усилия за реализиране на част от придобитите обезпечения по отпуснатите заеми на пазарни цени с цел подобряване на ликвидната позиция
- Дружеството полага усилия за постигане на извънсъдебни споразумения за погасяване на просрочени заеми от клиенти.
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите.
- Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците, включително и чрез увеличение на регистрирания капитал ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещо развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа

от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

Нови стандарти, влезли в сила от 01 януари 2019 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 “Лизинг”
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в годишния финансов отчет или прекласифицира позиции в годишния финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството представя сравнителна информация в този годишен финансов отчет за една предходна година.

Годишният финансов отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда.

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството.

Операции с чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката. Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

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 2019 година.

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 се оценяват 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.

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

Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според последващата им оценка: по амортизирана стойност; по справедлива стойност през другия всеобхватен доход; и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмент.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат само на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване на финансовите активи, дружеството е класифицирало финансовите си активи в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)”.

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания на главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и парични еквиваленти, отпуснати кредити и търговски и други вземания.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от баланса на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към

трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но е прехвърлило контрола върху него.

Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от: първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска дружеството да изплати.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

Очакваните кредитни загуби се изчисляват по начин, който отразява:

- една обективна сума, претеглена за вероятност от загуба;
- стойността на парите във времето; и
- информацията относно минали събития, настоящите условия и прогнозните икономически условия.

Отпуснати кредити

За изчислението на очакваните кредитни загуби по отпуснатите кредит и по други вземания, вкл. паричните средства и еквиваленти в банки, дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход дружеството прилага “трестепенен“ модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив). Очакваните кредитни загуби се признават на няколко етапа:

- Финансови активи, които не са кредитно обезценени при първоначалното им възникване/придобиване и са класифицирани като „редовни“ съгласно вътрешно разработена рискова класификационна схема, се класифицират във Фаза 1. Това са вземания, вкл. по предоставени заеми, от длъжници с нисък риск от неизпълнение и стабилни като тенденции добри ключови показатели (финансови и нефинансови), които са редовно обслужвани и без дължими суми, които са в просрочие. От първоначалното им признаване техният кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани във Фаза 1, се определят на база на кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в

рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).

- Когато след първоначалното признаване на финансовите активи, кредитният риск, свързан с длъжника, нарасне значително и в резултат от това качества на финансовите активи се влошат, те се класифицират като „съмнителни” във Фаза 2. Очакваната кредитна загуба за тези финансови активи се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив, независимо от момента на настъпването на неизпълнението (очаквани кредитни загуби за целия живот (срок) на инструмента).

Ръководството на дружеството е разработило политика и комплекс от критерии за анализ, установяване и оценка настъпване на състояние на „значително нарастване на кредитния риск”.

- В случаите, когато кредитният риск на финансовите активи нарасне до ниво, което индикира, че има настъпило събитие на неизпълнение, те се считат за обезценен и той се класифицира „в неизпълнение” във Фаза 3. На този етап се установяват и изчисляват понесените загуби по съответния актив за целия му оставащ живот (срок). Финансовите активи са кредитно обезценени, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от тези финансови активи.

Ръководството на дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да изплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор, вкл. като се вземат предвид и всички кредитни обезпечения и улеснения, държани от дружеството.

Ръководството на дружеството е приело консервативен подход при оценката на очакваните кредитни загуби. За необслужвани кредити са приети кредити с просрочие над 90 дни. Необезценената част от кредитния портфейл е обезпечена с ипотекирани в полза на дружеството недвижими имоти. Стойността на имуществото служи при оценка на очакваните бъдещи парични потоци, при евентуално неблагоприятно развитие по договора за кредит и вторична реализация на обезпечението.

Очакваните кредитни загуби се определят индивидуално за всички експозиции, чиито рискова класификация е Фаза 3.

Дружеството коригира очакваните кредитни загуби, определени на база исторически данни, с прогнозни макроикономически показатели, за които е установено, че има корелация и се очаква да окажат влияние върху размера на очакваните кредитни загуби в бъдеще.

