ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

АО «ФОРТЕИНВЕСТ»

за 2022 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3
1.1. Описание Организации 3
1.2. Юридический адрес Организации (место нахождения) 3
1.3. Органы управления 4
1.4. Контроль финансово-хозяйственной деятельности организации 4
1.5. Описание деятельности организации 4
1.6. Численность работников организации 4
2. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ 4
2.1. Основа составления 4
2.2. Финансовые вложения 5
2.3. Дебиторская задолженность 6
2.4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства 6
2.5. Уставный и резервный капитал 6
2.6.Кредиты и займы 6
2.7.Отложенные налоги 7
2.8.Доходы и расходы 7
3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ 8
3.1.Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах 8
3.2.Пояснительные таблицы 10
4. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ 15
5. ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ 15
6. ИНФОРМАЦИЯ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ 16
7. АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ 18
8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ 18
9. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 18
10. **ЧИСТЫЕ АКТИВЫ** 19

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «ФОРТЕИНВЕСТ» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящая отчетность является исправленной в отношении первоначально подготовленной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Фортеинвест» за 2022 год, подписанной 31.03.2023 года.

Имели место исправления в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменении капитала, Пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности, а именно:

Отражено восстановление резерва под обесценение финансовых вложений по строке 2340 «Прочие доходы» отчета о финансовых результатах, произведена корректировка финансовых вложений по строке 1170 бухгалтерского баланса, отложенного налогового актива по строке 1180 бухгалтерского баланса, налога на прибыль строке 2300 отчета о финансовых результатах, и нераспределенной прибыли (убытков) в бухгалтерской отчетности. Более подробно информация отражена в разделе 3 и 4 настоящих пояснений.

Краткосрочные заемные средства перенесены в состав долгосрочных заемных средств, скорректированы строки 1410 и 1510 бухгалтерского баланса. Информация отражена в разделе 3 настоящих пояснений.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1.Описание Организации

Акционерное общество «ФОРТЕИНВЕСТ» (далее - Общество) создано 31.08.2017 года за основным государственным регистрационным номером 1177746924024.

Полное фирменное наименование Общества:

Акционерное общество «ФОРТЕИНВЕСТ»

Сокращенное фирменное наименование Общества: АО «ФОРТЕИНВЕСТ»

1.2. Юридический адрес Организации (место нахождения)

Организация зарегистрирована по адресу: 105568, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Ивановское, ш Энтузиастов, д. 55, к. ЭТАЖ/ПОМЕЩ. 1/XX, этаж КОМ./ОФИС 1/А-06

Почтовый адрес: 105568, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Ивановское, ш Энтузиастов, д. 55, к. ЭТАЖ/ПОМЕЩ. 1/XX, этаж КОМ./ОФИС 1/А-06

1.3. Органы управления Организации

Единоличным органом управления АО «ФОРТЕИНВЕСТ» является генеральный директор и действует в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Общества.

Единоличный исполнительный орган

Единоличным исполнительным органом управления является Генеральный директор Михайлюк Александр Сергеевич на основании решения единственного участника б/н от 15.12.2022 года. До 15.12.2022 года единоличным исполнительным органом Общества являлся Генеральный директор Агейчев Александр Павлович на основании приказа №1/21 от 23.07.2021 года.

1.4. Контроль финансово-хозяйственной деятельности Организации

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией.

Ревизионная комиссия в Обществе не избиралась.

1.5. Описание деятельности Организации

Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- 68.10 – Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

1.6. Численность работников Организации

Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2022 года составляет 1(Один) человек, по состоянию на 31.12.2021 года составляла 1(Один) человек.

2. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным Приказом финансов Российской Федерации от 06 июля 1999 г. № 43н,

Учетной политикой Общества, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества утверждена приказом № 6-УП/Б «Об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета» от 30.12.2021 года и приказом № 7-УП/Н «Об утверждении учетной политики для целей налогообложения» от 30.12.2021 года.

Принятая Обществом Учётная политика применяется последовательно от одного отчётного года к другому. Изменения в Учётную политику вносятся в случаях изменения законодательства РФ в области бухгалтерского и налогового учёта или в системе нормативного регулирования бухгалтерского учёта в РФ, разработки новых способов ведения бухгалтерского учёта, существенного изменения условий хозяйствования.

