

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 транзакции, 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 отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз.

Към датата на изготвяне на настоящите 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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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 транзакциите между предприятия от публичния сектор и правителството, както и всички други предприятия от

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

януари 2011 година, публичния сектор. Вместо това е необходимо оповестяване на приет от ЕС на 20 юли 2010 г. името на правителството, характера на връзката, вида и размера на всяка отделно значима сделка и качествено и количествено определяне на размера на общо значими сделки.

МСС 32
Финансови инструменти: Уточнява се отчитането на някои права, когато емитираните Представяне (изменен), в инструменти са деноминирани във валута, различна от сила за годишни периоди, функционалната валута на емитента. Ако тези инструменти са започващи на или след 1 февруари 2010, приет от емитирани пропорционално на съществуващите акционери на ЕС на 24 декември 2009 г. емитента, за фиксирана парична сума, те следва да бъдат класифицирани като собствен капитал, дори ако тяхната цена на упражняване е деноминирана във валута, различна от функционалната валута на предприятието.

КРМСФО 14
Предплащане на Изменението изисква признаването на актив в размер на минимално финансиране на доброволно предплащане на пенсионни вноски за минимално финансиране по отношение на бъдещи услуги. Предплатените (изменено), в сила за вноски водят до намаляване на размера на минималното годишни периоди, финансиране в бъдещи периоди. започващи на или след 1 януари 2011, прието от ЕС на 20 юли 2010 г.

КРМСФО 19
Погасяване на финансови Изяснява се отчитането на финансови пасиви с предоговорени задължения с условия, които предвиждат погасяването на задълженията чрез издаване на инструменти на собствения капитал на кредитора. Според КРМСФО 19 инструментите на собствения капитал, издадени за погасяване на задължение, представляват платено възнаграждение и се изисква признаване на резултата в печалбата или загубата. Това съответства на основния подход при отписването на задължения според МСС 39. Размерът на печалбата или загубата се определя като разлика между балансовата стойност на финансовия пасив и справедливата стойност на издадените инструменти на собствения капитал. Ако справедливата стойност не може да се оцени надеждно, се използва справедливата стойност на съществуващото финансово задължение за оценяване на печалбата или загубата и на издадените инструменти на собствения капитал.

Изменение на МСФО 7 Трансфер на финансови активи. Изменението на МСФО 7 води до Финансови инструменти: по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне оповестяване, в сила за на финансови инструменти и улеснява разбирането на годишни периоди, на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на започващи на или след 1 рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях юли 2011, прието от ЕС на връху финансовото състояние на дружеството, особено в на 23 ноември 2011 г. случаите на секюритизиране на финансови активи.

Подобрения на МСФО Изменението на МСФО 1 пояснява, че предприятия, прилагащи от май 2010, в сила за за първи път МСФО, не прилагат МСС 8 при промени в годишни периоди, счетоводната политика, възникнали в резултат на преминаването започващи на или след 1 на МСФО или през периодите на първия финансов отчет, януари 2011 година, изготвен съгласно МСФО. Изменението изисква от прието от ЕС на 19 февруари 2011 г. предприятията, прилагащи за първи път МСФО, да оповестяват и обясняват промените в счетоводната политика или използването на освобождаванията съгласно МСФО 1 в периода между първия

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

междинен финансов отчет и първия годишен финансов отчет съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 1 разширява обхвата при използването на оценка по справедлива стойност, предизвикана от конкретно събитие. В първия си финансов отчет съгласно МСФО предприятие, прилагащо за първи път МСФО, може да използва оценка по справедлива стойност, предизвикана от конкретно събитие, като приета стойност и признава корекцията от преоценката в неразпределената печалба. Това важи и в случаите, когато конкретно събитие се е състояло след датата на преминаване към МСФО. Другите правила на МСФО 1 се прилагат към датата на преминаване към МСФО.

