

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

1. Обща информация

Правен статут

„ХипоКредит” АД, гр. София е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 год., с капитал 1,000,000 (един милион) лева, разпределен в 10,000 /десет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.01.2008 г. с ЕИК 131241783.

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

Към 31.12.2018 г. акционерният капитал на дружеството е в размер на 7,000,000 (седем милиона) лева, разпределени в 70,000 /седемдесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

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

Съответствие

База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

База за изготвяне на финансовия отчет

Съответствие

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Допълнително оповестяване за действащо предприятие

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

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 3,577 хил. лв. и негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 2 632 хил. лв. Не са изпълнени част от финансовите показатели по

облигационните заеми, а именно – покритието на лихвите е 55.91%, което е под изискуемия минимум от 110%, съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията облигации с ISIN код BG 2100038079 е 73.21% при изискване съгласно решенията на ОСО, да е най-малко 110% (Приложение № 23).

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

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

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

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2018 г.

Към отчетната дата са издадени следните изменения към съществуващи стандарти от СМСС и приети от ЕС, които влизат в сила от 1 януари 2018 г.:

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 септември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 октомври 2016 г.

МСФО 15 уточнява как и кога дружество, прилагащо МСФО признава приход и поставя изисквания такива дружества да предоставят на ползвателите на финансовите отчети повече информация в уместни оповестявания. Стандартът предвижда прилагането на един единствен, базиран на принципи модел в пет стъпки за всички договори с клиенти.

- Разяснения към МСФО 15: Приходи от договори с клиенти (издадени на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

Измененията в Разясненията към МСФО 15 - Приходи от договори с клиенти се отнасят до три от петте идентифицирани стъпки (определянето на задълженията за изпълнение, възнаграждения, реализирани като принципал или агент и лицензиране) и предоставят преходен период за прилагане за изменени договори и приключени договори. МСФО 15 изисква от предприятията да определят задълженията си за изпълнение на база разграничими определени (обещани) стоки или услуги. Когато друга страна е включена в предоставянето на стоки или услуги на клиент (възнаграждение като принципал или агент), МСФО 15 изисква предприятието да определи дали то участва в сделката като принципал или агент, в зависимост от това дали упражнява контрол върху стоките или услугите преди те да бъдат прехвърлени към клиента. Когато дружество предоставя лиценз, който е разграничим от други обещани стоки или услуги, предприятието следва да определи дали лицензът се прехвърля в даден момент от време или след изтичането на даден период от време в зависимост от това, дали

договорът изисква предприятието да предприеме действия, които съществено ще повлияят на интелектуалната собственост, върху която купувачът има права. За прилагането на преходен период за прилагане СМСС предоставя два допълнителни практически способа (прилагани по избор): предприятието не следва да коригира договори, които са завършени към началото на най-ранния представен период (само ако се използва пълният ретроспективен метод); за договори, които са изменени преди началото на най-ранния представен период, предприятията не следва да преизчисляват договорите ретроспективно, а следва да посочат общия ефект от измененията, които са настъпили преди началото на най-ранния представен период (приложимо и за тези, които следва да отчетат общ ефект от първоначално прилагане на стандарта на датата на първоначалното прилагане).

МСФО 15 е приложен от Дружеството ретроспективно без преизчисление. Поради характера на приходите не е отчетен кумулативен ефект от първоначалното прилагане като корекция на началното салдо на неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. В съответствие с преходните разпоредби, МСФО 15 е приложен само към договори, които не са приключени към 1 януари 2018 г.

Прилагането на МСФО 15 засяга главно следните области:

- Продажба на придобити активи

Въпреки че това представлява значително ново ръководство, изпълнението му няма голямо въздействие върху времето или сумата на приходите, признати от Дружеството през всяка една година.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 ноември 2016 г.

Окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти обединява фазите от проекта на СМСС за замяна на МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване по отношение на класификация и оценка, обезценка и отчитане на хеджирането. Тази окончателна версия на МСФО 9 добавя новия модел на очакваната загуба при обезценка, променя модела за класификация и оценка на финансовите активи, чрез добавяне на нова категория – оценяван по справедлива стойност през друг всеобхватен доход за някои дългови инструменти и дава допълнителни насоки относно начина за прилагане на теста за бизнес модела и характеристиките на договорните парични потоци. Тази окончателна версия също добавя ограничени промени към класификацията и оценката на финансовите активи. Стандартът заменя всички предишни версии на МСФО 9.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява преходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

МСФО 9 съдържа и нови изисквания относно счетоводното отчитане на хеджирането. Новите изисквания имат за цел да доближат отчитането на хеджирането по-близко до дейностите на Дружеството по управление на риска, като се увеличи допустимият обхват както на хеджираните позиции, така и на хеджиращите инструменти и се представи по-принципен подход за оценяване на ефективността на хеджирането. Към момента дружеството няма хеджиращи отношения.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- ✓ Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци.