Ответственным лицом за организацию и ведение бухгалтерского учета является Генеральный директор.

2.2.Финансовые вложения

В бухгалтерской учете финансовые вложения отражаются по их первоначальной стоимости.

В зависимости от характера финансовых вложений, порядка их приобретения и использования единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признаются:

- вклад в уставный капитал организаций;
- договор на выдачу займа;
- серия выпуска ценных бумаг и т.п.

Ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы учета финансовых вложений.

Признание расходов, связанных с приобретением ценных бумаг - включаются в состав прочих расходов в случае их несущественного отклонения от цены, уплаченной продавцу (п. п. 8 и 11 ПБУ 19/02)

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по результатам проверки на обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе за минусом резерва под обесценение финансовых вложений.

2.3.Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом НДС.

Дебиторская задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, отражается в бухгалтерском балансе за минусом резервов по сомнительным долгам.

Создание резерва сомнительных долгов и его отражение в бухгалтерской отчетности осуществляется в соответствии с п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом МФ от 29.07.1998 №34н, Положением по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» (ПБУ 21/2008), утвержденного приказом Минфина РФ от 06.12.2008 №106н.

2.4.Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

2.5.Уставный и резервный капитал

Сформированный уставный капитал оплачен полностью и соответствует размеру уставного капитала, зафиксированному в учредительных документах Общества.
В 2022 году величина уставного капитала менялась и составила 950 010 тыс.руб.

2.6.Кредиты и займы

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов к уплате на конец отчетного периода согласно условиям договоров.

Проценты по полученным займам и кредитам начисляются Обществом в соответствии с порядком, установленным в договоре займа или кредитном договоре, и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

2.7.Отложенные налоги

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль, в текущем и (или) последующих отчетных периодах.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

В бухгалтерском балансе начисленные отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто (не сальдируются) в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

2.8. Доходы и расходы

Бухгалтерский учет доходов и расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99) и «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденными приказами Минфина РФ от 6 мая 1999 г №32н и №33н.

Доходы в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала.

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала.

Признание выручки от продажи:

В 2022 году у Общества отсутствуют доходы от обычных видов деятельности (поступления от продажи товаров, готовой продукции, оказания услуг и выполнения работ).

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями.

Прочими доходами являются:

- проценты, начисляемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (займов);
- поступления от продажи иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- прочие доходы.

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с продажей иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- прочие расходы.

Прочие доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, в отчете о финансовых результатах раскрываются развернуто.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год в табличной части приведены далее.

В составе финансовых вложений Общества учтены:

- доля в уставном капитале ООО «Сочи-Плаза» 62,246%, учтенная по фактической стоимости 15 000 тыс. руб.;
- вексельные займы, выданные ООО «Сочи-Плаза» в 2018-2019 г.г. сроком погашения по предъявлению, но не ранее 20.10.2035 года (погашены 29.07.2022 года);
- вексельные займы, выданные ООО «Сочи-Плаза» в 2022 году сроком погашения по предъявлению, но не ранее 31.12.2031 года (начиная с 29.07.2022 года).

По состоянию на 31 декабря 2022 г. сумма долгосрочных финансовых вложений составляет 1 688 439 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2021 г. – 333 945 тыс. руб., на 31 декабря 2020 г. – 333 945 тыс. руб.). Краткосрочные финансовые вложения в отчетном периоде отсутствуют.

Наличие и движение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года приведены в Таблицах 1 и 2.

По векселям начислены проценты, сумма которых на конец 2022 года составила 75 786 тыс. руб. Процент по векселям составляет ключевая ставка ЦБ РФ +3%.

На 31 декабря 2022 года резерв под обесценение финансовых вложений не создавался. Ранее Обществом принималось решение о создании резерва под обесценение финансовых вложений и создании резерва по сомнительным долгам. В результате на 31.12.2021 года и 31.12.2020 года числился:

Резерв под обесценение финансовых вложений – 318 946 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам – 42 773 тыс. руб.