Търговските вземания и активи по договори с клиенти

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск.

Отписване

Финансовите обезценени активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително банкови заеми и задължения по лизинг. При първоначално им признаване обичайно те се класифицират като пасиви по амортизирана стойност.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства, и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация. Обичайно те се класифицират и оценяват по амортизирана стойност.

Класификационни групи

Получени заеми и други привлечени средства

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като финансов разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Компенсиране (Нетирание) на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират (нетират) и в баланса се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсирание на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на дружеството с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е.

нетната сума отразява реалното право или задължение на дружеството от тези финансови инструменти - при всички обстоятелства да получи или плати единствено и само нетната сума. Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетирането е свързана и с оценката, представянето и управлението на реалния кредитен и ликвиден риск, свързан с тези насрещни разчети.

Критериите, които се прилагат за установяване на "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" са:

- да не зависи от бъдещо събитие, т.е да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие;
- да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способности в хода на (кумулятивно):
 - ✓ обичайната дейност,
 - ✓ в случай на неизпълнение/просрочие, и
 - ✓ в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Приложимостта на критериите се оценява спрямо изискванията на българското законодателство и установените договорености между страните. Условието за "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" винаги и задължително се оценява заедно с второ условие - за "задължително намерение за уреждане на тези разчети на нетна база".

Акционерен капитал

Акционерният капитал на „ХипоКредит” АД е отразен по номинална стойност на акциите, емитиран и записан от „ХипоКредит” АД.

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 в съответствие с изискванията на МСС 2.

Към 31.12.2019 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.

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

Приходи

Приходите възникват главно от продажба на придобити имоти и други активи.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в баланса. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в баланса или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

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 счетоводни стандарти.

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.

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;
- 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

Наети активи

Както е описано в пояснение 3, Дружеството е приложило МСФО 16 „Лизинг“, използвайки модифицирания ретроспективен подход и затова сравнителната информация не е преизчислена. Това означава, че сравнителната информация все още се отчита в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4.

Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.

Дружеството като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора

- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.
Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.

Дружеството като лизингополучател

Финансов лизинг

Ръководството прилага преценка, за да определи дали договорът е финансов лизинг и дали прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. Ключови фактори включват продължителността на срока на лизинга във връзка с икономическия живот на актива, настоящата стойност на минималните лизингови плащания във връзка със справедливата

стойност на актива и дали Дружеството придобива собствеността върху актива в края на срока на лизинговия договор.

Съответният актив, свързан с договора, се признава в началото на лизинговия договор по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Задълженията по финансов лизинг се намаляват с последващите лизингови плащания, които се състоят от погасяване на главница и финансови разходи.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно, като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата, на която активите са признати първоначално.

Активите, придобити съгласно условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“.

Оперативен лизинг

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Когато Дружеството е лизингополучател, плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход по линейния метод за срока на лизинга. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

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 2019 г. е 10%.

Другите данъци, извън подоходните се отчитат като оперативни разходи.

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).

Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

Значими преценки при прилагане на счетоводната политика

Лизинг

Съгласно МСС 17 ръководството класифицира лизинговия договор, по който е лизигополучател като оперативен лизинг.

Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми приходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на одобрени прогнози и бюджети.

Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви.

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. През 2019 година не са отчетени загуби от обезценка на нефинансови активи.

Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2019 година Дружеството не притежава амортизируеми активи.

Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси се влияе основно от цените на неживимите имоти.

Валутен риск

Дружеството 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, организиранят 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.

