

ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА
МСФО
КЪМ
31 ДЕКЕМВРИ 2011

<u>СЪДЪРЖАНИЕ</u>	<u>СТРАНИЦА</u>
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	3
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	5
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	17
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС	18
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	19
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	20
БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	21

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ
НА ХИПОКРЕДИТ АД
гр.СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на Хипокредит АД, включващ консолидиран баланс към 31 декември 2011 година и консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран 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 консолидиран 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 консолидираните 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 консолидиран 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 консолидираният финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия в консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 в консолидирания финансов отчет.

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

Мнение

По наше мнение консолидираният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Хипокредит АД към 31 декември 2011 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.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на доклада за дейността на Хипокредит АД към 31 декември 2011 г. относно съответствието между доклада за дейността и консолидирания финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между доклада за дейността и консолидирания финансов отчет към 31 декември 2011 година по отношение на финансовата информация.

София, 25.04.2012 година

БДО България ООД



Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

1. 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, ул. Средна гора 75.

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. 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.

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

Към 31.12.2011 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2011		31.12.2010	
	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 КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Към 31.12.2011 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 – Изпълнителен Директор
- Красимир Любенов Гумнишки – Член на СД
- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен Директор

Дружеството се представлява заедно от:

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

През 2011 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 – Изпълнителен директор и 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 31.12.2011 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 Съвет на директорите на “Ти Би Ай Файненшъл
Сървисиз България” ЕАД
Член на Съвета на директорите, „ХипоКредит“ АД
Зам. председател 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

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 31.12.2011 г.:

Член на Съвета на директорите, „Совком Банк“ АД, Русия
Член на Надзорния Съвет, „AVIS“, Украйна
Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент“ ЕАД
Член на Съвета на директорите на TBIF Financial Services BV,
Холандия
Член на Съвета на директорите, „S.C. TBI Credit IFN“ S.A.
Румъния

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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
Член на Надзорния Съвет, „Ти Би Ай Банк“ ЕАД
Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Лизинг“ ЕАД
Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Кредит“ ЕАД

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 – Управител

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2011:

Управител, „Интерекс Партнърс“ ООД
Управител, „Интерекс Актив“ ЕООД
Управител, „Хипо Актив“ ЕООД
Управител, „Ремю“ ООД
Управител, „4.Море“ ООД
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите,
„ХипоКредит“ АД

Участие в капитала на търговски дружества към 31.12.2011:

Ограничено отговорен съдружник, „Интерекс Партнърс“ ООД –
48% от капитала
Ограничено отговорен съдружник, „4.Море“ ООД – 100% от
капитала

Ивайло Живков Ботев:

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

Красимир Любенов Гумнишки, Мария Димитрова Цукровска и Емилия Аспарухова Любенова 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 прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31.12.2011 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Хипокредит АД е дъщерна компания на Кредитекс ООД.

ХипоКапитал АДСИЦ, гр. София, е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 12296 от 08.11.2005 год., с капитал 500,000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 50,000 /петдесет хиляди/ броя обикновени, безналични акции с право на глас с номинална стойност 10 /десет/ лева всяка. На 25.07.2006 г. има увеличение на капитала от 500,000 лева на 650,000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на 15,000 броя нови обикновени безналични акции, с номинална стойност 10 лева всяка една.

Към 31.12.2011 г. капиталът на дружеството възлиза на 650,000 лева.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Акционери в дружеството са:

	2011 Дял в %	2010 Дял в %
ХипоКредит АД	70.20	70.20
Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България ЕАД	14.60	14.60
Интерекс Патрънс ООД	14.60	14.60
Булхер ООД	0.50	0.50
Иван Тихомир Каунджиев	0.10	0.10
Общо	100.00	100.00

Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14/15 партер.

Предмет на дейност на дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания /секюритизация на вземания/, покупко – продажба на вземания.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ХипоКапитал АДСИЦ има едностепенна форма на управление. Към 31.12.2011 г. дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Валентин Ангелов Гълъбов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Теодор Илиев Илиев - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Христо Димитров Гиргинов – Член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Валентин Ангелов Гълъбов – Изпълнителен директор.

През 2011 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 на дружеството.