В 2022 году резервы под обесценение финансовых вложений и сомнительным долгам восстановлены в связи с выбытием финансовых вложений на сумму 637 891 тыс. руб. и сокращением дебиторской задолженности по процентам на сумму 85 549 тыс. руб.

В 2022 году Общество приобрело вексель СП №2/22 срок погашения 31.12.2031 на сумму 950 000 тыс. руб. и вексель СП№1/22 от 29.07.2022, срок погашения 31.12.2031 на сумму 723 439 тыс. руб.

Финансовые вложения находятся в залоге у кредитора ООО «Сочи-Плаза» согласно следующих документов:

- договор залога векселей №М00000/1278-ДЗВ от 26.09.2018 в ред. ДС №1 от 22.03.2019, ДС №2 от 29.07.2022;
- договор залога векселя №М00000/1278-ДЗВ-2 от 29.07.2022;
- договор залога долей в уставном капитале №110100/1278-ДЗД от 06.03.2013 в ред ДС №1 от 16.07.2018, ДС №2 от 05.08.2022.

Данные представлены в таблице 5 «Обеспечения обязательств».

Таблица 1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов	Текущей		
			первона-чальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка	Поступило	первона-чальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка	(включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первона-чальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка
Долгосрочные – всего	5301	за 2022г.	652 891	318 946	1 673 439	637 891	318 946	-	-	1 688 439	-
	5311	за 2021г.	652 891	318 946	-	-	-	-	-	652 891	318 946
в том числе: векселя	5302	за 2022г.	637 891	318 946	1 673 439	637 891	318 946	-	-	1 673 439	-
	5312	за 2021г.	637 891	318 946	-	-	-	-	-	637 891	318 946
доля в ук	5303	за 2022г.	15 000	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	5313	за 2021г.	15 000	-	-	-	-	-	-	15 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	652 891	318 946	1 673 439	637 891	318 946	-	-	1 688 439	-
	5310	за 2021г.	652 891	318 946	-	-	-	-	-	652 891	318 946

Таблица.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	1 688 439	652 891	652 891
в том числе: векселя	5321	1 673 439	637 831	637 831
доля в ук	5322	15 000	15 000	15 000
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Наличие и движение дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года приведены в Таблице 3.

В бухгалтерском учете Общества на 31.12.2022 года в составе дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты, отсутствует просроченная и сомнительная задолженность. Поэтому, резерв по сомнительным долгам не создавался по состоянию на 31.12.2022 года.

В свою очередь, на 31.12.2020 года Обществом создан резерв по сомнительным долгам в сумме 42 774 тыс. В 2021 году резерв сохранялся в том же размере. В 2022 году резерв по сомнительным долгам восстановлен.

Наличие и движение кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года приведены в Таблице 4.

Добавочный капитал сформирован в результате дополнительного вклада участника в Общество и составляет 3 429 тыс. руб. на 31.12.2022 года.

Выручка от продажи товаров, продукции, работу, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательств) в 2022 году отсутствует.

Проценты к получению по финансовым вложениям (векселям ООО «Сочи-Плаза) начислены в сумме 75 786 тыс. руб.

Расходы в виде процентов к уплате по полученным займам составили 2 807 тыс. руб.

Управленческие расходы за отчетный период составили 70 819 тыс. руб. в основном аудиторские, юридические и консультационные услуги.

В отчетном периоде Обществом получена чистая прибыль в размере 291 137 тыс. руб.