Определяне на справедливата стойност

Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно за оценяване на справедливата стойност на даден актив или пасив. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

„ХипоКредит” АД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

2. Приходи от лихви

	2019 г.	2018 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Приходи от лихви по предоставени кредити	850	355
Общо	850	355

3. Разходи за лихви

	2019 г.	2018 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за лихви по облигационни заеми	498	633
Разходи за лихви по търговски заеми	2	2
Общо	500	635

4. Други доходи

	2019 г.	2018 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Печалба от продажба на имоти, нетно	239	(68)
Други	4	20
Общо	243	(48)

5. Финансови приходи

	2019 г.	2018 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	703	3
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	175	951
Общо	878	954

6. Финансови разходи

	2019 г.	2018 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за обезценка на финансови активи	185	3,652
Други финансови разходи	1,057	1
Общо	1,242	3,653

„ХипоКредит” АД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

7. Разходи за персонала

	2019 г.	2018 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за заплати	201	270
Разходи за осигурителни вноски	23	26
Общо	224	296

8. Други оперативни разходи

	2019 г.	2018 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи по облигационни заеми	65	61
Разходи за външни услуги	45	19
Местни данъци и такси за собствени недвижими имоти	43	33
Разходи за правни услуги	41	4
Съдебни разходи	14	124
Наеми	11	-
Административни данъци и такси	2	4
Застраховки	2	2
Други	7	7
Общо	230	254

*Към 31.12.2018 г. е направена рекласификация на разходи за външни услуги както следва:

	След рекласификация	Преди рекласификация
	31.12.2018	31.12.2018
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за външни услуги	19	23
Разходи за правни услуги	4	-
	23	23

Възнаграждението за независимия финансов одит за 2019 година възлиза на 19 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

9. Данъци

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

„ХипоКредит” АД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

	2019 г. (хил. лв.)	2018 г. (хил. лв.)
Счетоводна загуба	(225)	(3,577)
Увеличения	5	283
Намаления	-	(8)
Финансов резултат след данъчно преобразуване	(220)	(3,302)
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	-	-
Общо разход за данъци	-	-
Балансова загуба	(225)	(3,577)

Съгласно националното данъчно законодателство ефективната данъчна ставка е 10% за текущата и предходната година.

Дружеството реализира данъчна загуба за 2019 г. в размер на 220 хил. лв., в резултат на което няма разходи за корпоративен данък.

Дружеството има реализирани загуби след данъчно преобразуване за 2015 г., 2016 г., 2017 г. и 2018 г., но тъй като няма достатъчна сигурност дали ще реализира печалба през следващите няколко години, не е начислило отсрочен данъчен актив.

Ако дружеството реализира печалби през следващите години, то би ползвало следните намаления на печалбата за данъчни цели:

- за 2019 г. – 220 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2024 г.;
- за 2018 г. – 3,302 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2023 г.;
- за 2017 г. – 922 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2022 г.;
- за 2016 г. – 394 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2021 г.;
- за 2015 г. – 418 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2020 г.

Временни разлики в увеличение, които биха довели до намаление през следващи периоди:

- за 2018 г. – 281 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
- за 2016 г. – 172 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
- за 2015 г. – 360 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.

При ефективна ставка на корпоративния данък 10% за 2019 г., положителният ефект, който дружеството може да ползва при приспадане, е 607 хил. лв.

10. Парични средства

	31.12.2019 г. (хил. лв.)	31.12.2018 г. (хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	580	180
Парични средства по банкови сметки във валута	1	12
Общо	581	192

Годишен финансов отчет на „ХипоКредит” АД за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

„ХипоКредит” АД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

*В сумата на паричните средства по банкови сметки в лева и във валута към 31.12.2019 г. се включват заложените по облигационни заеми парични средства в размер на 581 хил. лв. Сумата на заложените парични средства към 31.12.2018 г. е в размер на 152 хил. лв.

11. 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.

	31.12.2019 г. (хил. лв.)	31.12.2018 г. (хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	2,266	3,793
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	16,715	19,326
- вземания по съдебни спорове	7,200	7,335
- лихви	1,933	2,227
- застрахователни премии	99	101
Общо отпуснати кредити, бруто	18,981	23,119
- минус обезценка	(8,620)	(10,057)
Общо	10,361	13,062

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2019 г. е в размер на 9,293 хил. лв. (бел. 13).