Изменението на МСФО 1 разрешава на предприятия с оперативна дейност, при която продажните цени подлежат на държавно регулиране, да използват балансовата стойност на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи, като приета стойност към датата на преминаване към МСФО.

Изменението на МСФО 3 (в сила от 1 юли 2010 г.) пояснява, че познатото условно възнаграждение в резултат на бизнес комбинации преди датата на прилагане на МСФО 3 (ревизиран 2008 г.) не следва да бъде коригирано към датата на прилагане на МСФО 3 (ревизиран 2008 г.) и дава указания за последващото му оценяване.

Правото на избор при оценяването на неконтролиращото участие по справедлива стойност или пропорционално на стойността на разграничимите нетни активи на придобивания се прилага само за компонентите на неконтролиращото участие, които удостоверяват собственост и дават право на техните притежатели да получат пропорционален дял от нетните активи на придобивания в случай на ликвидация. Изменението на МСФО 3 пояснява, че всички други компоненти на неконтролиращото участие следва да бъдат оценявани по справедлива стойност към датата на придобиване, освен ако не се изисква друга оценка съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 пояснява насоките за отчитане на трансакции за плащане на база на акции на придобивания, които придобиваният се съгласява или отказва да приеме, в съответствие с метода съгласно МСФО 2 към датата на придобиване.

Изменението на МСФО 7 пояснява изискванията за оповестяване на стандарта, като отстранява несъответствия, повтарящи се изисквания и отделни оповестявания, които могат да бъдат подвеждащи.

Изменението на МСФО 1 пояснява, че предприятията могат да представят изискваните равнения за всеки компонент от другия всеобхватен доход в отчета за промените в собствения капитал или в поясненията към финансовия отчет.

Изменението на МСС 21, МСС 28 и МСС 31 (в сила от 1 юли

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

2010 г.) са свързани с изискванията при перспективното прилагане на промените в МСС 27 от 2008 г.

Изменението на МСС 34 цели подобряване на междинното финансово отчитане като пояснява изискваните оповестявания включително актуалните изменения в изискванията на МСФО 7. Изменението на КРМСФО 13 пояснява, че когато справедливата стойност наградите кредити (напр. бонус точки) се оценява на базата на стойността на наградите, които ще бъдат предоставени, при определянето на справедливата стойност на дадените награди кредити трябва да се вземат пред вид очакваните кредити, които няма да бъдат използвани както и отстъпки или поощрения, които биха били предложени на клиенти, които не са спечелили награди кредити при първоначална покупка.

Следните нови стандарти, промени в МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО, но не са одобрени от ЕС към датата на финансовите отчети:

МСФО 9

Финансови инструменти в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015 г.,

Новият стандарт замества части от МСС 39, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и съответно типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода на обезценка, като предвижда метод за обезценка само на активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството следва да оцени ефекта от измененията върху финансовия отчет. Въпреки това то не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и преди да може да се оцени техния цялостен ефект.

МСФО 10

Консолидирани финансови отчети в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.

Изисква дружеството-майка да представи консолидирани финансови отчети, като финансови отчети на едно стопанско отчетно лице, заменяйки изискванията, съдържащи се в МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети и ПКР 12 Консолидация – предприятия със специално предназначение. Стандартът определя принципите на контрола, определя как да се определи дали един инвеститор контролира предприятието, в което е инвестирано, и следователно трябва да го консолидира, и определя принципите за изготвяне на консолидирани финансови отчети.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