Към 31.12.2011 г. 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 – Изпълнителен директор и 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 31.12.2011:

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, „ХипоКредит“ АД
Зам. председател 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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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;

Теодор Илиев Илиев – Заместник-председател на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, пл. „Позитано“ № 5

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2011:

Член на Съвета на директорите на „Виена Иншурънс Груп
Контакт Център България“ АД
Член на Надзорния съвет на „Микрофонд“ АД

Теодор Илиев:

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

Христо Димитров Гиргинов – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Ангим I“ № 14

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2011:

Управител на „Пи Ди Ем“ ЕООД – София

Христо Гиргинов:

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

Хипокапитал АДСИЦ е дъщерна компания на ХипоКредит АД.

Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране във вземания. Секюритизацията на вземания означава, че дружеството придобива вземания с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

През 2011 година приходите от дейността на групата възлизат на 3,773 хил. лева.

Финансовият резултат на групата преди данъчно облагане е печалба в размер на 554 хил. лева.

През текущата година групата отчита балансова печалба в размер на 496 хил. лева, което е увеличение с 8 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2010 година.

Към 31.12.2011 година паричните средства на групата възлизат на 3,322 хил. лева.

Паричните средства са намалели с 1,934 хил. лева спрямо предходната година.

1.1 Финансов доклад

Приходите на групата са както следва:

	2011	2010	Изменение 2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	3,710	5,198	(1,488)
Други приходи	63	32	31
Общо	3,773	5,230	(1,457)

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Приходите през 2011 г. са намалели в сравнение с 2010 г. с 1,457 хил. лева поради влошената бизнес среда в страната, което води до свиването на портфейла на групата.

Оперативните и административни разходи на групата са структурирани както следва:

	2011	2010	Изменение 2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	132	208	(76)
Разходи за възнаграждения	122	112	10
Други разходи	23	28	(5)
Общо	277	348	(71)

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2011 г. в сравнение с 2010 г. е намалел поради снижаването на разходите, свързани с администрирането на лошите вземания на дружеството-майка и в частност разходите за съдебни разноски.

Неконтролиращото участие в капитала е в размер на 194 хил. лв.

Финансовият резултат на групата е както следва:

	2011	2010	2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(2,550)	(2,974)	424
Приходи от лихви	3,710	5,198	(1,488)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(347)	(1,310)	963
Други финансови разходи, нетно	(45)	(57)	12
Други разходи, нетно	(214)	(316)	102
Финансов резултат преди данъци	554	541	13
Разходи за данъци	(53)	(55)	2
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	501	486	15
Неконтролиращо участие	5	(2)	7
Доход на групата	496	488	8

Финансовият резултат за 2011 г. преди данъци се е увеличил с 13 хил. лева в сравнение с 2010 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2011	2010
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	13%	9%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	5%	6%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	85%	89%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	0.79	1.18
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	0.72	1.13
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.21	0.55
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.26	0.21
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.80	4.68

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2011 г. година дейността на групата се финансира чрез използване на собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена емисия облигации, е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2012 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура, решението подлежи на преразглеждане.

Рентабилността (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период се запазва. Групата 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 2011 г. намаляват спрямо 2010 г., като стойностите им са около обичайните за съответните коефициенти. Намалението се дължи основно на решението за обезценка на лоши вземания, намалените парични наличности, свързани с изплащането на заеми, както и с предстоящото през 2012 година плащане по емисия корпоративни облигации.

По отношение на ликвидността в бъдеще, през 2012 г. групата ще продължи с консервативната политика, да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията, както и ще продължи с консервативната си политика на финансиране към клиенти.

През изминалата 2011 г. глобалната финансова криза, както и предприетите мерки с цел финансова стабилност на групата, са се отразили в няколко направления: спад в броя финансирани договори, спад в средната сума на единичен договор и общ спад в новогенерирания портфейл. През 2011 г. дружеството-майка е финансирало по-малък брой договори спрямо 2010 г. на обща стойност около 1,846 хил. лв. Най-голям е броят на приетите обезпечения, находящ се в гр. Пловдив и гр. София. С най-голям дял в приетите обезпечения са тези за жилищни нужди.

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

Годишният консолидиран финансов отчет на ХипоКредит АД е изготвен към 31.12.2011 г.

Годишният консолидиран финансов отчет е изготвен на 28.02.2012 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2011 г.

3. Основни рискове, пред които е изправена групата

Дейността на групата 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 групата е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотечи 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 непостоянни са приходите на групата, толкова по-голяма е несигурността тя да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

През последните 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. и 2011 г.

