ХИПОФЕРАЙНС ИМОБИЛИЕН ЕООД

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
ЗА 2011 ГОДИНА
С ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

КПМГ България ООД
бул. "България" № 45/А
София 1404
България

Телефон +359 (2) 9697 300
Факс +359 (2) 9805 340
Ел. поща bg-office@kpmg.com
Интернет www.kpmg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До собственика на
Хипоферайнс Имобилиен ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Хипоферайнс Имобилиен ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2011 година, отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

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

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

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето одиторско мнение.

КПМГ България ООД, българско дружество с ограничена отговорност и фирма-членка на КПМГ мрежата от независими фирми-членки, филиали на КПМГ Интернешънъл Кооператив ("КПМГ Интернешънъл"), швейцарско юридическо лице.

Вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията ЕИК 040595851

IBAN BGD6 RZBB 9155 1060 2664 18
BIC RZBBBGSF
Райфайзенбанк (България) ЕАД

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2011 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Доклад по други правни и надзорни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2011 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от управителите на Дружеството на 28 февруари 2012 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Цветелинка Колева
Управител

Маргарита Голева
Регистриран одитор

КПМГ България ООД

София, 28 февруари 2012 година

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №045
"КПМГ - България" ООД

Съдържание

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	3
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	5
3. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	12
4. ПРИХОДИ	14
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	15
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	15
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	15
8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	15
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	16
10. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	17
11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	18
12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	18
13. ВЗЕМАНИЯ ОТ БЮДЖЕТА	18
14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	18
15. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	19
16. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	19
17. ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ЗАЕМИ	20
18. ФИНАНСОВ И ОПЕРАТИВЕН ЛИЗИНГ	20
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ И КЛИЕНТИ	21
20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	21
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И СОЦИАЛНОТО ОСИГУРЯВАНЕ	21
22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	21
23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	22
24. ДРУЖЕСТВА В ГРУПА	22
25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	22

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

хил. лева

	Приложения	2011	2010
Приходи	4	1,658	1,427
Печалба от продажба на дълготрайни активи	4	23	31
Разходи за материали	5	(389)	(330)
Разходи за външни услуги	6	(299)	(313)
Разходи за персонала	7	(165)	(161)
Разходи за амортизация и обезценка	10	(676)	(639)
Печалба от оперативна дейност		152	15
Финансови разходи, нетно	8	109	108
Печалба преди данъци		261	123
Данък върху печалбата	9	(26)	(12)
Печалба след данъци		235	111
Други всеобхватни доходи		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		235	111

Димитър Тодоров
Управител

Бойко Тодоров
Управител

Съгласно независим одиторски доклад:

Цветелинка Колева
Управител
КПМГ България ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №045
"КПМГ - България" ООД

Маргарита Голева
Регистриран одитор

Пояснителните приложения от 1 до 25 са неделима част от настоящият финансов отчет

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	Приложения	2011	*хил. лева* 2010
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални активи	10	2,315	1,916
Дълготрайни нематериални активи	10	3	5
		2,318	1,921
Текущи активи			
Материални запаси	11	22	20
Търговски вземания	12	53	133
Вземания от бюджета	13	1	19
Парични средства и парични еквиваленти	14	13,345	13,467
		13,421	13,639
ОБЩО АКТИВИ		15,739	15,560
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен (акционерен) капитал	15	100	100
Резерви		5,960	5,849
Резултат от текущия период		235	111
		6,295	6,060
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Дългосрочни (банкови) заеми	17	7,838	8,242
Задължения по финансов лизинг	18	1,420	1,102
		9,258	9,344
Текущи задължения			
Търговски задължения	19	66	28
Задължения за данъци	20	10	-
Задължения към персонала и социалното осигуряване	21	25	27
Други текущи задължения	22	60	95
Нетни пасиви по отсрочени данъци	16	25	6
		186	156
ОБЩО ПАСИВИ		9,444	9,500
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		15,739	15,560

Димитър Тодоров
Управител

Бойко Тодоров
Управител

Съгласно независим одиторски доклад:

Цветелинка Колева
Управител
КПМГ България ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №045
"КПМГ - България" ООД

Маргарита Голева
Регистриран одитор

Пояснителните приложения от 1 до 25 са неделима част от настоящият финансов отчет