МСФО 11 Съвместни споразумения в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.	Замества МСС 31 Дялове в съвместни предприятия. Стандартът изисква страната по съвместно споразумение, да определи вида на съвместното споразумение, в която участва, чрез оценка на права и задължения си и да осчетоводи тези права и задължения в съответствие с вида на споразумението.
МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.	Изискват се обширни оповестявания, които да позволяват на потребителите на финансовите отчети да оценят естеството и риска, свързан с интересите в други предприятия, както и ефекта на тези интереси, на неговото финансово състояние, финансови резултати и парични потоци.
МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.	Замменя насоките за оценка по справедлива стойност в съществуващата счетоводна МСФО литература с единен единствен стандарт. Въпреки това, МСФО 13 не променя изискванията по отношение на елементите, които трябва да бъдат оценени и оповестени по справедлива стойност.
МСС 27 Индивидуални финансови отчети в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.	Изменена версия на МСС 27, която вече се занимава само с изискванията за отделни финансови отчети, които са пренесени до голяма степен без изменения от МСС 27, изискванията за консолидация на финансови отчети, са пренесени в МСФО 10. Стандартът изисква, че когато дадено предприятие изготвя отделни финансови отчети инвестициите в дъщерни, асоциирани и съвместно контролирани предприятия, се отчитат по цена на придобиване, или в съответствие с МСФО 9.
МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.	Стандартът заменя МСС 28 и определя начина на осчетоводяване на инвестициите в асоциирани дружества, и определя изискванията за прилагане на метода на собствения капитал при отчитане на инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.
Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2012 г.	Възстановяване на свързаните активи. Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти, е трудно и субективно да се определи каква част възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип – опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизуеми активи и разяснението е отменено.
Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на	Тежка хиперинфлация и отстраняване на дълготрайни активи при прилагане на МСФО 1

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

или след 1 юли 2011 г.

Изменения на МСС 1 Представяне на позициите на другия всеобхватен доход
Представяне на
финансови отчети в сила
за годишни периоди,
започващи на или след 1
юли 2012 г.

МСС 19 Доходи на наети Променените са изисквания за обезщетения при пенсиониране и
лица в сила за годишни други обезщетения след прекратяване на на трудовите отношения,
периоди, започващи на доходи при напускане и други промени.
или след 1 януари 2013 г.

Изменения на МСФО 7 Оповестявания – прихващане на финансови активи и финансови
Финансови инструменти: пасиви.
оповестяване в сила за
годишни периоди,
започващи на или след 1
януари 2013 г.

Изменения на МСС 32 Прихващане на финансови активи и финансови пасиви.
Финансови инструменти:
представяне в сила за
годишни периоди,
започващи на или след 1
януари 2014 г.

КРМСФО 20 Отчитане Разяснява изискванията за отчитане на разходите по отстраняване
на разходите по на отпадъци в производствената фаза на открити рудници,
отстраняване на включително и когато производствените разходи следва да се
отпадъци в признават като актив.
производствената фаза
на открити рудници в
сила за годишни
периоди, започващи на
или след 1 януари 2013 г.

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

Консолидираният финансов отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда. Като база за изготвяне е използвана историческа цена, коригирана с разликите от преоценка за финансовите активи.

Счетоводната политика е прилагана систематично от групата.

Операции с чуждестранна валута

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2011 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за всеобхватния доход.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Имоти, машини и съоръжения

Собствени активи

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

Последващи разходи

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

Амортизация

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

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

Нематериални дълготрайни активи

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

Амортизация

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

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

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

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
Други нематериални дълготрайни активи	15%	15%

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Кредити

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

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

Обезценка на активи

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

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

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

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

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

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

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

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

Активи, придобити чрез възлагане

Активите, които служат за обезпечение на заемите и са придобити срещу дълг чрез възлагане се оценяват по справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата. Те се класифицират в отчета за финансовото състояние като други активи.

Имоти, предназначени за продажба

Включват сгради, държани от групата 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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.

Търговски и други вземания

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

Парични средства

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

Заеми

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

Акционерен капитал

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

Признаване на приходи

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

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

Приходите се отчитат като: приходи от основната дейност; финансови приходи; извънредни приходи (възникнали случайно или в резултат от събития извън обичайната дейност на групата). Лихвите по предоставени кредити се отчитат като текущ приход за периода, за който се дължат.