Таблица 3. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					поступление		выбыло				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	85 850	(42 774)	75 807	-	(85 850)	-	42 774	75 807	-
	5530	за 2021г.	85 548	(42 774)	302	-	-	-	-	85 850	(42 774)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	301	-	16	-	(301)	-	-	16	-
	5532	за 2021г.	-	-	301	-	-	-	-	301	-
Прочая	5513	за 2022г.	85 549	(42 774)	75 791	-	(85 549)	-	42 774	75 791	-
	5533	за 2021г.	85 548	(42 774)	1	-	-	-	-	85 549	(42 774)
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	85 850	(42 774)	75 807	-	(85 850)	-	42 774	75 807	-
	5520	за 2021г.	85 548	(42 774)	302	-	-	-	-	85 850	(42 774)

Таблица 4. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч-ную задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	631 831	-	2 072	-	-	227 599	861 502
	5571	за 2021г.	590 978	656 806	-	(615 953)	-	-	631 831
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	631 831		2 072	-	-	227 599	861 502
	5573	за 2021г.	590 978	656 806	-	(615 953)	-	-	631 831
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	227 165	70 280	734	(300)	-	(227 599)	70 280
	5580	за 2021г.	211 821	168 465	54 460	(207 581)	-	-	227 165
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	60	70 066	-	(60)	-	-	70 066
	5581	за 2021г.	30	-	58	(28)	-	-	60
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	37	214	-	(37)	-	-	214
	5583	за 2021г.	37	-	-	-	-	-	37
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	226 865	-	734	-	-	(227 599)	-
	5585	за 2021г.	211 551	168 465	54 402	(207 553)	-	-	226 865
прочая	5566	за 2022г.	203	-	-	(203)	-	-	-
	5586	за 2021г.	203	-	-	-	-	-	203
Итого	5550	за 2022г.	858 996	70 280	2 806	(300)	-	X	931 782
	5570	за 2021г.	802 799	825 271	54 460	(823 534)	-	X	858 996

Таблица 5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	6 290 995	572 891	572 891
в том числе: договоры залога векселей	5811	1 673 439	557 891	557 891
договор залога долей	5812	597 560	15 000	15 000
договор поручительства	5813	4 019 996	-	-

4. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2022 год следующие показатели:

Таблица 6. Показатели по учету расчетов по налогу на прибыль

Строка ОФР	Наименование статьи/показателя	2022г.	2021г.
2300	**Прибыль (убыток) до налогообложения**	363 867	(55 892)
	Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль (стр.1х20%)	(72 774)	11 178
2410	**Налог на прибыль**	(72 774)	11 167
	Постоянный налоговый расход (доход)	-	-
	Постоянные разницы, полученные в результате: расходов (доходов), не учитываемых в целях налогообложения	-	-
2412	**Отложенный налог на прибыль в т. ч.:**	(72 559)	11 167
	- Отложенные налоговые активы	(72 559)	11 167
	- Отложенные налоговые обязательства		
2411	**Текущий налог на прибыль**	(215)	
2460	**Прибыли и убытки в составе строки 2460 «Прочее»**	44	
2400	**Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.**	291 137	(44 725)

Сальдо по счету 09 «Отложенный налоговый актив» на конец 2022 года составляет 12 697 тыс. руб. Отложенный налоговый актив был рассчитан как 20% от суммы убытка предыдущих лет. Налог на прибыль по итогам 2022 года составил 215 тыс. руб.

5. ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ

У Общества нет потенциальных разводняющих обыкновенных акций соответственно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию (таблица 7).

Таблица 7. Показатели базовой прибыли (убытка) на акцию

	2022 г.	2021 г.
Средневзвешенное число обыкновенных акций в обращении (в тысячах)	3 958	0,1
Прибыль / (убыток) за год, приходящийся на акционеров материнской компании	291 137	(44 725)
Базовая и разводненная прибыль / (убыток) на акцию, в руб.	73,56	(447 250,00)

6. ИНФОРМАЦИЯ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

На данный момент АО «ФОРТЕИНВЕСТ» совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством. К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся финансовые операции.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены связанные стороны, которые представлены в таблице 8.

В течение 2022 года состав предприятий и физических лиц, являющимися связанными сторонами АО «ФОРТЕИНВЕСТ» изменился.