	<u>Оценъчна категория</u>		Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	<u>Ефект от прилагане на МСФО 9</u>	
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9		Рекласи- фикация	Очаквани кредитни загуби/ Преоценка
Финансови активи					
Парични средства	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	149	-	149
Отпуснати кредити	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	18,084	-	18,084
Търговски и други вземания	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	-	-	-
			18,233	-	18,233

- ✓ Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху отпуснатите кредити и търговските и други вземания на Дружеството. За търговските и други вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране. Дейността на Дружеството не води до съществен размер на търговски и други вземания.

По отношение на отпуснатите заеми ръководството е определило като несъществена загубата от обезценка към 1 януари 2018 г., поради което не е отразен ефект от първоначаланото прилагане на МСФО 9.

- ✓ Оценяване на инвестиции в капиталови инструменти по цена на придобиване, намалена с разходите за обезценка

Всички подобни инвестиции се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата. Към дата на преминаване към МСФО 9 Дружеството не е направило неотменим избор да определи инвестицията си в ХУ ООД, която има намерение да задържи след 1 януари 2018 г., като финансов инструмент по справедлива стойност през другия всеобхватен доход.

- ✓ Признаване на печалби и загуби, произлизащи от собствения кредитен риск на Дружеството

Ако Дружеството прилага опцията за отчитане по справедлива стойност на определени финансови пасиви, то промените в справедливата стойност, произтичащи от промените в собствения кредитен риск на Дружеството, се представят в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

- Изменения на МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

СМСС е издал изменения на МСФО 4, които предоставят две опции на преприятията, сключващи застрахователни договори, които са в обхвата на МСФО 4: опция, която позволява на дружествата да рекласифицират приход или разход, свързан с определени финансови активи от печалби и загуби в друг всеобхватен доход (т.н. подход на налагане); опция за временно освобождаване от прилагане на МСФО 9 за предприятия, чиято преобладаваща дейност е сключването на договори в обхвата на МСФО 4 (т.н. подход на разсрочване). Предприятие, което е избрало да прилага първата опция ретроспективно по отношение на отговарящи на условията финансови активи прилага опцията, когато за първи път започне да прилага МСФО 9, а предприятие, което е избрало да прилага втората опция я прилага за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Прилагането на двата подхода е изборно и може да бъде преустановено преди да започне прилагането на новия стандарт за застрахователните договори.

- Изменения на МСФО 2: Класификация и оценка на сделки с плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 26 февруари 2018 г., публикувани в ОВ на 27 февруари 2018 г.

СМСС допълва стандарта с насоки по отношение на плащанията на базата на акции, уреждани с парични средства, съдържащи условие за изпълнение, които въвеждат изисквания за водене на отчетност, следващи същия подход като при плащанията на базата на акции, които се уреждат чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Съветът е въвел следното изключение в стандарта: плащания на базата на акции, които дружеството урежда нетно се класифицират като уреждани с инструменти на собствения капитал изцяло, ако плащането би било класифицирано като такова, уреждано с инструменти на собствения капитал, в случай че не съдържаеше характеристиката за нетно уреждане. СМСС въвежда следните разяснения, когато плащане на базата на акции, уреждано с парични средства се изменя в плащане на базата на акции, уреждано с инструменти на собствения капитал поради промени в условията: при такива промени първоначално отчетеното задължение по плащането на базата на акции, уреждано с парични средства се отписва, а плащането на базата на акции, уреждано с инструменти на собствения капитал се отчита на датата на промяната по справедлива стойност, доколкото са извършени услуги към датата на промяната; всяка разлика между балансовата стойност на задължението към датата на промяната и сумата, която се отчита в собствения капитал на същата дата се признава в печалби и загуби веднага.

- Изменения на МСС 40: Прехвърляне на инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 14 март 2018 г., публикувани в ОВ на 14 март 2018 г.

Направеното изменение определя, че е налице прехвърляне на имоти към или от инвестиционни имоти тогава и само тогава, когато има доказателство за промяна в използването. Промяна в използването възниква, ако имотът започне да отговаря или престане да отговаря на дефиницията за инвестиционен имот. Промяна в намерението на ръководството за ползването на даден имот само по себе си не представлява доказателство за промяна в използването на актива. Стандартът предоставя списък от обстоятелства, който е обозначен като неизчерпателен, за разлика от предходния изчерпателен списък.

- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., прието от ЕС на 28 март 2018 г., публикувано в ОВ на 3 април 2018 г.