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

хил. лева

	Приложения	Основен дялов капитал	Натрупани печалби/ (загуби)	Общо собствен капитал
Салдо на 31 декември 2009	15	100	5,849	5,949
Нетна печалба/(загуба) за годината		-	111	111
Общо други всеобхватни доходи за годината		-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината		-	111	111
Салдо на 31 декември 2010		100	5,960	6,060
Нетна печалба/(загуба) за годината		-	235	235
Общо други всеобхватни доходи за годината		-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината		-	235	235
Салдо на 31 декември 2011	15	100	6,195	6,295

Димитър Тодоров
Управител

Бойко Тодоров
Управител

Съгласно независим одиторски доклад:

Цветелинка Колева
Управител
КПМГ България ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №045
"КПМГ - България" ООД

Маргарита Голева
Регистриран одитор

Пояснителните приложения от 1 до 25 са неделима част от настоящият финансов отчет

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	Приложения	2011	*хил. лева* 2010
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1,991	1,687
Плащания на доставчици		(708)	(794)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(140)	(141)
Плащания на данъци		(96)	(41)
Плащания на данъци върху печалбата		(3)	(5)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		1,044	706
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на имоти, машини и оборудване		(289)	(538)
Продажба на имоти, машини съоръжения и оборудване		33	50
Нетни парични потоци от/(използвани в) инвестиционна дейност		(256)	(488)
Парични потоци от финансова дейност			
Изплащане на дългосрочни (банкови) заеми		(568)	(533)
Плащания по финансов лизинг		(665)	(663)
Други постъпления/(плащания), нетно		323	270
Нетни парични потоци от финансова дейност		(910)	(926)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		(122)	(708)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	**14**	13,467	14,175
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	**14**	13,345	13,467

Димитър Тодоров
Управител

Бойко Тодоров
Управител

Съгласно независим одиторски доклад:

Цветелинка Колева
Управител
КПМГ България ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №045
"КПМГ - България" ООД

Маргарита Голева
Регистриран одитор

Пояснителните приложения от 1 до 25 са неделима част от настоящият финансов отчет

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Хипоферайнс Имобилиен ЕООД (Дружеството) е създадено през месец май 1999 г. Дружеството е с адрес на управление гр. София, ул. „Иван Вазов" 1.

1.1.Собственост и управление

Към 31 декември 2011 г. и 31 декември 2010 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е УниКредит Булбанк АД.

1.2.Предмет на дейност

През 2011 г. и 2010 г. основният предмет на дейност на Дружеството включва предлагане на транспортни услуги главно на УниКредит Булбанк АД.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните Стандарти за Финансови Отчети (МСФО) приети от Европейската комисия.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български левове при стриктно спазаване на изискванията, заложени в Закона за счетоводството. Настоящият финансов отчет е представен в български лева, закръглени до най-близките хилядни. Настоящият финансов отчет е одобрен от управителите на Дружеството на 28 февруари 2012 г.

2.2. Сравнителни данни и промяна в счетоводната политика

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

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на Дружеството е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база, като се използва официалния курс на БНБ за последния работен ден от месеца. Към 31 декември 2011 г. те са представени по заключителния курс на БНБ. Курсовите разлики от преоценката се третират като други финансови приходи/разходи за дейността.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.4. Приходи

Приходите в Дружеството се признават на база принципа за текущо начисляване и съпоставимост до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към отчетната дата, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

2.5. Разходи

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на текущо начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за доходите когато възникнат, като се посочват нетно. Същите се състоят от: лихвени приходи и разходи (вкл. банкови такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции).

2.6. Дълготрайни материални активи

Първоначално признаване

Дълготрайните материални активи са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка, с изключение на недвижимите имоти, представени по преоценена стойност съгласно допустимия алтернативен подход в МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения"

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване и е както следва:

- недвижими имоти – 50 години;
- машини и оборудване – между 3 и 4 години;
- транспортни средства – между 4 и 5 години;
- стопански инвентар – между 6 и 7 години

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.6. Дълготрайни материални активи (продължение)

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с транспортните средства, които имат характер на преустройство или реконструкция, или водят до увеличаване на икономическите изгоди за Дружеството над първоначалната стандартна ефективност под формата на удължен полезен живот, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно се преразглежда и остатъчният полезен живот към датата на капитализация.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на транспортните средства подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите.