Към 31.12.2019 г. движението на начислената обезценка е както следва:

	31.12.2019 г. (хил. лв.)	31.12.2018 г. (хил. лв.)
В началото на годината	10,057	6,432
Начислена през годината	185	3,652
Възстановена през годината	(703)	(3)
Отписана през годината	(919)	(24)
В края на годината	8,620	10,057

Разпределение на вземанията по отпуснатите кредити и обезценката като коректив след прилагане на МСФО 9:

	31.12.2019 г. (хил. лв.)	
	Брутна сума	Обезценка
Ипотечни кредити със значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване (фаза 2)	2	-
Необслужвани ипотечни кредити (фаза 3)	18,979	8,564
	18,981	8,564

	31.12.2018 г.	
	(хил. лв.)	
	Брутна сума	Обезценка
Ипотечни кредити без увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване (фаза 1)	1,023	-
Ипотечни кредити със значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване (фаза 2)	55	-
Необслужвани ипотечни кредити (фаза 3)	22,041	10,057
	23,119	10,057

12. Други активи

	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Активи, предназначени за продажба, в.ч.	6,736	6,875
Активи, придобити чрез възлагане	5,058	5,124
Други активи	5	3
Общо	6,741	6,878

Към 31.12.2019 г. дружеството е направило преглед на активите, придобити чрез възлагане и предназначени за продажба, в резултат на който по приблизителна оценка е преценило, че не са налице индикации за обезценка.

13. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2019 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 3,635 хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „12-месечен”, като датата за извършване на годишно лихвено плащане е 30^{ти} юни (или първия следващ работен ден, ако 30^{ти} юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31^{ви} май всяка година до изплащането на емисията.

През 2019 г. „ХипоКредит” АД закупи 100 броя облигации с номинал 62 хиляди евро от емисия ISIN BG2100038079.

Договорни условия:

- Номинал – 3,431 хил. евро, ISIN BG2100018089;

- Периодът на лихвено плащане е „12-месечен”, като датата за извършване на годишно лихвено плащане е 30^{ти} юни (или първия следващ работен ден, ако 30^{ти} юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегоден Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31^{ви} май всяка година до изплащането на емисията.

През 2019 г. „ХипоКредит” АД закупи 210 броя облигации с номинал 139 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089.

Към 31.12.2019 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 13,413 хил. лв., от които парични средства в размер на 581 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

Към 31 декември 2019 година дружеството има задължения, както следва:

	31.12.2019 г. (хил. лв.)	31.12.2018 г. (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.		
- главница	13,821	15,448
	<hr/>	<hr/>
	13,821	15,448
Текуща част, в т.ч.		
- главница	201	305
- натрупани лихви	-	-
Общо	201	305
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	14,022	15,753

Задължението в размер на 201 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 01.07.2019 г. - 31.12.2019 г. със срок за плащане до 30.06.2020 г.

Резултатът от закупуването на собствени облигации е отразен като намаление на главницата по облигационните заеми и приход от операции с финансови активи и инструменти (бел. 5).

14. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2019 година дружеството има задължение по договори за паричен заем към „Кей Ел Ес Ен” ООД /свързано лице /бел. 24// при следните условия:

Договорни условия:

- Непогасена главница – 577 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

Договорни условия:

- Непогасена главница – 68 хил. евро;

„ХипоКредит” АД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

- 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

Към 31.12.2019 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	<u>31.12.2019 г.</u>	<u>31.12.2018 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Нетекуща част, в т.ч.		
- главница	1,262	-
	<u>1,262</u>	<u>-</u>
Общо	<u>1,262</u>	<u>-</u>

Към 31 декември 2019 година дружеството има задължение по договор за паричен заем към „Кефер” ЕООД /свързано лице /бел. 24// при следните условия:

Договорни условия:

- Непогасена главница – 307 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

	<u>31.12.2019 г.</u>	<u>31.12.2018 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Нетекуща част, в т.ч.		
- главница	600	2,262
	<u>600</u>	<u>-</u>
Общо	<u>600</u>	<u>2,262</u>

15. Други кредитори

	<u>31.12.2019 г.</u>	<u>31.12.2018 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Задължения към доставчици/бел. 24/	7	-
Разчети за гаранции /бел. 24/	1	95
Разчети по застраховане	1	5
Надвнесени суми от клиенти	-	4
Други	2	-
Общо	<u>11</u>	<u>104</u>

16. Емитиран акционерен капитал и резерви

16.1. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2019 година 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 31.12.2019 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2019 г.		31.12.2018 г.	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Кефер“ ЕООД	10,000	14.29	10,000	14.29
„Кредитекс” ЕООД	60,000	85.71	60,000	85.71
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

На 10.01.2020 г. Съветът на директорите взема решение за свикване на Общо събрание на акционерите на „ХипоКредит” АД с дневен ред намаляване на капитала на дружеството и промяна в Устава.