Разяснението пояснява отчитането на сделки, които включват получаването на авансово плащане в чуждестранна валута. То покрива случаите, при които се признава непаричен актив или пасив, в резултат на плащане или получаване на авансова вноска преди признаването на актив, разход или приход. Разяснението не се прилага, когато предприятие оценява актива, разхода или прихода при

първоначалното признаване по справедлива стойност или по справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение на дата, различна от датата на първоначалното признаване на непаричния актив или пасив. Разяснението не се прилага и за данъци върху дохода, застрахователни договори или презастрахователни договори.

- Годишни подобрения на МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г., приети от ЕС на 28 март 2018 г., публикувани в ОВ на 3 април 2018 г.

Изменението на МСФО 1 Прилагане на МСФО за първи път премахва краткосрочните освобождавания от прилагане, защото първоначалната цел при въвеждането им е изпълнена.

Изменението на МСФО 12 Оповестявания на участия в други предприятия изяснява обхвата на стандарта като уточнява, че изискванията за оповестявания са приложими за участията на дружествата, изброени в параграф 5 (с изключение на тези изброени в параграфи Б10 - Б16), които са класифицирани като държани за продажба, държани за дистрибуция или представляват преустановени дейности съгласно МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности.

Измененията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия изясняват, че при първоначално признаване изборът за оценка на инвестиция в асоциирано или в съвместно предприятие по справедлива стойност през печалби и загуби, когато инвестицията е държана от дружество, което инвестира в рисков капитал или друго отговарящо на условията дружество е приложим за всяка инвестиция в асоциирано и съвместно предприятие поотделно.

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

- МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикуван в ОВ на 9 ноември 2017 г.

Стандартът уточнява как във финансовите отчети на базата на МСФО следва да се отчитат, оценяват, представят и оповестяват лизинговите договори. МСФО 16 представя един единствен счетоводен модел за лизингополучателя, като изисква от последния да отчита активи и пасиви за всички лизингови договори, освен ако срокът на лизинговия договор е 12 месеца или по-малко или ако активът, предмет на лизинговия договор е с ниска стойност. Лизингодателите следва да продължат да класифицират лизингите като оперативни и финансови, като подходът на МСФО 16 към счетоводното отчитане при лизингодателите остава по същество непроменен в сравнение с предшестващия МСС 17.

Дружеството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация. Следните действия са предприети, за да се определи ефектът:

- ✓ Дружеството възнамерява да приложи опростения преходен подход и няма да преизчислява сравнителните суми за годината преди първото приемане. Активите за право на ползване за лизинг на имоти ще се оценяват при прехода, както ако новите правила винаги са били прилагани. При опростения преходен подход дружеството ще използва практическата целесъобразност да не извършва пълен преглед на съществуващите договори за наем и да прилага МСФО 16 само към нови или променени договори;
- ✓ Към датата на отчитане Дружеството има неотменими задължения за оперативен лизинг в размер на 2 хил. лв., които се отнасят до лизингов договор с ниска стойност за наем на офис,

за който Дружеството е в процес на преценка, дали да бъде признат в баланса като актив с право на ползване и не оповестява очакван ефект от прилагането на стандарта.

- Изменения на МСФО 9: Предплащания с отрицателно компенсиране (издадени на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС на 22 март 2018 г., публикувани в ОВ на 26 март 2018 г.

Променят съществуващите изисквания в МСФО 9 относно правата при прекратяване с оглед да бъде позволено оценяването по амортизирана стойност (или в зависимост от бизнес модела – по справедлива стойност през друг всеобхватен доход) дори и в случай на плащане с отрицателно компенсиране.

- КРМСФО 23 Несигурност при отчитането на данъка върху дохода (издадено на 7 юни 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г. прието от ЕС на 23 октомври 2018 г., публикувано в ОВ на 24 октомври 2018 г.

Разяснението се отнася за определянето на облагаемата печалба (данъната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки, когато има несигурност за отчитането на данъка върху дохода по МСС 12. По-конкретно то съобразява:

- ✓ дали данъчното отчитане следва да се вземе предвид общо;
- ✓ предположенията за проверките от страна на данъчните органи;
- ✓ определянето на облагаемата печалба (данъната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки;
- ✓ ефектът от промените във фактите и обстоятелствата.

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

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети:

- МСФО 17 Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017 г.), в сила от 1 януари 2021 г.

МСФО 17 заменя МСФО 4 и изисква застрахователните задължения да бъдат оценявани по текуща стойност на изпълнението. МСФО 17 осигурява по-добър единен подход за оценяване и представяне на всички застрахователни договори. Тези изскавания са разработени с цел постигане на последователно и базирано на принципи отчитане на застрахователните договори. Разрешено е по-ранно прилагане, ако и двата стандарта МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти също са приложени.

- Изменения на МСС 28: Дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия и в съвместни предприятия (издадени на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Направено е изменение, което изяснява, че предприятието прилага МСФО 9 при дългосрочните инвестиции в асоциирани предприятия или съвместни предприятия, представляващи част от нетната инвестиция в асоциираното предприятие или съвместното предприятие, но към която не се прилага методът на собствения капитал.

