

„ФОРТЪН” АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината завършваща на
31.12.2015 г.

„ФОРТЪН” АД, ЕИК 202485860
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

І. Изложение за развитието на дейността и за състоянието на предприятието

1. Фирмено наименование – „ФОРТЪН” АД

2. Номер и партида на вписване в търговския регистър

ЕИК 202485860

3. Дата на учредяване и срок на съществуване:

„ФОРТЪН” АД е търговско дружество, регистрирано в България със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе” 47А.

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

4. Държава, където Дружеството е учредено, седалище, адрес на управление, телефон, факс, електронна поща и електронна страница в Интернет:

Държава: България

Седалище: София

Адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе” 47А

5. Предмет на дейност

Вписаният в търговския регистър предмет на дейност е: търговско представителство, посредничество и консултиране при сделки с недвижими имоти; управление на имоти, извършване на оценки, покупка, строеж или обзавеждане на имоти с цел продажба; комисионни, спедиционни и превозни сделки, вътрешен и международен транспорт; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажби на стоки от собствено производство; стоков контрол; сделки с интелектуална собственост; ресторантьорство; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски и други услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Основният предмет на дейност на Дружеството е:

- Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти;
- Консултантски услуги при сделки с недвижими имоти;
- Управление на недвижими имоти;
- Изготвяне на експертни оценки на недвижими имоти.

Компанията е асоцииран партньор на най-голямата в света частна консултантска компания за недвижими имоти – Cushman & Wakefield и неин представител в България и Македония.

Ключови проекти на дружеството за 2015г. са свързани с Кепитъл Форт, Панорама Мол, Сан Стефано Плаза, Сити център София, East ring, Garanti Koza, ECE, Praktiker, GE и др.

6. Капитал

Капиталът на дружеството е в размер на 50 000 лева, като внесената част е 50 000 лева. Капиталът е разпределен в 50 000 обикновенни, поименни акции с номинална стойност 1.00 лв.

7. Собственост, промени в собствеността

Към 31.12.2015 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
Ей Джи Кепитъл АД	88 %	44 000	1.00 лв.	44 000.00 лв.
Михаела Танева Лашова	10 %	5 000	1.00 лв.	5 000.00 лв.
Росен Димитров Генев	2 %	1 000	1.00 лв.	1 000.00 лв.
Всичко:	100 %	50 000	1.00 лв.	50 000.00 лв.

Капиталът е разпределен в 50 000 обикновени поименни акции с номинал 1.00 лв. „Фортън” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Михаела Танева Лашова и Христо Теодоров Илиев поотделно.

Изпълнителният директор притежава 10% от капитала на дружеството.

II. Отговорности на ръководството на „Фортън” АД

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното стопанисване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Според българското законодателство ръководството изготвя финансовия отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие. Ръководството декларира, че няма намерение да предприема действия, които биха довели до нарушаване на този принцип.

III. Основни финансово-икономически резултати на „Фортън” АД

Приходи по Отчета за приходите и разходите

През финансовата 2015 г. са отчетени приходи общо в размер на 3 544 хил. лв.

Разходи по Отчета за приходите и разходите

„ФОРТЪН” АД, ЕИК 202485860
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

Общата сума на разходите е в размер на 2 163 хил. лв., както следва:

Разходи	Сума в хил. лв.
Разходи за материали	31
Разходи за външни услуги	758
Разходи за амортизации	24
Разходи за възнаграждения	1 048
Разходи за осигуровки	125
Други разходи	151
Финансови разходи	26

Финансов резултат на „Фортън” АД

Финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 1 245 хил. лв.

АКТИВ

Към 31.12.2015 г. активите на дружеството по балансова стойност възлизат на 1 895 хил. лв., в т.ч. стойността на дълготрайните активи е в размер на 223 хил. лв.

ПАСИВ

Към 31.12.2015 г. общият капиталов ресурс на дружеството, по балансова стойност, е както следва:

- ♦ Основен капитал в размер на 50 хил. лв.;
- ♦ Законови резерви в размер на 0 хил. лв.;
- ♦ Неразпределена печалба в размер на 0 хил. лв.;
- ♦ Непокрита загуба в размер на (89) хил. лв.;
- ♦ Текуща печалба в размер на 1 245 хил. лв.;
- ♦ Краткосрочни задължения в размер на 669 хил. лв.;
- ♦ Дългосрочни задължения в размер на 20 хил. лв.