Изминалата 2011 г. се отличава с все още влошената икономическа среда, от която са повлияни и дружествата от групата, и техните 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. Поради тази причина групата следва консервативна политика при оценяването на обезпеченията, оценката на платежоспособността на клиентите и сферите, които се финансират.

В края на четвърто тримесечие на 2011 г. ХипоКредит АД взе решение да погаси предсрочно паричен заем получен през 2010 г., падежиращ през март 2012 г. Основната причина е прилагания консервативен подход и към вземанията, и към задълженията на дружеството-майка, както и очакванията за влошаването на кредитните портфейли на финансовите банкови и небанкови институции.

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:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотекарния 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 загуба 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 ипотекирания 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-майка проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости. През 2009 г., 2010 г. и 2011 г. строителството се считаше за високорисков отрасъл, поради което дружеството-майка сведе до минимум инвестициите в тази насока. Другите отрасли, в които настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишленост, 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска групата да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. Към края 2011 г. групата не изпитва ликвидни проблеми.

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-майка 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

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

5. Вероятно бъдещо развитие на групата

Вероятното бъдещо развитие на групата е свързано със запазване на финансова стабилност през периода на икономическа криза, както и евентуално разширяване на дейността чрез привличане на нови клиенти и запазване на водещата си позиция на пазара. Настъпилата глобална финансова криза се отразява върху дейността на групата в следните направления:

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

През 2011 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 2011 г. Международната агенция за кредитни рейтинги "Стандард енд Пуърс" потвърди стабилната перспектива пред рейтинга на България, като го повиши от ВВВ/А3 на ВВВ/А3.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Дейността на ХипоКредит АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Очакваният пик на нередовните кредити в банковата сфера през 2011 г. 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.
- През 2011 година започна постепенно раздвижване на пазара на бизнес кредитите. 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 ще окаже 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 2010 г. и 2011 г. Силният спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през 2009 г., бяха частично преодолені през 2010 г., запазвайки същото ниво и през 2011 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 2011 г. 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-майка има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на дружеството-майка, 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 ХипоКредит АД изплаща само лихви. През 2011 г. ХипоКредит АД продължи да оперира със собствени средства.

Договорите за кредит с клиентите на ХипоКредит АД са в полза на кредитора, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. Увеличените просрочия, породени от глобалната финансова криза, не подминаха и ХипоКредит АД. След конкретен период, дружеството-майка търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

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

През 2009 г., 2010 г. и 2011 г. групата подхождаше консервативно и размерът на сключваните сделки отбеляза значително занижение. Критериите за клиенти и обезпечения са завишени и

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

рестриктивни. Групата посреща обичайните си нужди, използвайки собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации.

За 2012 г. групата възнамерява да запази консервативността си при оценка на потенциални клиенти, както и да се старае в максимална степен да диверсифицира новоотпусканите кредити.

Намаление на персонала не се предвижда.

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

Групата 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.

28.02.2012 г.

Изпълнителен директор: _____

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор: _____

Емилия Аспарухова



ХИПОКРЕДИТ АД**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

за годината, приключваща на 31 декември 2011

	Бележка	2011	2010
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1	3,710	5,198
Разходи за лихви	2	(2,550)	(2,974)
Нетни приходи от лихви		1,160	2,224
Други приходи	3	63	32
		1,223	2,256
Финансови приходи	4	256	8
Финансови разходи	5	(648)	(1,375)
Разходи за заплати	6	(122)	(112)
Други оперативни разходи	7	(155)	(236)
Печалба от обичайна дейност		554	541
Разходи за данъци	8	(53)	(55)
Нетна печалба		501	486
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Пълен всеобхватен доход за годината		501	486
Печалба/(загуба), разпределима на:			
Доход на групата		496	488
Неконтролиращо участие		5	(2)
Пълен всеобхватен доход, разпределим на:			
Доход на групата		496	488
Неконтролиращо участие		5	(2)

Приложените бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 28.02.2012 г.