- Годишни подобрения на МСФО 2015 г. – 2017 г. (издадени на 12 декември 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации изясняват, че когато предприятието придобива контрол върху бизнес, който е съвместна дейност, то преоценява предишната инвестиция в този бизнес. Измененията на МСФО 11 Съвместни предприятия изясняват, че когато предприятието придобие съвместен контрол върху бизнес, който е съвместна дейност, предприятието не преоценява предишната инвестиция в този бизнес.

Измененията на МСС 12 Данъци върху дохода изясняват, че всички последствия върху данъците върху дохода от дивиденди (т.е. от разпределение на печалби) трябва да се признават печалбата или загубата, независимо от това, как е възникнал данъкът.

Измененията на МСС 23 Разходи по заеми изясняват, че ако някакъв конкретен заем остане непогасен след като свързаният актив е готов за предназначения си използване или продажба, този заем става част от средствата, които предприятието придобива под формата на общи заеми, когато изчислява процента на капитализация за общите заеми.

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Промени в плановете за дефинирани доходи, съкращения на персонала или уреждане (издадени на 7 февруари 2018 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Измененията на МСС 19 уточняват, че е задължително при промени в плановете за дефинирано доходи, съкращаване или уреждане, в определянето на разходите за текущ трудов стаж и разходите за лихви за периода след преизчислението да се използват заложените предположения, използвани при преизчислението. Допълнително са включени изменения за уточняване на ефекта при промени в плановете за дефинирано доходи, съкращаване или уреждане във връзка с изискванията за горната граница на активите.

- Изменения на Позоваванията към Концептуалната рамка за финансово отчитане в МСФО стандарти (издадени на 29 март 2018 г.), в сила от 1 януари 2020

СМСС е публикувал на 29 март 2018 своята променена Концептуална рамка за финансово отчитане. Концептуалната рамка няма посочена дата за влизане в сила и ЦМСС е започнал използването ѝ незабавно. Включени са променени дефиниции за за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки за оценяване и отписване и представяне и оповестяване. Заедно с променената Концептуална рамка СМСС е издал и Изменения на Позоваванията към Концептуалната рамка за финансово отчитане в МСФО стандарти. Документът съдържа промение към МСФО2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Все пак, не всички промени целят актуализиране по отношение на позовавания към и цитати от рамката, така че да се отнасят към променената Концептуална рамка. Някои от актуализациите на текстовете само посочват, за коя версия от рамката се отнасят (рамката, приета от СМСС през 2011 г., през 2010 г. или променената през 2018 г.) или посочват, че не са актуализирани дефиниции спрямо новите дефиниции, разработени в променената Концептуална рамка.

- Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации (издаден на 22 октомври 2018 г.), в сила от 1 януари 2020 г.

Измененията целят разрешаване на трудностите, които възникват при определяне от страна на предприятието, дали е придобило бизнес или група от активи.

Измененията в дефицията за бизнес са промени единствено в Приложение А Определени термини, насоките за прилагане и илюстративните примери към МСФО 3. Те:

- ✓ уточняват, че за да се счита за бизнес, придобитият пакет от дейности и активи трябва да съдържа най-малко входящ материал (икономически ресурс) и самостоятелен процес, които заедно съществено допринасят за способността да бъдат създавани продукти (изходящи ресурси);
 - ✓ ограничават дефинициите за бизнес и за изходящи ресурси, като се фокусират върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите и като премахват препратката към способността да се намаляват разходите;
 - ✓ добават насоки и илюстративни примери за подпомагане на предприятията при оценката им за това, дали е придобит самостоятелен (съществен) процес;
 - ✓ премахват оценката за това, дали участниците в пазара са способни да заменят липсващи входящи икономически ресурси или процеси и да продължат да произвеждат продукти; и
 - ✓ добавят избран тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали придобитият пакет от дейности и активи не е бизнес.
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки – Дефиниция за „съществен“ (издадени на 31 октомври 2018 г.), в сила от 1 януари 2020 г.

Промените целят по-лесното разбиране на дефиницията за „съществен“ в МСС 1 и не предвиждат промяна в заложената концепция за същественост в МСФО стандартите.

Концепцията за „прикриване“ на съществена информация с несъществена информация е включена като част от новата дефиниция. Прагът за същественост, който влияе върху потребителите е променен от „би могло да повлияе“ на „би могло разумно да се очаква да повлияе“. Дефиницията за „съществен“ в МСС 8 е заменена с препратка към „съществен“ в МСС 1. В допълнение, СМСС е променил други стандарти и Концептуалната рамка, които съдържат определение за „съществен“ или препращат към термина „съществен“, за да се осигури последователност.