Пасиви

Пасивите към 31.12.2015 г. възлизат на 689 хил. лв. Структурата на пасивите, е както следва:

Пасиви	Сума в хил. лв.
Задължения към финансови предприятия	33
Получени аванси	150
Задължения към доставчици	27
Задължения към предприятия от група	153
Други задължения	326

„ФОРТЪН” АД, ЕИК 202485860
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

Финансовия отчет на Дружеството е изготвен при спазване на основните счетоводни принципи, визирани в чл. 4 от Закона за счетоводството, а именно:

- ✓ текущо начисляване – приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития се начисляват към датата на тяхното възникване, независимо от момента на плащането и се включват във финансовия отчет за периода, за който се отнасят;
- ✓ действащо предприятие – в предвидимо бъдеще предприятието няма намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;
- ✓ предпазливост;
- ✓ съпоставимост между приходи и разходи;
- ✓ предимство на съдържанието пред формата;
- ✓ запазване по възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

По-долу са представени някои от най-често срещаните финансови показатели, за улесняване на потребителите на настоящия Годишен доклад.

НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	2015 Стойност	2014 Стойност
Финансов резултат	ФР	1 245.00	-29.00
Нетен размер на Приходи от продажби	ПрП	3 401.00	2 071.00
Разходи по дейността	РхД	2 137.00	2 097.00
Собствен капитал	СК	1 206.00	-39.00
Задължения(дългоср.и краткосрочни)	Пас	689.00	974.00
Сума на реалните активи	СРАк	1 891.00	924.00
Разходи за данъци	РД	136.00	-2.00
Краткотрайни активи	КА	1 668.00	689.00
Краткосрочни задължения	КЗ	669.00	943.00
Текущи задължения	ТЗ	669.00	943.00
Краткосрочни вземания	КВз	889.00	560.00
Парични средства	П	779.00	129.00
Средна наличност на КМА (МЗкрая + МЗначало) / 2	СНкма		
Материални запаси	МЗ	0.00	0.00
Краткоср. фин. активи	КФА	0.00	0.00
Показател за рентабилност		стойност	стойност
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	0.37	-0.01
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	1.03	0.74
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	1.81	-0.03
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.66	-0.03

„ФОРТЪН” АД, ЕИК 202485860
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

Показател за ефективност		стойност	стойност
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	1.50	0.99
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.63	1.01
Показател за ликвидност		стойност	стойност
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	2.49	0.73
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	2.49	0.73
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	2.49	0.73
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	1.16	0.14
Показател за фин. Автономност		стойност	стойност
Коефициент на фин. Автономност	КФА	1.75	-0.04
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.57	-24.97

IV. Фактори на финансовия риск

4.1 Фактори, определящи финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

(а) Пазарен риск

(i) Валутно-курсен 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.

Дружеството сключва основните си договори с доставчици на стоки и услуги в лева.

Продажбите на дружеството също са основно в евро/лева на клиенти..

(ii) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените, поради естеството на осъществяваната от него дейност.

Дружеството не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти – съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

б) Кредитен риск

Кредитен е 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 и кредитните вземания.

Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в ТБ Алианс Банк България АД и Сосиете Женерал Експрес Банк АД – първокласни търговски банки, с добри позиции в банковия сектор. Ръководството на Дружеството е преценило, че не съществува риск от концентрация на средствата в тези две обслужващи банки.

Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти.

Кредитно качество на финансовите активи:

Всички финансови активи, които не са нито просрочени, нито обезценени са с контрагенти, които нямат външен кредитен рейтинг и нямат просрочия за минали периоди.

в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции.

4.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за съдружниците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденди, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да изплати дългове. Дружеството не наблюдава и не управлява специфични показатели за задлъжнялост.

V. Предвиждано развитие на Дружеството

Визията на дружеството за бъдещото му развитие е да запази стабилно присъствие на пазара за недвижими имоти, развитие и в областта на услугите по управление и оценка на бизнес имоти. Бъдещето е в подобряване качеството на предлаганите услуги във всички направления на дейността.

„ФОРТЪН” АД, ЕИК 202485860
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

VI. Членове на управителните и на контролните органи, висш ръководен състав и служители

„Фортън” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Членове на Съвета на директорите са Христо Илиев, Сергей Койнов, Михаела Лашова. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Михаела Лашова и Христо Теодоров Илиев заедно и поотделно.

Начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите възлизат на 118 хил. лв.

Не съществуват условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на управителите.

VII. Важни научни изследвания и разработки

Дейността на дружеството не е свързана пряко с извършването на научни изследвания и разработки.

VIII. Клонова мрежа

Дружеството няма регистрирани клонове.

IX. Събития след датата на баланса.

Настоящият годишен финансов отчет е оторизиран за издаване с решение на Съвета на директорите от дата 16.03.2016 г.

След датата на баланса не са настъпили значими за дейността на дружеството коригиращи и некоригиращи събития.

X. Отговорности на ръководството за изготвяне на финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в Република България (НСФОМСП), се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Гр. София

16 март 2016 г.

Изпълнителен директор:

Михаела Лашова