Ивайло Ботев



Емилия Аспарухова

Изпълнителен директор Изпълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор

25/04/2012



ХИПОКРЕДИТ АД**КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС**

към 31 декември 2011

	Бележка	31 декември 2011	31 декември 2010
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
АКТИВИ			
Парични средства	9	3,322	5,256
Отпуснати кредити	10	38,291	44,284
Други активи	12	3,585	1,159
ОБЩО АКТИВИ		45,198	50,699
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Задължения по облигационни заеми	13	31,860	31,824
Търговски заеми	14	3,045	8,939
Други пасиви	15	715	859
ОБЩО ПАСИВИ		35,620	41,622
Неконтролиращо участие		194	189
Собствен капитал			
Емитиран акционерен капитал	16	7,000	7,000
Общи резерви		923	923
Натрупана печалба		965	477
Текуща печалба		496	488
Общо собствен капитал		9,384	8,888
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		45,198	50,699

Приложените бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 28.02.2012 г.

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова

Изпълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

25/04/2012



ХИПОКРЕДИТ АД**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

за годината, приключваща на 31 декември 2011

	Основен капитал	Печалба	Резерви	Общо	Неконтролиращо участие
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2010	7,000	477	923	8,400	191
Финансов резултат:	-	488	-	488	(2)
в т.ч.					
Нетна печалба	-	488	-	488	-
Нетна загуба	-	-	-	-	-
Разпределение на печалби в т.ч.		(15)		(15)	
-покриване на загуба	-	15	-	15	-
Салдо към 31 декември 2010	7,000	965	923	8,888	189
Салдо към 01 януари 2011	7,000	965	923	8,888	189
Нетна печалба за периода	-	496	-	496	5
Салдо към 31 декември 2011	7,000	1,461	923	9,384	194

Приложените бележки от 1 до 25 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 23.02.2012 г.

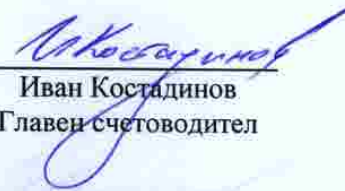
Финансовите отчети са одобрени от Съвета на директорите на дружеството-майка и са подписани от негово име от:



Ивайло Ботев
Изпълнителен директор




Илия Аспарухова
Изпълнителен директор



Иван Костадинов
Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

25/04/2012



ХИПОКРЕДИТ АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (косвен метод)

за годината, приключваща на 31 декември 2011

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба	496	488
Отпуснати ипотечни кредити	9,704	7,485
Приходи/разходи за лихви, нетно	(1,161)	(2,224)
Други дебитори	(2,426)	(48)
Други кредитори	(144)	284
Нетен поток от оперативна дейност	6,469	5,985
Паричен поток от инвестиционна дейност:		
Неконтролиращо участие	5	(2)
Нетен поток от инвестиционна дейност	5	(2)
Паричен поток от финансова дейност:		
Получени заеми	(8,408)	(8,840)
Нетен поток от финансова дейност	(8,408)	(8,840)
Изменение на паричните средства	(1,934)	(2,857)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	5,256	8,113
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	3,322	5,256

Приложените бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 28.02.2012 г.

Ивайло Ботев



Емилия Аспарухова

Изпълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

25/04/2012



ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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, ул. Средна гора 75. 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.

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

Обединяващи предприятия

Консолидираните финансови отчети включват финансовите отчети на ХипоКредит АД и финансовите отчети на ХипоКапитал АДСИЦ към 31 декември 2011 г.

Вътрешногруповите трансакции, салда и нереализирани печалби са елиминирани. Нереализираните загуби също са елиминирани, освен в случаите, в които стойността не може да бъде възстановена.

ХипоКапитал АДСИЦ е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 12296 от 08.11.2005 г., с капитал 500,000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 50,000 /петдесет хиляди/ броя обикновени, безналични акции с право на глас с номинална стойност 10 /десет/ лева всяка. На 25.07.2006 г. има увеличение на капитала от 500,000 лева на 650,000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, чрез издаване на 15,000 броя нови обикновени безналични акции, с номинална стойност 10 лева всяка една.

Седалището и адресът на управление на дъщерното дружество е гр. София, бул. Цариградско шосе бл. 14/15.

Предметът на дейност на дъщерното дружество е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания /секюритизация на вземания/, покупко – продажба на вземания.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Акционери в Дружеството са:

	31.12.2011	31.12.2010
	Дял в %	Дял в %
ХипоКредит АД	70	70
Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България ЕАД	15	15
Хипоактив ЕООД	15	15
Общо	100	100

Неконтролиращото участие в нетната печалба на групата е представено отделно. Неконтролиращото участие в баланса е представено отделно от собствения капитал и пасивите на групата.