Някои от стандартите и разясненията, посочени по-горе, не са приложими за дейността на Дружеството, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети.

Общи положения

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

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

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

Представяне на финансовия отчет

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

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

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

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

Финансовият отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда.

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството.

Операции с чуждестранна валута

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

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2018 година.

Имоти, машини и съоръжения

Собствени активи

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

Последващи разходи

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

Амортизация

Амортизацията се начислява на база на линейния метод върху оценения полезен живот на активите.

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

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
Компютри	50%	50%

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

Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения

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

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

Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018 година

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

Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

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

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

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

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

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

Последващо оценяване

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

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

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

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

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

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

Отписване

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

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но е прехвърлило контрола върху него.

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

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

Обезценка на финансови активи

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

Отпуснати кредити

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

- Финансови активи, които не са кредитно обезценен при първоначалното им възникване/придобиване и са класифицирани като „редовни” съгласно вътрешно разработена рискова класификационна схема, се класифицират във Фаза 1. Това са вземания, вкл. по предоставени заеми, от длъжници с нисък риск от неизпълнение и стабилни като тенденции добри ключови показатели (финансови и нефинансови), които са редовно обслужвани и без дължими суми, които са в просрочие. От първоначалното им признаване техният кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани във Фаза 1, се определят на база на кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).
- Когато след първоначалното признаване на финансовите активи, кредитният риск, свързан с длъжника, нарасне значително и в резултат от това качества на финансовите активи се влошат, те се класифицират като „съмнителни” във Фаза 2. Очакваната кредитна загуба за тези финансови активи се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив, независимо от момента на настъпването на неизпълнението (очаквани кредитни загуби за целия живот (срок) на инструмента).

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

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

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

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

Търговските вземания и активи по договори с клиенти

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

Отписване

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

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

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

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

Последващо оценяване

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

Класификационни групи

Получени заеми и други привлечени средства

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

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

Отписване

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

Компенсиране (Нетиране) на финансови инструменти

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

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на дружеството с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е. нетната сума отразява реалното право или задължение на дружеството от тези финансови инструменти - при всички обстоятелства да получи или плати единствено и само нетната сума.

Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

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

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

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

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

Финансов инструменти, в сила до 31 декември 2017 година

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: “заеми (кредити) и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива.

Предоставени заеми

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

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

На датата на всеки баланс дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

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.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Получени заеми

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

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Акционерен капитал

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

Обезценка на финансови активи

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

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

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

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

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

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

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

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

Активи, придобити чрез възлагане

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

Към 31.12.2018 г. дружеството е направило преглед на тези активи и по приблизителна оценка е преценило, че стойността им не се различава съществено от тяхната справедлива стойност.

Имоти, предназначени за продажба

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

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

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

Приходи

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

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

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

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

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

Приходи от лихви

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

Признаване на приходи, в сила до 31 декември 2017 г.

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

Приходите се признават само когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, свързани със сделката, при спазване на изискванията на МСС 18 и в контекста на чл. 26 от Закона за счетоводството за спазване на принципите „начисляване”, „предпазливост ” и „компенсиране”.

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

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

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

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Отчитане на разходите

Обект на отчитане са:

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

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

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

Като текущ разход за дейността се отчитат начислените лихви по ползвани от дружеството кредити. Като финансови разходи се отчитат обезценките на финансови активи, отрицателни курсови разлики, платени на банки комисионни и такси и др.

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

Доходи на персонала

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

Доходите на наети лица включват:

- основно възнаграждение за отработено време;
- допълнително възнаграждение за продължителна работа, извънреден труд и вътрешно заместване;
- други специфични допълнителни възнаграждения, уговорени с индивидуалния трудов договор;
- социални осигуровки и надбавки, включително за платен отпуск по болест, майчинство и др.;
- платен годишен отпуск и други компенсирани отпуски.

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

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

Когато заетите полагат труд, който увеличава тяхното право за бъдещи платени отпуски, възниква задължение. Това задължение съществува и се признава, дори ако платените отпуски са неустановени, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпускателна база, което би повлияло на оценяването на това задължение. Предприятието оценява очакваните разходи по натрупващите се платени отпуски като

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползваното право на отпуска, която се е натрупала към датата на счетоводния баланс.

Лизинг

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

Данъци върху доходите

При отчитане на данъците са спазени изискванията на действащото българското законодателство. Текущият данък е изчислен на база на годишната облагаема печалба и данъчната ставка, в сила към датата на баланса. Номиналната данъчна ставка за 2018 г. е 10%.

Другите данъци, извън подоходните се отчитат като оперативни разходи.

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

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

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

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

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

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

Провизии, условни пасиви и условни активи

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

преструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

Значими преценки при прилагане на счетоводната политика

Лизинг

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

Отсрочени данъчни активи

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

Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на този финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2017 г., с изключение на промените в новоприетите МСФО 9 и МСФО 15.