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

Отчитане на разходите

Обект на отчитане са:

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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

Отчитането на разходите е в непосредствена връзка с отчитането на приходите. 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 кредити.

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

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

Доходи на персонала

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

Доходите на наети лица включват:

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

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

Групата отчита обезщетения на наетите лица за отпуск по различни причини, в т.ч. ваканция, болест и краткосрочна нетрудоспособност, майчинство или бащинство, 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 отпусака, което би повлияло на оценяването на това задължение. Групата оценява очакваните разходи по натрупващите се платени отпуски като допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползваното право на отпусака, която се е натрупала към датата на баланса.

Лизинг

Групата като лизингополучател

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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 2011 г. е 10%.

Другите данъци, извън приходните 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 доходите. Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени директно в собствения капитал, също се отнася директно в собствения капитал.

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

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

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

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Кредитен риск

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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.

1. Приходи от лихви

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	3,639	4,858
Приходи от лихви по банкови сметки	71	340
Общо	3,710	5,198

2. Разходи за лихви

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	2,249	2,819
Разходи за лихви по търговски заеми	301	155
Общо	2,550	2,974

3. Други приходи

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Печалба от продажба на имоти, нетно	33	-
Приходи от продажба на услуги	27	30
Отписани задължения	2	-
Неустойки	1	2
Общо	63	32

4. Финансови приходи

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	251	-
Приходи от валутни операции	5	8
Общо	256	8

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

5. Финансови разходи

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	598	1,310
Разходи по валутни операции	3	4
Други финансови разходи, нетно	47	61
Общо	648	1,375

6. Разходи за заплати

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	111	103
Разходи за социални осигуровки	11	9
Общо	122	112

7. Други оперативни разходи

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	62	79
Разходи за външни услуги	37	17
Разходи за одит услуги	14	14
Административни данъци и такси	12	7
Комисионни за събиране на просрочени вземания	8	17
Съдебни такси	5	55
Разходи за общ финансов надзор	1	1
Правни услуги	-	17
Наеми	-	1
Загуби от продажба на имоти	-	27
Други	16	1
Общо	155	236

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

8. Данъци

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

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба	537	547
Увеличения	-	1
Намаления	-	(5)
Облагаема печалба	537	543
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	(54)	(55)
Отстъпка	1	-
Общо разход за данъци	(53)	(55)
Балансова печалба	484	492

Съгласно разпоредбите на чл. 175 ЗКПО ХипоКапитал АДСИЦ (дружество със специална инвестиционна цел – решение на КФН No 246-ДСИЦ от 29.03.2006 г. за дейност като ДСИЦ) не се облага с корпоративен данък.

9. Парични средства

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	640	676
Парични средства в срочни депозити в лева	1,232	1,795
*Парични средства по банкови сметки във валута	1,450	2,785
Общо	3,322	5,256

*В сумата на паричните средства във валута се включват и заложените по облигационни заеми парични средства към 31.12.2011 г. в размер на 1,431 хил. лв. (бел. 14). Паричните средства служат за допълване на недостига в стойността на вземанията по договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот с цел изпълнение на условието за минимална обезпеченост на облигационния заем. Паричните средства могат да бъдат усвоявани след учредяване на първи по ред особен залог в полза на банката довереник на облигационерите върху настоящи и бъдещи вземания по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот, невключени в първоначалния списък и при положение, че цялото налично обезпечение по емисията облигации във всеки един момент е не по-малко от 110% от номиналния размер на облигационния заем.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

10. Отпуснати кредити

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

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	31,963	41,249
Други кредити, свързани с дейността – нетекуща част	587	587
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	9,086	5,638
- лихви	1,730	1,421
- застрахователни премии	31	14
- минус обезценка	(3,345)	(3,190)
Общо	38,291	44,284

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2011 г. е в размер на 36,495 хил. лв. (бел. 14).