База за консолидация

Дъщерно предприятие: дружество, в което ХипоКредит АД, пряко или косвено, притежава над 50% от гласовете или има правото да назначи повече от половината от членовете на управлението и така има властта да ръководи финансовата и оперативната политика на дружеството.

Дъщерното предприятие подлежи на консолидация от датата, на която ефективният контрол е прехвърлен на групата и се изключва от консолидацията от датата, на която този контрол е преустановен. Финансовите отчети на дружествата в групата подлежат на пълна консолидация, като се обединяват ред по ред.

Финансовите отчети на дъщерното дружество са изготвени за същия отчетен период като финансовия отчет на дружеството-майка при прилагането на унифицирани счетоводни политики. При изготвяне на консолидираните финансови отчети, финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество са обединени на база ред по ред чрез събиране на сходни позиции от активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи. Вътрешногруповите салда и трансакции (вкл. дивиденди), както и нетните резултати от тях са елиминирани изцяло.

В годишния консолидиран отчет, финансовите отчети на дъщерното дружество са консолидирани на база метода пълна консолидация. Методът се прилага от момента, от който се счита, че контролът е прехвърлен в предприятието майка.

Съответствие

База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

Общи положения

Групата изготвя и представя консолидираните си финансовите отчети на база на Международните стандарти за финансово отчетяване (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 консолидирани финансови отчети, Ръководството е направило преценка на способността на групата 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.

Прилагане на нови и ревизирани МСФО

Стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2010 година

Следващите нови и ревизирани стандарти и разяснения са приложени за пръв път в настоящите финансови отчети. Когато приложението на даден стандарт или разяснение се счита, че има ефект върху финансовите отчети или резултатите от дейността на Дружеството, този ефект е описан:

МСФО 2

Плащане на базата на акции (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 г., приет от ЕС на 24 март 2010 г.

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции съгласува обхвата на ревизирания МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 2 и потвърждава, че комбинацията от предприятия или структури, намиращи се под общ контрол и участие на предприятие в образуването на съвместно предприятие, не са в обхвата на МСФО 2.

МСФО 3

Бизнес комбинации (изменен 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 година

МСФО 3 предвижда отчитането по метода на покупката. Разходите, свързани с придобиването, не са вече част от цената на придобиването и се признават директно в печалбата или загубата. Възнаграждението включва справедливата стойност на всички дялове, които придобиващият е притежавал преди това в придобиваното предприятие като дялове в асоциирано или съвместно предприятие или други дялове в собствения капитал на придобиваното предприятие. Ако тези дялове не са били отчитани по справедлива стойност, те се оценяват по справедлива стойност, като разликата се отчита в печалбата или загубата. Ревизираният стандарт дава възможност предприятията за всяка сделка да оценяват неконтролиращото участие пропорционално на стойността на разграничимите активи и пасиви или по справедлива стойност към датата на придобиване. При втория случай ще се признава репутация и във връзка с неконтролиращото участие.

МСС 39

Финансови инструменти: Признаване и оценка (изменен), приет от ЕС на 16 септември 2009 г.

Изменението на МСС 39 – Отговарящи на условията хеджирани позиции – не позволява определянето на инфлацията като хеджиран компонент на финансовите инструменти с фиксирана лихва и опционните договори. В хеджирания риск не следва да се включва стойността във времето.

Изменения, свързани с подобрения на МСФО от април 2009 година, приети от ЕС на 24 март 2010 г.

Изменението на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности пояснява, че с МСФО се определят оповестяванията, изисквани във връзка с нетекущите активи (или групи за освобождаване), класифицирани като държани за продажба или преустановени дейности. Оповестяванията в другите МСФО не се прилагат към тези активи (или групи за освобождаване), освен ако не се изискват специфични оповестявания във връзка с нетекущите активи (или групи за освобождаване), класифицирани като държани за продажба или преустановени дейности, или оповестявания за оценяването на активите и пасивите в рамките на дадена група за освобождаване, която не попада в обхвата на изискванията за оценяване на МСФО 5, като тези оповестявания не присъстват вече в други бележки към финансовите отчети.