Измерване на очакваните кредитни загуби

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

Оценяване по справедлива стойност

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

Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. През 2018 година не са отчетени загуби от обезценка на нефинансови активи.

Полезенживот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2018 година Дружеството не притежава амортизируеми активи.

Материални запаси

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Кредитен риск

„ХипоКредит” АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волативността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, 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 финансираното дружество.

Ликвиден риск

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

Определяне на справедливата стойност

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

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

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

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

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

2. Приходи от лихви

	2018	2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	355	1,221
Общо	355	1,221

3. Разходи за лихви

	2018	2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	633	725
Разходи за лихви по търговски заеми	2	2
Общо	635	727

4. Други приходи, нетно

	2018	2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба от продажба на имоти, нетно	(68)	(88)
Приходи от продажба на услуги	-	2
Други	20	4
Общо	(48)	(82)

5. Финансови приходи

	2018	2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	951	1,049
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	3	53
Общо	954	1,102

6. Финансови разходи

	2018	2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	3,652	1,308
Други финансови разходи	1	112
Общо	3,653	1,420

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

7. Разходи за персонала

	2018	2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	270	306
Разходи за осигурителни вноски	26	28
Общо	296	334

8. Други оперативни разходи

	2018	2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Съдебни разходи	124	11
Разходи по облигационни заеми	61	59
Местни данъци и такси за собствени недвижими имоти	33	35
Разходи за външни услуги	23	56
Административни данъци и такси	4	5
Застраховки	2	9
Други	7	9
Общо	254	184

Възнаграждението за независимия финансов одит за 2018 година възлиза на 7 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

9. Данъци

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

	2018	2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна загуба	(3,577)	(424)
Увеличения	283	10
Намаления	(8)	(508)
Финансов резултат след данъчно преобразуване	(3,302)	(922)
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	-	-
Общо разход за данъци	-	-
Балансова загуба	(3,577)	(424)

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

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Дружеството реализира данъчна загуба за 2018 г. в размер на 3,302 хил. лв., в резултат на което няма разходи за корпоративен данък.

Дружеството има реализирани загуби след данъчно преобразуване и за 2014 г., 2015 г., 2016 г. и 2017 г., но тъй като няма достатъчна сигурност дали ще реализира печалба през следващите няколко години, не е начислило отсрочен данъчен актив.

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

- за 2018 г. – 3,302 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2023 г.;
- за 2017 г. – 922 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2022 г.;
- за 2016 г. – 394 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2021 г.;
- за 2015 г. – 418 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2020 г.;
- за 2014 г. – 1,519 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2019 г.;

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

- за 2018 г. – 281 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи могат да се ползват в намаление за периода до 2023 г.
- за 2016 г. – 172 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи могат да се ползват в намаление за периода до 2021 г.
- за 2015 г. – 360 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи могат да се ползват в намаление за периода до 2020 г.

При ефективна ставка на корпоративния данък 10% за 2018 г., положителният ефект, който дружеството може да ползва при приспадане на тези загуби е 737 хил. лв.

10. Парични средства

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	180	139
Парични средства по банкови сметки във валута	12	10
Общо	192	149

*В сумата на паричните средства по банкови сметки в лева и във валута към 31.12.2018 г. се включват заложенени по облигационни заеми парични средства в размер на 152 хил. лв. Сумата на заложените парични средства към 31.12.2017 г. е в размер на 20 хил. лв.

11. Отпуснати кредити

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

„ХипоКредит” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	3,708	5,075
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	19,411	19,441
- вземания по съдебни спорове	7,335	7,847
- лихви	2,227	2,225
- застрахователни премии	101	101
Общо отпуснати кредити, бруто	23,119	24,516
- минус обезценка	(10,057)	(6,432)
Общо	13,062	18,084

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2018 г. е в размер на 15,342 хил. лв. (бел. 14).

Към 31.12.2018 г. движението на начислената обезценка е както следва:

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
В началото на годината	6,432	5,177
Начислена през годината	3,652	1,308
Възстановена през годината	(3)	(53)
Отписана през годината	(24)	-
В края на годината	10,057	6,432

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

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

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

12. Имоти, машини и оборудване

Към 31 декември 2018 г. Дружеството не притежава компютърно оборудване. и моти, машини и оборудване:

	Компютри
	(хил. лв.)
Отчетна стойност	
Салдо към 1 януари 2017	1
Придобити	-
Отписани	1
Салдо към 31 декември 2017	-
Амортизации и загуби от обезценка	
Салдо към 1 януари 2017	1
Начислена за 2017	-
Отписана	1
Салдо към 31 декември 2017	-
Балансова стойност	
Към 1 януари 2017	-
Към 31 декември 2017	-

13. Други активи

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Активи, придобити чрез възлагане	5,124	4,962
Имоти, предназначени за продажба	1,751	2,249
Други активи	3	276
Общо	6,878	7,487

Към 31.12.2018 г. дружеството е направило преглед на активите, придобити чрез възлагане и предназначени за продажба, в резултат на който по приблизителна оценка е преценило, че не са налице индикации за обезценка.

14. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2018 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 4,071хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „12-месечен”, като датата за извършване на годишно лихвено плащане е 30^{ти} юни (или първия следващ работен ден, ако 30^{ти} юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31^{ви} май всяка година до изплащането на емисията.

През 2018 г. „ХипоКредит” АД закупи 23 броя облигации с номинал 16 хиляди евро от емисия ISIN BG2100038079.

Договорни условия:

- Номинал – 3,827 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „12-месечен”, като датата за извършване на годишно лихвено плащане е 30^{ти} юни (или първия следващ работен ден, ако 30^{ти} юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31.05.2019 г.

През 2018 г. „ХипоКредит” АД закупи 1,530 броя облигации с номинал 964 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089.

Към 31.12.2018 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 15,494 хил. лв., от които парични средства в размер на 152 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

Към 31 декември 2018 година дружеството има задължения, както следва:

	31.12.2018 (хил. лв.)	31.12.2017 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	15,448	17,364
- главница	15,448	17,364
Текуща част, в т.ч.	305	343
- главница	-	-
- натрупани лихви	305	343
Общо	15,753	17,707

Задължението в размер на 305 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 30.06.2018 г. - 31.12.2018 г. със срок за плащане до 30.06.2019 г.

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

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

15. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2018 година дружеството има задължение по договора за паричен заем към „Кефер” ООД /свързано лице /бел. 24// при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.07.2021 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.07.2021 г.

Към 31.12.2018 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	2,262
- главница	2,262	2,262
- натрупани лихви	-	-
Текуща част, в т.ч.	-	-
- главница	-	-
- натрупани лихви	-	-
Общо	2,262	2,262

16. Други кредитори

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции /бел. 24/	95	137
Задължения към доставчици	-	10
Разчети по застраховане	5	8
Надвнесени суми от клиенти	4	5
Други	-	1
Общо	104	161

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

17. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2018 година основният капитал е в размер на 7,000 хил. лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Към 31.12.2018 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2018		31.12.2017	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив” ЕООД	-	-	5,000	7.14
„Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД	-	-	5,000	7.14
„Кефер“ ООД	10,000	14.28		
„Кредитекс” ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

18. Равнение на задълженията, възникнали от финансова дейност

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

	01.01.2017 г.	Паричен поток от финансова дейност	Други изменения	31.12.2017 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	17,707	(2,589)	635	15,753
Задължения към свързани лица	2,262	(2)	2	2,262
Общо	19,969	(2,591)	637	18,015

19. Задбалансови задължения и ангажименти

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

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

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

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

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

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

Общият размер на обезпечението, изчислено в съответствие с приетата от ОСО методика за изчисляване на обезпеченията към 31.12.2018 г е както следва:

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	15,342	17,292
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	152	20
Общо	15,494	17,312

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

20. Анализ на кредитния риск – кредити

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2018	Дял в	31.12.2017	Дял в
	(хил. лв.)	%	(хил. лв.)	%
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	5,758	25	6,227	25
Строителство	4,652	20	5,253	21
Хотели и ресторанти	4,800	21	4,915	20
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,085	9	2,338	10
Преработваща промишленост	2,070	9	2,076	8
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,106	4	1,108	5
Транспорт, складиране и съобщения	655	3	673	3
Други дейности	604	3	43	-
Домакинства	1,389	6	1,883	8
Общо ипотечни кредити, бруто	23,119	-	24,516	-
Минус: разходи за обезценка	(10,057)	-	(6,432)	-
Общо	13,062	100	18,084	100

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

Финансови активи	2018		2017	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	192	192	149	149
Отпуснати кредити, нетно	13,062	13,062	18,084	18,084
Други активи	3	3	275	275
Общо	13,257	13,257	18,508	18,508

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

21. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2018 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2018

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

Към 31.12.2017

	Евро (хил. лв.)	Лева (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Парични средства	10	139	149
Отпуснати кредити, нетно	17,728	356	18,084
Други активи	-	275	275
Общо	17,738	770	18,508
Задължения по облигационни заеми	17,707	-	17,707
Търговски заеми	2,262	-	2,262
Други кредитори	145	16	161
Общо пасиви	20,114	16	20,130
Нетна валутна позиция	(2,376)	754	-