На 12.02.2020 г. в информационната система на Търговски регистър и регистъра на ЮЛНЦ е входирано заявление под номер 20200212204705 за намаляване на капитала на „ХипоКредит” АД с цел покриване на загуби на дружеството от минали години за период 2015 г. – 2018 г. чрез намаляване на номиналната стойност на акциите. Обстоятелството е вписано на 18.02.2020 г.

След извършеното намаляване основният капитал на „ХипоКредит” АД е в размер на 1,400,000 (един милион и четиристотин хиляди) лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

16.2. Резерви

Резервите включват задължителни резерви по реда на чл. 246 от Търговския закон, формирани по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

17. Равнение на задълженията, възникнали от финансова дейност

В следната таблица са представени задълженията на дружеството от финансова дейност, включително паричните и непаричните изменения. Задълженията от финансова дейност са тези, за които паричните потоци са или бъдещите парични потоци ще бъдат класифицирани като парични потоци от финансова дейност в отчета за паричните потоци на дружеството. В паричния поток от финансова дейност са включени паричните потоци – плащания на главница и лихва по облигационни заеми и заеми от свързани лица съгласно отчета за паричните потоци. В другите изменения са включени начисления за лихви.

	01.01.2019 г.	Паричен поток от финансова дейност	Други изменения	31.12.2019 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	15,753	(2,229)	498	14,022
Задължения към свързани лица	2,262	(402)	2	1,862
Общо	18,015	(2,591)	500	15,884

18. Задбалансови задължения и ангажименти

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

За привлечените по емисии облигации средства и в изпълнение на решенията на ОСО, дружеството вписа в ЦРОЗ особен залог върху:

- съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от продажбата (чрез цесия) на вземанията си по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложенени в полза на банката – довереник като обезпечение по емисията;
- всички настоящи и бъдещи вземания на парични средства по сметки на дружеството в банката – довереник;
- съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания от продажби върху недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани за обезпечаване на вземанията на „ХипоКредит” АД по ипотечни заеми, които вземания са били заложенени като обезпечение по емисиите.

Дружеството изчислява сума от рискови стойности на заложените в полза на банката – довереник:

- настоящи и бъдещи вземания по предоставените от Емитента ипотечни заеми;
- настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента и/или свързаното с него лице, „Кредитекс” ЕООД в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми;
- парични средства по банковата сметка на банката – довереник.

Общият размер на обезпечението, изчислено в съответствие с приетата от ОСО методика за изчисляване на обезпеченията към 31.12.2019 г е както следва:

	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	12,832	15,342
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	581	152
Общо	13,413	15,494

„ХипоКредит” АД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

19. Анализ на кредитния риск – кредити

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2019 г.		31.12.2018 г.	
	Дял в (хил. лв.)	%	Дял в (хил. лв.)	%
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	5,715	30	5,758	25
Хотели и ресторанти	4,200	22	4,800	21
Строителство	3,081	16	4,652	20
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,028	11	2,085	9
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,107	6	1,106	4
Преработваща промишленост	982	5	2,070	9
Транспорт, складиране и съобщения	643	3	655	3
Други дейности	5	-	604	3
Домакинства	1,220	7	1,389	6
Общо ипотечни кредити, бруто	18,981	-	23,119	-
Минус: разходи за обезценка	(8,620)	-	(10,057)	-
Общо	10,361	100	13,062	100

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

Финансови активи	2019 г.		2018 г.	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	581	581	192	192
Отпуснати кредити, нетно	10,361	10,361	13,062	13,062
Други активи	3	3	3	3
Общо	10,945	10,945	13,257	13,257

„ХипоКредит” АД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2019 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2019 г.