Изменението на МСФО 8 пояснява, че оповестяването на оценка на сегментни активи се изисква единствено, ако тази информация се преглежда от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Изменението на МСС 1 Представяне на финансови отчети пояснява, че класификацията на даден пасив не се влияе от условията във връзка с него, които биха позволили на контрагента при желание да го уреди чрез издаване на инструменти на собствения капитал.

Изменението на МСС 7 Отчети за паричните потоци пояснява, че като инвестиционна дейност могат да бъдат класифицирани само разходите, чийто резултат е признат в отчета за финансовото състояние (баланса) актив.

Изменението на МСС 17 Лизинг изисква при договор за лизинг, включващ земя и сгради, да се извършва отделно класифициране на елементите земя и сгради като финансов или оперативен лизинг в съответствие с изискванията на МСС 17.

Изменението на МСС 18 Приходи включва допълнителен параграф към приложението на МСС 18 с указания в кои случаи предприятието действа като възложител (принципал) или агент.

Изменението на МСС 36 Обезценка на активи пояснява, че с цел тестване за обезценка всяка от единиците или групи от единици, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, не следва да надвишава по размер оперативен сегмент, както е определен в параграф 5 от МСФО 8 преди агрегацията.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи отменя изключението, съгласно което нематериален актив не се признаваше, ако не можеше да се оцени надеждно неговата справедлива стойност. Изменението определя различни техники за оценяване, които могат да бъдат използвани за оценка на нематериални активи, когато липсва активен пазар.

Изменението на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване пояснява, че изключението от обхвата съгласно МСС 39.2(ж) се отнася единствено до форуърдни договори между купувач и акционер продавач за покупка или продажба на придобитото предприятие, с които би се постигнала бизнес комбинация на бъдеща дата на придобиване, в случай че срокът на форуърдния договор не надвишава разумен период, който е обичаен за получаването на необходимите разрешения и приключването на сделката.

Изменението на КРМСФО 9 пояснява, че КРМСФО 9 не се прилага към внедрени деривативи в договори, получени при бизнес комбинация (както е определена в МСФО 3, ревизиран 2008 г.), комбинация от предприятия или структури, намиращи се под общ контрол или образуването на съвместно предприятие.

Изменението на КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност пояснява, че хеджиращият инструмент

може да бъде държан от всяко предприятие или предприятия в рамките на групата включително и от хеджираното предприятие.

КРМСФО 15

Споразумение за изграждане на недвижими имоти, прието от ЕС на 23 юли 2009 г.

Това разяснение дава пояснение кога и как приходите и разходите от продажба на недвижими имоти следва да бъдат признати, в случай че споразумението между купувач и строител е сключено преди изграждането на имота да е приключило.

КРМСФО 16

Хеджиране на нетната инвестиция в чуждестранна дейност, прието от ЕС на 5 юни 2009 г.

Това разяснение съдържа насоки за идентифициране на валутните рискове за квалифицирането на счетоводно отчитане на хеджирането на нетната инвестиция, както и как дружеството да определи сумата на печалбите и загубите, свързани с нетната инвестиция и с хеджиращия инструмент, за целите на признаването ѝ при освобождаването на инвестицията.

КРМСФО 17

Разпределения на непарични активи на собствениците, прието от ЕС на 27 ноември 2009 г.

Това разяснение съдържа насоки във връзка със счетоводното третиране на разпределени дивиденди под формата на активи различни от парични средства.

КРМСФО 18

Трансфер на активи от клиентите, прието от ЕС на 1 декември 2009 г.

Разяснението разглежда изискванията на МСФО за договореностите, при които предприятието получава позиция от имоти, машини и съоръжения от клиенти и заключава, че ако определението за актив е спазено, то предприятието признава актива в съответствие с МСС 16 по неговата справедлива стойност към датата на трансфера. По кредита предприятието признава приход в съответствие с МСС 18.

Стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2011 година

МСФО 1

Прилагане за първи път на МСФО (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година, прието от ЕС на 1 юли 2010 г.

Изменението на МСФО 1 – Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО.

Тежка хиперинфлация и отмяна на фиксирани дати при прилагане за първи път. Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване на 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.

МСС 24

Оповестяване на свързани лица (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1

Изменението отменя изискването на предприятия от публичния сектор да оповестяват в детайли всички сделки с правителството и други предприятия от публичния сектор. Не се изисква оповестяване на трансакциите между предприятия от публичния сектор и правителството, както и всички други предприятия от