2.7. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени във финансовия отчет по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. В техния състав са включени лицензии за програмни продукти, използвани от Дружеството.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот от 5 г.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за доходите.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.8. Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от: себестойност и нетната реализуема стойност. При употребата (продажбата) материалните запаси се използва методът на средно претеглена цена за единични запаси. Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания са представени по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.
Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.10. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платените суми ДДС по доставка на дълготрайни активи, с право на възстановяване, са представени като плащания към доставчици в оперативна дейност;
- паричните потоци, свързани с изплатени суми по получени заеми и задължения по лизингови договори, включват и частта на начислените от Дружеството лихвени разходи по тях.

2.11. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения са отчетени по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. При разсрочено плащане към доставчици от номиналната стойност на задължението се отделя инкорпорираната лихва съгласно падежа му и се представя по справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, определена по метода на ефективната лихва.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.12. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Дружеството съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя като се представя като транспортни средства, машини и оборудване под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихвата) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Лихвените разходи се включват в отчета за доходите като финансови разходи.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезния живот на актива.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху даден актив се класифицира като оперативен лизинг.

Постъпленията във връзка с оперативния лизинг се признават като приходи в отчета за доходи на база линеен метод за периода на лизинга.

2.13. Дружествен капитал и резерви

Хипоферайнс Имобилиен ЕООД, като еднолично дружество с ограничена отговорност е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на Дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Едноличният собственик отговаря за задълженията на Дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.14. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2012 г. е 10% (2011 г.: 10%).

Отсрочените данъци се определят като се използва балансовия пасивен метод за всички временни разлики към отчетната дата, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.14. Данъци върху печалбата (продължение)

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка отчетна дата и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31 декември 2011 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31 декември 2010 г.: 10%).

2.15. Доходи на персонала

Разходите на Дружеството във връзка с доходите на персонала са представени като „Разходи за персонала" и включват:

- текущите разходи за трудови възнаграждения за положен труд и свързаните стях социални осигуровки;
- разходите по компенсируем платен годишен отпуск;
- текущите разходи, свързани с очаквано допълнително трудово възнаграждение на базата на постигнатите годишни резултати (годишен бонус);
- разходите за прослужване, свързани с Планове с дефинирани доходи.

Разходите, свързани с компенсируем платен годишен отпуск, представляват сумите, дължими на служителите като обезщетение за разликата между договорения платен годишен отпуск и реално използвания от тях. Сумите за всяка година се акумулират и задължението се преизчислява на недисконтирана база за общия брой дни неизползван отпуск към отчетната дата.

Разходите за прослужване са обвързани с Планове с дефинирани доходи, съгласно чл. 222, § 3 от Кодекса на труда (КТ) на РБългария. Съгласно изискванията при пенсиониране на служители Дружеството дължи обезщетение в размер между 2 и 6 брутни месечни заплати в зависимост от периода на прослужване на всеки един служител. Задължението по Планове с дефинирани доходи се преизчислява към всяка отчетна дата от независим актюер и в степента до която то е материално, се признава във финансовите отчети на Дружеството.

Всички задължения на Дружеството, свързани с доходите на персонала, са оповестени в Приложение 21 „Задължения към персонала и социалното осигуряване".

2.16. Нови МСФО и разяснения (КРМСФО), които не са приложени по рано

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, са в сила за финансови периоди започващи след 1 януари 2011 г., и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Не се очаква тези промени да имат значителен ефект за финансовия отчет на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които все още не са в сила и са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК:

- Изменения в МСФО 7 *Оповестяване – Трансфери на финансови активи* в сила за първата финансова година, която започва след 1 юли 2011 г.

- Подобрения в МСФО 2010, в сила от различни дати, по принцип 1 януари 2011 г.

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

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 *Финансови инструменти (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (издадени октомври 2010)* влизат в сила от 1 януари 2015 г. и може да променят класификацията и оценката на финансови инструменти.