	Евро (хил. лв.)	Лева (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Парични средства	1	580	581
Отпуснати кредити, нетно	10,122	239	10,361
Други активи	-	3	3
Общо	10,123	822	10,945
Задължения по облигационни заеми	14,022	-	14,022
Търговски заеми	1,862	-	1,862
Други кредитори	1	10	11
Общо пасиви	15,885	10	15,895
Нетна валутна позиция	(5,762)	812	-

Към 31.12.2018 г.

	Евро (хил. лв.)	Лева (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Парични средства	12	180	192
Отпуснати кредити, нетно	12,678	384	13,062
Други активи	-	3	3
Общо	12,690	567	13,257
Задължения по облигационни заеми	15,753	-	15,753
Търговски заеми	2,262	-	2,262
Други кредитори	95	9	104
Общо пасиви	18,110	9	18,119
Нетна валутна позиция	(4,120)	558	-

„ХипоКредит” АД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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 31.12.2019 г.	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	581	-	-	-	-	581
Отпуснати кредити, нетно	7,704	131	260	2,266	-	10,361
Други активи	3	-	-	-	-	3
Общо активи	8,288	131	260	2,266	-	10,945
Задължения по облигационни заеми	-	201	-	13,821	-	14,022
Търговски заеми	-	-	-	1,862	-	1,862
Други кредитори	11	-	-	-	-	11
Общо пасиви	11	201	-	15,683	-	15,895
Разлика в падежните прагове	8,277	(70)	260	(13,417)	-	(4,950)
С натрупване	8,277	8,207	8,467	(4,950)	-	-

„ХипоКредит” АД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

Към 31.12.2018 г.	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	192	-	-	-	-	192
Отпуснати кредити, нетно	8,772	190	392	2,723	985	13,062
Други активи	3	-	-	-	-	3
Общо активи	8,967	190	392	2,723	985	13,257
Задължения по облигационни заеми	-	305	-	15,448	-	15,753
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	104	-	-	-	-	104
Общо пасиви	104	305	-	17,710	-	18,119
Разлика в падежните прагове	8,761	(109)	404	(14,903)	985	(4,862)
С натрупване	8,761	8,652	9,056	(5,847)	(4,862)	-

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

Към 31.12.2019 г.	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	-	400	-	14,222	-	14,622
Търговски заеми	-	-	2	1,865	-	1,867
Други кредитори	11	-	-	-	-	11
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	11	400	2	16,087	-	16,500

„ХипоКредит” АД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

Към 31.12.2018 г.	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	-	602	-	16,653	-	17,255
Търговски заеми	-	-	2	2,267	-	2,269
Други кредитори	104	-	-	-	-	104
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	104	602	2	18,920	-	19,628

22. 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:

- 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);
- Емитентът се задължава във всеки момент за срока на емисия да поддържа обща стойност на обезпечението в размер на най-малко 110% от номинална стойност на издадените облигации.

	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	212	409
Задължения към свързани предприятия	1,862	2,262
Дългосрочни кредити	13,821	15,448
Общо	15,895	18,119
Дълготрайни активи	2,266	3,793
Краткотрайни активи	15,417	16,339
Общо	17,683	20,132
Финансов ливъридж	89.89%	90.00%
Приходи от лихви	850	355
Разходи за лихви	500	635
Показател за покритие на лихвите	170.00%	55.91%

Годишен финансов отчет на „ХипоКредит” АД за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

„ХипоКредит” АД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

Общият размер на обезпечението в полза на „Общинска банка” АД съгласно допълненията и измененията с решенията на ОСО от 10 септември 2015 г. е EUR 2,446,516 (два милиона четиристотин четиридесет и шест хиляди петстотин и шестнадесет) евро, в т.ч. вземания в размер на 2,262,358 евро и парични средства по банкова сметка в Общинска банка в размер на 184,158 евро. Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията е 67,30%, при изискване, съгласно решенията на ОСО, да е най-малко 110%.