11. Имоти, машини и оборудване и дълготрайни нематериални активи

11.1 Имоти, машини и оборудване

	Компютри	Нематериални активи	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2011	2	1	3
Придобити	-	-	-
Отписани	(2)	(1)	(3)
Салдо към 31 декември 2011	-	-	-
Амортизации и загуби от обезценка			
Салдо към 1 януари 2011	2	1	3
Начислена за 2011	-	-	-
Отписана	(2)	(1)	(3)
Салдо към 31 декември 2011	-	-	-
Балансова стойност			
Към 1 януари 2011	-	-	-
Към 31 декември 2011	-	-	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

	Компютри (хил. лв.)	Оборудване и други (хил. лв.)	Нематериални активи (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2010	2	2	1	5
Придобити	-	-	-	-
Отписани	-	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2010	2	-	1	3
Амортизации и загуби от обезценка				
Салдо към 1 януари 2010	2	2	1	5
Начислена за 2010	-	-	-	-
Отписана	-	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2010	2	-	1	3
Балансова стойност				
Към 1 януари 2010	-	-	-	-
Към 31 декември 2010	-	-	-	-

12. Други активи

	31.12.2011 (хил. лв.)	31.12.2010 (хил. лв.)
Вземания по съдебни спорове	2,496	684
Активи, придобити чрез възлагане	988	451
Имоти, предназначени за продажба	70	-
Лихви по банкови депозити	24	22
Други вземания	7	2
Общо	3,585	1,159

13. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2011 година групата има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал - 6,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията от 18.12.2007 г. е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Договорни условия:

- Номинал - 10,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията от 30.07.2008 е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Към 31.12.2011 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 36,495 хил. лева, както и с парични средства в размер на 1,431 лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	19,545	31,244
- главница	19,558	31,293
- такси по емитиране	(13)	(49)
Текуща част, в т.ч.	12,315	580
- главница	11,735	-
- натрупани лихви	615	615
- такси по емитиране	(35)	(35)
Общо	<u>31,860</u>	<u>31,824</u>

14. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2011 година групата има сключени два необезпечени договора за паричен заем с TBI Financial Services B.V. при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.06.2012 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.06.2012 г.

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	-	782
- главница	-	782
Текуща част, в т.ч.	3,045	8,157
- главница	3,044	8,130
- натрупани лихви	1	27
Общо	<u>3,045</u>	<u>8,939</u>

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

15. Други кредитори

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции	627	456
Надвнесени суми от клиенти	47	351
Разчети по застраховане	32	44
Задължения към доставчици	7	5
Други	2	3
Общо	715	859

16. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2011 г. основният капитал е в размер на 7,000 хил. лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Към 31.12.2011 г. капиталът е напълно внесен.

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

17. Задбалансови задължения и ангажименти

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

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	36,495	33,212
Общо	36,495	33,212

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

б) Кредитни ангажменти

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

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Неусвоени кредитни ангажменти	235	235
Общо	235	235

18. Анализ на кредитния риск – кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	35,347	41,863
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	2,944	2,421
просрочие до 30 дни	-	12
просрочие 30 – 60 дни	84	20
просрочие 60 – 90 дни	108	35
просрочие над 90 дни	2,752	2,354
Обезценени	3,345	3,190
Общо ипотечни кредити, брутно	41,636	47,474
Минус: разходи за обезценка	(3,345)	(3,190)
Общо	38,291	44,284

Кредитите с просрочия по-малко от 90 дни не се считат за обезценени, освен ако не е налице друга информация, показваща обратното. Просрочените кредити включват всички салда с просрочие от един ден или повече към 31.12.2011 г.