- През май 2011 г. СМСС издаде МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни споразумения*, МСФО 12 *Оповестяване на участия в други предприятия* и МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*, които всички влизат в сила от 1 януари 2013 г. СМСС също така издаде МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011) който заменя МСС 27 (2008) и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011) които заменя МСС 28 (2008). Всички тези стандарти влизат в сила от 1 януари 2013 г.
- Изменения в МСС 12 Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи (издадени декември 2010) в сила от 1 януари 2012 г.
- Изменения в МСФО 1 *Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните дати при първоначално прилагане* (издадени декември 2010) в сила от 1 юли 2012 г.
- През юни 2011 г. СМСС издаде *Представяне на позиции от Друг всеобхватен доход* (Промени в МСС), който влизат в сила от 1 юли 2012 г.
- През юни 2011 г. СМСС издаде променен МСС 19 *Доходи на наети лица*, който влиза в сила от 1 януари 2013 г.
- През декември 2011 г. СМСС издаде промени в МСФО 7 *Оповестяване – Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви*, които влизат в сила от 1 януари 2013 г.
- През декември 2011 г. СМСС издаде промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви*, които влизат в сила от 1 януари 2014 г.
- Разяснение КРМСФО 20: *Разходи за разкриване в производствената фаза на надземна мина* влиза в сила от 1 януари 2013 г.

3. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се определят адекватни цени на услугите на Дружеството, както и да се оценят адекватно на пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на управителите и отговорните за това служители на Дружеството.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено Дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

3.1. Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

б. Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на стоките и услугите, обект на неговите операции, защото съгласно договорните отношения с клиентите/доставчиците те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара. Допълнителна защита идва от обстоятелството, че почти целия обем от дейностите се консумира в рамките на дружествата от групата и има установени процедури за периодично актуализиране спрямо промените на пазара. Дружеството не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти.

3.2. Кредитен риск

Основните финансови активи на Дружеството са пари в брой и банкови сметки (текущи и депозитни), търговски и други краткосрочни вземания.

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Продажбите на услуги се извършват предимно по банков път с предплащане. Паричните операции са ограничени до такива с Банката майка.

3. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, вкл. чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси. Тази дейност ръководството осъществява чрез последователно прогнозиране и направление на паричните потоци.

Текущо матуритета и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез задълбочен анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци. Сравнителен анализ на падежната структура на финансовите активи и пасиви (вкл. очакваните лихвени плащания) е посочен в следващата таблица

Матуритетен анализ

31 декември 2011	**на виждане**	**до 1 м.**	**До 1 г.**	**Над 1 г.**	**Общо**
	хил. лева	**хил. лева**	**хил. лева**	**хил. лева**	**хил. лева**
Финансови активи	1,005	8,285	4,184	-	13,474
Финансови пасиви	-	(199)	(1,144)	(9,678)	(11,021)
	1,005	8,086	3,040	(9,678)	2,453

31 декември 2010	**на виждане**	**до 1 м.**	**До 1 г.**	**Над 1 г.**	**Общо**
	хил. лева	**хил. лева**	**хил. лева**	**хил. лева**	**хил. лева**
Финансови активи	1,191	8,272	4,232	-	13,695
Финансови пасиви	-	(182)	(1,117)	(9,697)	(10,996)
	1,191	8,090	3,115	(9,697)	2,699

3.4. Риск на лихвоносни парични потоци

Като цяло Дружеството не е експонирано към значителен лихвен риск. Финансовите активи са основно под формата на разплащателни сметки и краткосрочни депозити, чиято лихва периодично се предоговаря съобразно пазарните условия.

Лихвоносните пасиви на Дружеството се ограничават до получени краткосрочни и дългосрочни банкови заеми, както и задълженията по финансов лизинг. Всички те са към дружества част от една група.

3. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.4. Риск на лихвоносни парични потоци (продължение)

Същевременно Дружеството не е изложено и на лихвен риск от своите дългосрочни (краткосрочни) задължения, защото те са обичайно търговски.

Лихвен анализ

31 декември 2011	**променлив лихвен %**	**с фиксиран лихвен %**	**нелихвени**	**Общо**
	хил. лева	**хил. лева**	**хил. лева**	**хил. лева**
Финансови активи	-	13,344	55	13,399
Финансови пасиви	(9,258)	-	(186)	(9,444)
	(9,258)	13,344	(131)	3,955

31 декември 2010	**променлив лихвен %**	**с фиксиран лихвен %**	**нелихвени**	**Общо**
	хил. лева	**хил. лева**	**хил. лева**	**хил. лева**
Финансови активи	-	13,465	154	13,619
Финансови пасиви	(9,344)	-	(156)	(9,500)
	(9,344)	13,465	(2)	4,119

4. ПРИХОДИ

Приходи от продажба на услуги и активи включват:	***2011***	***2010***
	хил. лева	***хил. лева***
Транспорт	1,658	1,427
Продажба на активи	23	31
Общо	1,681	1,458

Приходите от дейността се формират основно от предоставяне на транспортни услуги и продажба на активи.