Съгласно промяната на методиката за изчисление на обезпеченията, приета на ОСО от 08.10.2014 г. и допълнена с решенията на ОСО от 05.02.2015 г., стойността на обезпечението към 31.12.2019 г. е 4,411,506 (четири милиона четиристотин и единадесет хиляди петстотин и шест) евро, в т.ч. 4,298,709 евро вземания и 112,797 евро парични средства по банкови сметки при „ОББ” АД, при което обезпечеността на главницата при 5855 броя облигации е 128.58% при изискуемо съотношение 110%.

Подробна информация за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

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.

23. Задължения по оперативен лизинг

Към 31.12.2019 г. „ХипоКредит” АД има сключен договор за наем на офис. Същият е със срок от две години, който изтича на 30.11.2020 г. Договорът може да бъде прекратен от страните по взаимно съгласие, както и с едномесечно писмено предизвестие. Дружеството е избрало да не прилага изискванията в параграфи 22-49 от МСФО 16. Общата сума на лизинговите плащания до края на срока на договора е в размер на 10 хил. лв.

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 2019 г. е 62 хил. лева /към 31 декември 2018 г. – 114 хил. лева/.

Свързани лица	Баланс	31.12.2019 г.	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
„Йонел” ЕООД	Отпуснати кредити	4,354	-
„Кей Ел Ес Ен” ООД	Търговски заеми	-	1,262
„Кефер” ЕООД	Търговски заеми	-	600
„АМС България” ООД	Други кредитори	-	6
„Кредитекс” ЕООД	Други кредитори	-	1

„ХипоКредит” АД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

		2019 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
„Кефер” ЕООД	Други оперативни разходи	-	11
„АМС България” ООД	Други оперативни разходи	-	6
„Кефер” ЕООД	Разходи за лихви	-	1
„Кей Ел Ес Ен” ООД	Разходи за лихви	-	1
		31.12.2018 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Баланс	Актив	Пасив
„Йонел” ЕООД	Отпуснати кредити	4,354	-
„Кефер” ООД	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс” ЕООД	Други кредитори	-	95
		2018 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
„Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД	Разходи за лихви	-	2

25. Събития, настъпили след края на отчетния период**25.1. Решение за намаляване на капитала на дружеството**

На 12.02.2020 г., на основание чл. 199 ТЗ и във връзка с чл. 9, ал. 1, т. „i” от Устава на дружеството, Общото събрание на акционерите на ХипоКредит АД взе решение за намаляване на капитала на „ХипоКредит” АД чрез намаляване на номиналната стойност на акциите с част в размер на 5,600,00.00 лв., с цел покриване на претърпените от дружеството загуби от минали години. Намалението на капитала е вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ на 18.02.2020 г.

След извършеното намаляване основният капитал на „ХипоКредит” АД, ЕИК:131241783 е в размер на 1,400,000.00 лв. Капиталът на дружеството се разпределя в 70 000 (седемдесет хиляди) обикновени поименни акции с право на глас, всяка една от които е с номинална стойност от 20 (двадесет) лв.

25.2. Извънредната ситуация, свързана с пандемията на коронавирус COVID-19 (COVID-19).

В края на 2019 г. Световната Здравна Организация, докладва за случаи на ново вирусно заболяване, което в началото на 2020 г. се разпространи и в световен мащаб и на 30 януари 2020 г. беше обявено за критична ситуация в областта на общественото здравеопазване, пораждаща международна загриженост. На 23 март 2020 г. в България, влезе в сила Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, с който се въвежда редица мерки, целящи намаляване на негативното влияние на епидемията върху физическите и юридическите лица.

