

„ФОРТЪН” АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината завършваща на
31.12.2024 г.

„ФОРТЪН” АД, ЕИК 202485860
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

1. 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” 115Г, ет. 9.

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” 115Г, ет. 9

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.

6. Капитал

Капиталът на дружеството към 31.12.2024 г. е в размер на 53 761 лв. (2023 г.: 53 189 лева), като внесената част е 53 761 лева. Капиталът е разпределен в 50 000 (петдесет хиляди) налични обикновени поименни акции с право на глас клас А акции и 3 761 (три хиляди седемстотин шестдесет и един) броя привилегировани налични поименни акции с право на глас клас Б, издадени под условие за обратно изкупуване, уговорено в полза на Дружеството.

7. Собственост, промени в собствеността

Към 31.12.2024 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
Реалто Груп АД	74.40 %	40 000	1.00 лв.	40 000.00 лв.
Михаела Танева Лашова	18.60 %	10 000	1.00 лв.	10 000.00 лв.
Явор Стоянов Костов	7.00 %	3 761	1.00 лв.	3 761.00 лв.
Всичко:	100.00 %	53 761	1.00 лв.	53 761 лв.

Към 31.12.2024 г. капиталът е разпределен в 53 761 бр. (2023г.: 53 189 бр.) акции с номинал 1.00 лв. всяка.

„Фортън” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от четирима членове. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Явор Стоянов Костов и от "Реалто Груп" АД чрез Йордан Ангелов поотделно.

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 счетоводни стандарти, приложими в Република България, 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 2024 г. са отчетени приходи общо в размер на 6 200 хил. лв. (2023 г.: 5 635 хил. лв.).

„ФОРТЪН” АД, ЕИК 202485860
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Разходи по Отчета за приходите и разходите

Общата сума на разходите е в размер на 5 436 хил. лв. (2023г.: 3 663 хил. лв.), както следва:

Разходи	Сума в хил. лв. 2024	Сума в хил. лв. 2023
Разходи за материали	28	29
Разходи за външни услуги	2 418	1 117
Разходи за амортизации	27	45
Разходи за възнаграждения	2 532	2 038
Разходи за осигуровки	268	230
Други разходи	150	198
Финансови разходи	13	6

Финансов резултат на „Фортън” АД

Финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 690 хил. лв. (2023 г.: 1 775 хил. лв.).

АКТИВ

Към 31.12.2024 г. активите на дружеството по балансова стойност възлизат на 2 455 хил. лв. (2023 г.: 2 521 хил. лв.), в т.ч. стойността на дълготрайните активи е в размер на 1 056 хил. лв. (2023г.: 41 хил. лв.).

ПАСИВ

Към 31.12.2024 г. общият капиталов ресурс на дружеството, по балансова стойност, е както следва:

- ♦ Основен капитал в размер на 54 хил. лв. (2023 г.: 53 хил. лв.);
- ♦ Законови резерви в размер на 39 хил. лв. (2023 г.: 34 хил. лв.);
- ♦ Непокрита загуба в размер на 0 хил. лв. (2023г.: 0 хил. лв.);
- ♦ Текуща печалба в размер на 690 хил. лв. (2023г.: 1 775 хил. лв.);
- ♦ Краткосрочни задължения в размер на 1 672 хил. лв. (2023г.: 659 хил. лв.).

Пасивни

Пасивите към 31.12.2024 г. възлизат на 1 672 хил. лв. (2023г.: 659 хил. лв.).

Структурата на пасивите, е както следва:

Пасивни	Сума в хил. лв. 2024	Сума в хил. лв. 2023
Задължения към финансови предприятия	-	4
Задължения към доставчици	206	164
Задължения към предприятия от група	931	21
Други задължения	535	470

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен при спазване на основните счетоводни принципи, визирани в чл. 26 от Закона за счетоводството.

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-курсав 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/евро.

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, ТБ Банка ДСК АД и ТБ Обединена Българска Банка – първокласни търговски банки, с добри позиции в банковия сектор. Ръководството на Дружеството е преценило, че не съществува риск от концентрация на средствата в тези 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.

VI. 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.

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 четирима членове. Членове на Съвета на директорите са Реалто Груп АД, Йордан Ангелов, Михаела Лашова и Явор Костов. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Явор Костов и "Реалто Груп" АД, чрез Йордан Ангелов поотделно.

Изпълнителният директор притежава 7% от капитала на дружеството.

Начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите възлизат на 174 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.

Годишният финансов отчет е изготвен на 07.05.2025 г.

Годишният финансов отчет е оторизиран за издаване с решение на Съвета на директорите от дата 07.05.2025 г.

След датата на баланса до датата на оторизиране на годишния финансов отчет за публикуване не са настъпили значими за дейността на дружеството коригиращи и некоригиращи събития.

Гр. София
07.05.2025 г.

Изпълнителен директор:

/Явор Костов/