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2011	*2010*
	хил. лева	*хил. лева*
Гориво	(298)	(272)
Материали и консумативи за автомобили	(87)	(54)
Канцеларски материали	(4)	(4)
Общо	(389)	(330)

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2011	*2010*
	хил. лева	*хил. лева*
Поддръжка и ремонт на автомобили	(139)	(164)
Местни данъци и такси	(27)	(32)
Застраховки	(121)	(105)
Други	(12)	(12)
Общо	(299)	(313)

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включва:

	2011	*2010*
	хил. лева	*хил. лева*
Разходи за текущи възнаграждения	(145)	(145)
Вноски за социално осигуряване	(20)	(16)
Общо	(165)	(161)

Към 31 декември 2011 година числеността на персонала наброява 6 души (към 31 декември 2010 – 6 души).

8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2011	*2010*
Финансови приходи по видове:	*хил. лева*	*хил. лева*
Приходи от лихви	325	271
Общо	325	271
Финансови разходи по видове:		
Разходи за лихви по ползвани кредити	(164)	(125)
Разходи за лихви по финансов лизинг	(50)	(36)
Други финансови разходи	(2)	(2)
Общо	(216)	(163)
Финансови разходи, нетно	109	108

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2011 хил. лева	*2010 хил. лева*
Отчет за доходите		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	70	23
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината -10% (2010 г.: 10%)	(7)	(2)
Отсрочени данъци върху печалбата		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(19)	(10)
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за доходите	(26)	(12)
Равнение на разхода за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат		
Счетоводна печалба за годината	261	123
Данъци върху печалбата – 10 %	(26)	(12)
От непризнати суми по данъчни декларации:		
Обратно проявление на отсрочени данъчни временни разлики	-	-
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за доходите	(26)	(12)

10. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Транспортни средства		*Стопански инвентар и други дълготрайни активи*		*Общо*	*Общо*
	2011	***2010***	***2011***	***2010***	***2011***	***2010***
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	3,497	2,676	66	66	3,563	2,742
Придобити	1,096	922	-	-	1,096	922
Отписани	(94)	(101)	-	-	(94)	(101)
Салдо на 31 декември	4,499	3,497	66	66	4,565	3,563
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	1,588	1,048	59	47	1,647	1,095
Начислена амортизация за годината	666	625	7	12	673	637
Отписана амортизация	(70)	(85)	-	-	(70)	(85)
Салдо на 31 декември	2,184	1,588	66	59	2,250	1,647
Балансова стойност на 31 декември	2,315	1,909	-	7	2,315	1,916

Преглед за обезценка

Към 31 декември 2011 г. комисия от технически специалисти на Дружеството е направила преглед на дълготрайните материални активи, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка. На базата на резултатите от този преглед ръководството е определило, че няма индикатори и условия за обезценка на активите.

10. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Нематериалните дълготрайни активи, отчетени в баланса на Дружеството към 31 декември 2011 г. включват единствено програмен продукт за обработка на счетоводната информация и са с балансова стойност 3 хил. лева. Разходите за амортизация за годината възлизат на 3 хил. лева

11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Наличностите на материални запаси към 31 декември 2011 г. включват горива на стойност 22 хил. лева.

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Вид на вземането:	***2011 хил. лева***	***2010 хил. лева***
Предплатени разходи за бъдещи периоди	43	123
Други вземания	10	10
Общо	**53**	**133**

Предплатените разходи за бъдещи периоди включват платени застрахователни премии по застраховки валидни през 2012 година. Те се признават като текущи разходи на равни месечни части за периода, за който са предплатени.

Други вземания включват предплатени суми на доставчици.

13. ВЗЕМАНИЯ ОТ БЮДЖЕТА

Вземанията от бюджета към 31 декември 2011 г. включват вземания, свързани с надвнесен авансов данък върху печалбата в размер на 1 хил. лева.

14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	2011 хил. лева	***2010 хил. лева***
Парични средства по разплащателни и депозитни сметки	13,344	13,465
Парични средства в каса	1	2
Общо	**13,345**	**13,467**

15. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	2011 хил. лева	*2010 хил. лева*
Основен капитал	100	100
Натрупани печалби/(загуби) от минали години	5,960	5,849
Нетна печалба за годината	235	111
Общо	6,295	6,060

Основен капитал

Към 31 декември 2011 г. регистрираният капитал на Хипоферайнс Имобилиен ЕООД възлиза на 100 хил.лева.

16. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в баланса:

	временна разлика	*данък*	*временна разлика*	*Данък*
	2011 хил. лева	*2011 хил. лева*	*2010 хил. лева*	*2010 хил. лева*
Имоти, машини и оборудване	333	33	179	18
Общо пасиви по отсрочени данъци	333	33	179	18
Провизии за предстоящи разходи	(60)	(6)	(95)	(10)
Възнаграждения на персонала	(25)	(2)	(27)	(3)
Начисления за неизползван платен отпуск	-	-	-	-
Общо активи по отсрочени данъци	(85)	(8)	(122)	(12)
Нетно салдо на отсрочени данъци върху печалбата		25		6

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на Дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба.

17. ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ЗАЕМИ

Дългосрочният кредит от УниКредит Банк Аустриа АГ е с първоначален размер от 5,250 хиляди евро, усвоен е през месец октомври 2005 година и има оригинален срок от 25 години. Кредитът се олихвява с променлив лихвен процент базиран на EURIBOR плюс фиксирана надбавка, като плащанията по него се извършват на тримесечие. Към 31 декември 2011 г. остатъчния дълг по кредита възлиза на 7,838 хил. лева.

18. ФИНАНСОВ И ОПЕРАТИВЕН ЛИЗИНГ

Към 31 декември 2011 г. състоянието по договорите за финансов лизинг, по които Дружеството е лизингополучател е както следва:

Договори с УниКредит Лизинг АД	***Хил. лева***
Предмет на договора	Доставка на автомобили
Брутен размер на задължението (хил. лева)	1,595
Лихвени разходи за бъдещи периоди (хил. лева)	(175)
Сегашна стойност на задължението (хил. лева):	1,420

През 2008 година Дружеството сключи договор за предоставяне на автомобили на оперативен лизинг със срочност между две и пет години в зависимост от вида автомобил, който договор е в сила и през 2011 година.

Брутните постъпления от оперативен лизинг след 31 декември 2011 са както следва:

Срочност	**Лизингови вноски** ***Хил. лева***
до една година	595
от една до пет години	939
Общо	1,534

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ И КЛИЕНТИ

Към 31 декември 2011 г. като задължения към доставчици Дружеството представя неразплатени задължения по ползвани услуги към доставчици в страната в размер на 66 хил. лева.

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Задълженията за данъци към 31 декември 2011 г. включват задължения свързани с Данък върху добавената стойност в размер на 10 хил. лева.

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И СОЦИАЛНОТО ОСИГУРЯВАНЕ

Задълженията към персонала включват начислени суми представляващи очаквани допълнителни плащания към персонала във връзка постигнатите резултати през 2011 година в размер на 22 хил. лева.

Задълженията към социалното осигуряване включват начислените осигуровки върху сумите отчетени като задължение към персонала размер на 3 хил.лева.

22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31 декември 2011 г. като други задължения е включена сумата от 60 хил. лева, представляваща очаквания размер на плащанията, свързани с текущи ремонти на автомобили във връзка с тяхната нормална експлоатация през 2011 г., които се очаква да бъдат извършени в първите месеци на 2012 година.

23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

УниКредит Булбанк АД притежава 100 % от капитала на Дружеството, като се явява едноличен собственик, а Дружеството нейно дъщерно предприятие.
Същевременно всички предприятия, които пряко или косвено контролират едноличния собственик и или са контролирани от него (съдъщерни), са определени като свързани предприятия.

През годината са осъществявани сделки със следните свързани лица:

Свързани лица	***Вид свързаност***
УниКредит Булбанк АД	Едноличен собственик
УниКредит Банк Аустриа АГ	Косвена свързаност
УниКредит Ауто Лизинг ЕООД	Косвена свързаност
УниКредит Лизинг АД	Косвена свързаност

Сделките със свързани лица, отразени в Отчета за доходите, са както следва:

	2011 хил. лева	***2010 хил. лева***
Приходи от предоставени транспортни услуги	1,614	1,405
Приходи от лихви	325	271
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	(50)	(36)
Разходи за лихви по дългосрочни банкови заеми	(164)	(125)
Общо отчетени в Отчета за доходите	1,725	1,515

Позициите със свързаните предприятия, отразени в Отчета за финансовото състояние, включват:

	2011 хил. лева	***2010 хил. лева***
Активи		
Парични средства и парични еквиваленти	13,345	13,467
	13,345	13,467
Пасиви		
Дългосрочни банкови заеми	7,838	8,242
Задължения по договори за финансов лизинг	1,420	1,102
	9,258	9,344

През 2011 година изплатените възнаграждения на ключов управленски персонал, включващи текущи възнаграждения и други краткосрочни доходи, са в размер на 58 хил. лева (2010: 60 хил. лева).