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2011	Дял в %	31.12.2010	Дял в %
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Строителство	11,558	28	12,748	27
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	9,129	22	10,165	21
Хотели и ресторанти	5,673	14	6,402	14
Преработваща промишленост	3,794	9	5,290	11
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,561	6	3,366	7
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,498	4	1,522	3
Транспорт, складиране и съобщения	1,258	3	1,308	3
Други финансови предприятия	587	1	587	1
Други дейности	371	1	443	1
Домакинства	5,207	13	5,643	12
Общо ипотечни кредити, бруто	41,636		47,474	
Минус: разходи за обезценка	(3,345)		(3,190)	
Общо	38,291	100	44,284	100

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Количествено оповестяване на максимална експозиция за кредитен риск по отношение на финансовите активи е изложено по-долу:

Финансови активи	2011		2010	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	3,322	3,322	5,256	5,256
Отпуснати кредити, нетно	38,291	38,291	44,284	44,284
Търговски и други вземания	2,527	2,527	708	708
Общо	44,140	44,140	50,248	50,248

19. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2011 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2011	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1,450	-	1,872	3,322
Ипотечни кредити	38,279	12	-	38,291
Други активи	2,414	-	113	2,527
Общо активи	42,143	12	1,985	44,140
Задължения по облигационни заеми	31,860	-	-	31,860
Търговски заеми	3,045	-	-	3,045
Други кредитори	659	-	56	715
Общо пасиви	35,564	-	56	35,620
Нетна валутна позиция	6,579	12	1,929	-

Към 31.12.2010	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2,785	-	2,471	5,256
Ипотечни кредити	44,268	16	-	44,284
Други активи	630	-	78	708
Общо активи	47,683	16	2,549	50,248
Задължения по облигационни заеми	31,824	-	-	31,824
Търговски заеми	8,939	-	-	8,939
Други кредитори	500	-	359	859
Общо пасиви	41,263	-	359	41,622
Нетна валутна позиция	6,420	16	2,190	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

20. Анализ на падежната структура

а) Анализ на ликвидността

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на групата 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 групата.

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 групата и изложеността и към промените в лихвените проценти и валутните курсове.

Към 31.12.2011	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	1,891	-	-	-	1,431	3,322
Ипотечни кредити	3,575	688	1,478	11,079	21,471	38,291
Други активи	31	-	-	-	2496	2,527
Общо активи	5,497	688	1,478	11,079	25,398	44,140
Задължения по облигационни заеми	572	25	11,716	19,547	-	31,860
Търговски заеми	490	2,555	-	-	-	3,045
Други кредитори	7	-	-	2	706	715
Общо пасиви	1,069	2,580	11,716	19,549	706	35,620
Разлика в падежните прагове	4,428	(1,892)	(10,238)	(8,470)	24,692	8,520
С натрупване	4,428	2,536	(7,702)	(16,172)	8,520	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Към 31.12.2010	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1,906	592	-	-	2,758	5,256
Ипотечни кредити	2,917	634	1,411	12,205	27,117	44,284
Други активи	12	11	-	-	685	708
Общо активи	4,835	1,237	1,411	12,205	30,560	50,248
Задължения по облигационни заеми	572	25	-	31,227	-	31,824
Търговски заеми	3,352	3,632	1,173	782	-	8,939
Други кредитори	6	-	-	2	851	859
Общо пасиви	3,930	3,657	1,173	32,011	851	41,622
Разлика в надежните прагове	905	(2,420)	238	(19,806)	29,709	8,626
С натрупване	905	(1,515)	(1,277)	(21,083)	8,626	-

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

Към 31.12.2011	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	681	431	12,839	20,914	-	34,865
Търговски заеми	491	2,628	-	-	-	3,119
Други кредитори	7	-	-	2	706	715
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	1,179	3,059	12,839	20,916	706	38,699

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Към 31.12.2010	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	681	431	431	35,538	-	37,081
Търговски заеми	3,425	3,741	1,229	794	-	9,189
Други кредитори	1	-	-	2	856	859
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	4,107	4,172	1,660	36,334	856	47,129