За периода на извънредното положение спряха да текат процесуалните срокове по съдебни, арбитражни и изпълнителни производства, давностните и други срокове, предвидени в нормативни актове, с изтичането на които се погасяват или прекратяват права или се пораждаат задължения за частноправните субекти, сроковете по чл. 175в, ал. 1 – 3 от Закона за съдебната власт, с изключение на

срока по чл. 175в, ал. 1, т. 2 от същия закон. Спряха се всички обявени публични продани и въводи във владение, обявени от държавните и частните съдебни изпълнители. Спря се налагането на запори на банкови сметки на физически лица и на лечебни заведения, запори върху трудови възнаграждения и пенсии, обезпечителни мерки върху медицинска апаратура и оборудване, както и извършването на описи на движими вещи и недвижими имоти, собственост на физически лица, освен за задължения за издръжка, за вреди от непозволено увреждане и за вземания за трудови възнаграждения. Ограничиха се нотариалните производства до неотложни такива. За периода на извънредното положение се спря прилагането на последиците от забава за плащане на задължения на частноправни субекти, включително лихви и неустойки за забава, както и непаричните последици като предсрочна изискуемост, разваляне на договор и изземване на вещи.

Основният риск, който дружеството идентифицира към момента на одобрение на финансовия отчет е риска от забавяне на събираемостта. Този риск има 2 аспекта:

1. Основно влияние върху портфейла на „ХипоКредит” АД оказва спирането за времето на извънредното положение на сроковете, свързани със съдебните и изпълнителните производства, тъй като към 31.12.2019 г. 68% от заемите в него са в процес на съдебно или изпълнително производство. След отмяна на извънредното положение публичните продани и въводите във владение се насрочват наново, като не се дължат нови такси и разноски, като срещу клиентите – физически лица това ще започне след 21 юли 2020 г. Сроковете по съдебните производства започват да текат от 21 май 2020 г.
2. Поради това, че договорите за заем са обезпечени с ипотечи върху недвижими имоти, „ХипоКредит” АД е повлияно и от динамиката на пазара на недвижими имоти, като към момента се регистрира забавяне на продажбите и неустойчивост на пазарните цени. Очаква се забавяне в продажбата на ипотекираните имоти, които предстои да бъдат изнесени на публична продан, както и на придобитите имоти от дружеството по договори за заем.

Предвид на това, че определянето на нови дати за съдебни заседания, както и насрочването на нови публични продани не зависи от „ХипоКредит” АД и невъзможността да се прогнозира на този етап какви ще са промените на пазара на недвижими имоти като структура на предлагането и търсенето по видове имоти, както и движението на пазарните им цени, практически към момента не може да се направи количествена и качествена оценка на очакваните финансови ефекти на идентифицираните рискове.

Мерки

Към датата на одобрение на отчета е направен детайлен преглед на всяка една експозиция в портфейла, ежедневно се следят обявленията и съобщенията, свързани със съдебните и изпълнителните производства и дружеството има готовност да продължи веднага с прилагането на предприетите мерки в рамките на законовоопределените срокове.

„ХипоКредит” АД не е предоставило облекчения на клиентите си по договори за заем, във връзка с влиянието на COVID-19 върху бизнеса или трудовата им заетост, поради следното:

1. Мерките за облекчение, предоставени от правителството и общините не влияят върху финансовото положение на преобладаващата част от клиентите в портфейла ХипоКредит АД, тъй като не отговарят на основните условия.

2. В голямата си част портфейлът на „ХипоКредит“ АД се състои от заеми в съдебен и изпълнителен етап. Т.е. тези заеми са в сериозни просрочия много преди началото на кризата, предизвикана от COVID-19.


Ръководството очаква ефектът на COVID-19 да бъде временен и счита, че правителствените и общински мерки за икономическа подкрепа и облекчение поради спецификата на портфейла не носят съществен кредитен риск за очаквания живот на договорите за заем.

Ръководството на дружеството се ангажира да разкрива във възможно най-кратък срок всяка важна значима информация относно въздействието на COVID-19 върху дейността, перспективите и финансовото състояние на дружеството в съответствие със задълженията си за прозрачност съгласно Регламента за пазарна злоупотреба.

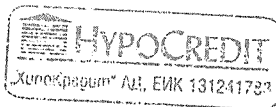
Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

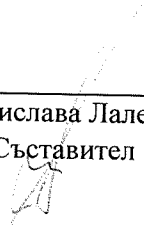
26. Одобрение на годишния финансов отчет

Годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 29.05.2019 г.



Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор





Десислава Лалева
Съставител