24. ДРУЖЕСТВА В ГРУПА

Директната компанията майка на Хипоферайнс Имобилиен ЕООД е УниКредит Булбанк АД. Към 31 декември 2011 г. и към 31 декември 2010 г. индиректната компания майка е УниКредит Италиано С.п.А.

25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма събития, възникнали след датата на баланса, които да изискват допълнително оповестяване или корекция в финансовите отчети.

Хипоферайнс Имобилиен ЕООД

Годишен доклад за дейността за 2011

I. Обща информация

Хипоферайнс Имобилиен е еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено през 1999 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление: град София, ул. „Иван Вазов" № 1. Към 31.12.2011 година дружествените дялове на Хипоферайнс Имобилиен ЕООД се притежават изцяло от УниКредит Булбанк АД (Банката). Дружеството се управлява и представлява заедно от двамата си управители Димитър Тодоров Тодоров и Бойко Тодоров Тодоров.

Хипоферайнс Имобилиен ЕООД няма разкрити клонове в страната и чужбина. Числеността на персонала към 31.12.2011 година е 6 души.

II. Преглед на дейността на Дружеството през 2011 година

Основната дейност на Дружеството през 2011 година е свързана с предоставянето и администрирането на спомагателни услуги на УниКредит Булбанк АД в т.ч. управление и поддръжка на автомобилен парк, използван от Банката в процеса на нейната дейност по занятие. Независимо от концентрацията на дейността на Дружеството спрямо компанията – майка, всички взаимоотношения между тях са изградени при взаимноизгодни условия и пазарно ценообразуване.

Транспортна услуга и оперативен лизинг на автомобили

Към 31.12.2011 г. Хипоферайнс Имобилиен ЕООД притежава 211 моторни превозни средства, придобити чрез директна покупка или по договори за финансов лизинг. Дружеството предлага транспортни услуги на Банката срещу определена наемна цена, като същевременно извършва пълното обслужване на автомобилите в т.ч. разходите за поддръжка, експлоатация и ремонт.
През 2011 г. Дружеството отдава на Банката на оперативен лизинг 41 автомобила срещу фиксирана наемна цена, като поема разходите по поддръжката и ремонта на автомобилите.

Към 31.12.2011 г. наличният персонал е изцяло ангажиран с транспортната дейност на Дружеството.

III. Анализ на резултатите от дейността

	2011	2010	Изменение
Приходи от оперативна дейност	1,681	1,458	15.3%
Разходи за оперативна дейност	(1,529)	(1,443)	6.0%
Финансови разходи за оперативна дейност	(52)	(38)	36.8%
Печалба от оперативна дейност	**100**	**(23)**	**n.a.**
Други нетни финансови приходи	161	146	10.3%
Печалба преди данъци	**261**	**123**	**112.2%**
Данък върху печалбата	(26)	(12)	116.7%
Печалба след данъци	**235**	**111**	**111.7%**

Печалбата на Дружеството след данъци за 2011 година е 235 хил. лева, което е със 111.7% увеличение спрямо постигнатия резултат през предходната година. Това се дължи както на реализираната печалба от основна дейност на Дружеството през 2011 година, така и на положителния лихвен доход от инвестиране на свободните парични средства.

IV. Планове за развитието на Дружеството през 2012 година

През 2012 година Дружеството възнамерява да продължи оптимизирането на услугите, предоставяни на Банката при постигане на по-голяма ефективност. Основно внимание ще бъде отделено на активния мениджмънт на автомобилния парк и неговото обновяване чрез предвиденото закупуване на между 10 и 15 нови автомобила, които да заменят по-старите ползвани досега. Това ще гарантира предоставяне на по-качествена услуга на Банката при значително по-ниски експлоатационни разходи.