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

22. Анализ на падежната структура

а) Анализ на ликвидността

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

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

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

Към 31.12.2018	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	192	-	-	-	-	192
Отпуснати кредити, нетно	8,772	190	392	2,723	985	13,062
Други активи	3	-	-	-	-	3
Общо активи	8,967	190	392	2,723	985	13,257
Задължения по облигационни заеми	-	305	-	15,448	-	15,753
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	104	-	-	-	-	104
Общо пасиви	104	305	-	17,710	-	18,119
Разлика в падежните прагове	8,761	(109)	404	(14,903)	985	(4,862)
С натрупване	8,761	8,652	9,056	(5,847)	(4,862)	-

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Към 31.12.2017	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	149	-	-	-	-	149
Отпуснати кредити, нетно	12,365	211	434	3,566	1,508	18,084
Други активи	5	270	-	-	-	275
Общо активи	12,519	481	434	3,566	1,508	18,508
Задължения по облигационни заеми	-	343	-	17,364	-	17,707
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	19	-	-	-	142	161
Общо пасиви	19	343	-	19,626	142	20,130
Разлика в падежните прагове	12,500	138	434	(16,060)	1,366	(1,622)
С натрупване	12,500	12,638	13,072	(2,988)	(1,622)	-

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

Към 31.12.2018	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	-	305	-	15,448	-	15,753
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	104	-	-	-	-	104
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	104	305	-	17,710	-	18,119

„ХипоКредит” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Към 31.12.2017	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	-	677	-	19,396	-	20,073
Търговски заеми	-	-	2	2,267	-	2,269
Други кредитори	19	-	-	-	142	161
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	19	677	2	21,663	142	22,503

23. Управление на капитала

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

- Ливъридж до 90% - (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дългосрочни активи + Краткотрайни активи);
 - Приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум на 110% - (Приходи от лихви/Разходи за лихви);
- Емитентът се задължава във всеки момент за срока на емисия да поддържа обща стойност на обезпечението в размер на най-малко 110% от номинална стойност на издадените облигации.

	31.12.2018	31.12.2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	409	367
Задължения към свързани предприятия	2,262	2,399
Дългосрочни кредити	15,448	17,364
Общо	18,119	20,130
Дълготрайни активи	3,793	5,074
Краткотрайни активи	16,339	20,646
Общо	20,132	25,720
Финансов ливъридж	90.00%	78.27%
Приходи от лихви	355	1,221
Разходи за лихви	635	727
Показател за покритие на лихвите	55.91%	167.95%

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Общият размер на обезпечението по емисия облигации с ISIN код BG 2100038079 в полза на банката-довереник съгласно допълненията и измененията с решенията на ОСО от 10 септември 2015 г е 2,980,516 (два милиона деветстотин и осемдесет хиляди петстотин и шестнадесет) евро, в т.ч. вземания в размер на 2,980,311 евро и парични средства по банкова сметка в Общинска банка в размер на 205 евро. Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията е 73,21%, при изискване, съгласно цитираните ОСО, да е най-малко 110%.

Съгласно промяната на методиката за изчисление на обезпеченията по емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, приета на ОСО от 08.10.2014 г. и допълнена с решенията на ОСО от 05.02.2015 г., стойността на обезпечението към 31.12.2018 г. е 4,941,473 (четири милиона деветстотин четиридесет и една хиляди четиристотин седемдесет и три евро, в т.ч. 4,863,714 евро вземания и 77,759 евро парични средства по банкови сметки при ОББ АД, при което обезпечеността на главницата при 6075 броя облигации е 129.11% при изискуемо съотношение 110%.

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

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

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

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

24. Задължения по оперативен лизинг

Дружеството е сключило договор за наем на офис в град София. Същият е безсрочен и може да бъде прекратен от страните по взаимно съгласие, удостоверено с писмено споразумение/протокол, едностранно от всяка една от страните чрез едномесечно писмено предизвестие до другата страна, в случай че последната е в неизпълнение по договора, продължаващо непрекъснато повече от 30 работни дни, както и едностранно от наемателя чрез едномесечно писмено предизвестие.

25. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения, под формата на заплати и вноски, свързани със социално и здравно осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2018 г. е 114 хил. лева /към 31 декември 2017 г. – 135 хил. лева./.

	Баланс	31.12.2018	
		(хил. лв.)	
Свързани лица		Актив	Пасив
„Йонел” ЕООД	Отпуснати кредити	4,354	-
„Кефер” ООД	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс” ООД	Други кредитори	-	95

„ХипоКредит” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

		2018	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
„Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД	Разходи за лихви	-	2

		31.12.2017	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Баланс	Актив	Пасив
„Йонел” ЕООД	Отпуснати кредити	4,354	-
„Кредитекс” ООД	Други активи	270	-
„Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс” ООД	Други кредитори	-	137

		2017	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
„Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД	Разходи за лихви	-	2

26. Събития, настъпили след края на отчетния период

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2018 г.

27. Одобрение на финансовите отчети

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

Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор

Десислава Далева
Съставител