б) Анализ на лихвения риск

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху печалбата преди данъци

приход (разход) от промяната

31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Парични средства	3,322	25	13	(13)	(25)
Ипотечни кредити	38,291	321	160	(160)	(321)
Облигационни заеми	31,860	-	-	-	-
Търговски заеми	3,045	(24)	(12)	12	24
Общо	-	322	161	(161)	(322)

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху собствения капитал

31.12.2011

Собствен капитал

(хил. лв.)	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Парични средства	3,322				
Ипотечни кредити	38,291	23	12	(12)	(23)
Облигационни заеми	31,860	289	144	(144)	(289)
Търговски заеми	3,045	-	-	-	-
Общо	-	(22)	(11)	11	22

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху печалбата преди данъци

приход (разход) от промяната

31.12.2010	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Парични средства	5,256	20	11	(11)	(20)
Ипотечни кредити	44,284	138	69	(69)	(138)
Облигационни заеми	31,824	-	-	-	-
Търговски заеми	8,939	(9)	(5)	5	9
Общо	-	149	75	(75)	(149)

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху собствения капитал

31.12.2010

Собствен капитал	31.12.2010	+50%	+25%	-25%	-50%
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	5,256				
Ипотечни кредити	44,284	19	10	(10)	(19)
Облигационни заеми	31,824	124	62	(62)	(124)
Търговски заеми	8,939	-	-	-	-
Общо	-	(9)	(5)	5	9

21. Информация за справедливата стойност на активите и пасивите

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

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

22. Управление на капитала

Групата не подлежи на регулация по отношение изпълнението на изискванията за капиталова адекватност съгласно българското законодателство. Същевременно по емитиран през 2008 г. облигационен заем с номинал 10,000 хил. евро, дружеството-майка се задължава да спазва следните финансови показатели, а именно:

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	12,398	980
Задължения към свързани предприятия	3,672	9,395
Дългосрочни кредити	19,547	31,244
Общо	35,617	41,619
Дълготрайни активи	33,007	39,779
Краткотрайни активи	11,989	10,735
Общо	44,996	50,514
Финансов ливъридж	79.16%	82.39%
Приходи от лихви	3,671	5,169
Разходи за лихви	2,550	2,974
Показател за покритие на лихвите	143.96%	173.81%

Основната цел на управлението на капитала на дружеството-майка 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-майка 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 рисковете от възникване на непредвидени обстоятелства.

23. Задължения по оперативен лизинг

Групата не е страна по договори за оперативен лизинг.

24. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2011г. е 68 хил. лева /към 31 декември 2010 – 66 хил. лева/.

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Свързани лица	Консолидиран баланс	31.12.2011	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Кредитекс ООД	Отпуснати кредити	587	-
Служители	Отпуснати кредити	387	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	3,045
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	627
Свързани лица	Консолидиран отчет за всеобхватния доход	2011	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
Кредитекс ООД	Приходи от лихви	53	-
Служители	Приходи от лихви	27	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	301
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	56
	- признат на текущ разход	-	24
	- разсрочен	-	32
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	5
	- признат на текущ разход	-	2
	- разсрочен	-	3
Свързани лица	Консолидиран баланс	31.12.2010	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Кредитекс ООД	Отпуснати кредити	587	-
Служители	Отпуснати кредити	113	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	8,939
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	456
Свързани лица	Консолидиран отчет за Всеобхватния доход	2010	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
Кредитекс ООД	Приходи от лихви	43	-
Служители	Приходи от лихви	10	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	155
Кредитекс ООД	Други оперативни разходи	-	1
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	94
	- признат на текущ разход	-	38
	- разсрочен	-	56
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	6
	- признат на текущ разход	-	1
	- разсрочен	-	5

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

25. Събития, настъпили след края на отчетния период

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

26. Одобрение на финансовите отчети


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



Ивайло Ботев
Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор



Иван Костадинов
Главен счетоводител

28 февруари 2012 г.

гр. София