Таблица 8. Информация о связанных сторонах АО «ФОРТЕИНВЕСТ» за 2022 года

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется)	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается связанным	Примечание
1	2	3	4	5
Основное хозяйственное общество				
1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФМ-Консалтинг»	123112, г. Москва, Набережная Пресненская, д.12, этаж 6	Является аффилированным лицом, лицом владеющее более 20% уставного капитала Общества	С 02.08.2022 по н.в. владеет 100 % акций Общества
Другие связанные стороны				
2	Михайлюк Александр Сергеевич	г. Омск, ул. Красный Путь д. 28б кв. 16.	Является аффилированным лицом, единоличный исполнительный орган	С 15.12.2022 и по н.в. является единоличным исполнительным органом Общества и одновременно с 19.04.2021 по н.в. единоличным исполнительным органом ООО «ФМ-Консалтинг»
3	Гладкин Сергей Сергеевич	121351, г. Москва, ул. Екатерины Будановой, д. 5, кв. 49	Является аффилированным лицом, владеющим более 20% уставного капитала Общества	С 29.07.2022 по 02.08.2022 владел 99,9 % акций Общества
4	Агейчев Александр Павлович	121309, г. Москва, ул. Новозаводская, д. 21, кв. 42	Является аффилированным лицом, единоличный исполнительный	30.07.2021 по 14.12.2022 являлся единоличным исполнительным органом Общества

			орган	
5	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЧИ-ПЛАЗА»	354000, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. СОЧИ, ПР-КТ КУРОРТНЫЙ (ЦЕНТРАЛЬНЫЙ Р-Н), Д. 18	Является аффилированным лицом, в котором Общество владеет более 20% уставного капитала	С 12.01.2018 по н.в. Общество владеет 62,75 % в УК ООО «Сочи-Плаза»

Показатели, характеризующие незавершенные операции со связанными сторонами представлены в таблице 9.

Таблица 9. Стоимостные показатели по незавершенным на 31 декабря операциям

	2022 г.	**2021 г.**
Краткосрочная дебиторская задолженность и авансы выданные	**75 786**	**85 548**
- основного хозяйственного общества		
- других связанных сторон	75 786	85 548
Долгосрочная кредиторская задолженность		
- других связанных сторон		
Краткосрочная кредиторская задолженность	**70 058**	58
- основного хозяйственного общества	70 058	
- других связанных сторон		58
Авансы полученные		
- основного хозяйственного общества		
- других связанных сторон		
Задолженность по кредитам и займам	**861 502**	**638 996**
- основного хозяйственного общества	861 502	
- других связанных сторон		638 996

Операции со связанными сторонами осуществлялись в денежной форме в сумме 950 000 тыс.руб. в 2022 году.

Резерв сомнительных долгов по задолженности со связанными сторонами не создавался.

АО «ФОРТЕИНВЕСТ» осуществляло финансовые операции, которые относятся к операциям со связанными сторонами (таблица 10).

Таблица 10. Виды и объем операций со связанными сторонами

	2022 г.	2021 г.
Финансовые операции, включая займы – полученные от связанных сторон	**2 088**	**15 995**
- основное хозяйственное общество		
- другие связанные стороны	2 088	15 995
Финансовые операции, включая займы – выданные связанным сторонам	**1 025 786**	
- основное хозяйственное общество		
- другие связанные стороны	1 025 786	

За 2021-2022 года Общество не выплачивало вознаграждения основному управленческому персоналу.

7.АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

В соответствии с федеральным законом от 30.12.2008 № 307 ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об аудиторской деятельности» проводится ежегодная аудиторская проверка ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между отчетной датой и датой подписания отчетности за 2022 год отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

9. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности.

Обострение геополитической обстановки, в связи с событиями на Украине и введенными санкционными мерами в отношении РФ, не повлияло на Общество. Общество не испытало финансовые, логистические и прочие риски, так как у организации отсутствуют отношения с иностранными компаниями.

АО «ФОРТЕИНВЕСТ» является основным участником ООО «Сочи-Плаза» и имеет долю в Уставном Капитале 62.246%. Как участник ООО «Сочи-Плаза», общество также является участником проекта реконструкции гостиницы «Москва» в г. Сочи в качестве инвестора.

Проект имеет ряд преимуществ, включая:

-расположение в центре города, в непосредственной близости от Морского порта,

-хорошие видовые характеристики,

-хорошую транспортную и пешеходную доступность,

-наличие в составе комплекса отельной составляющей под управлением гостиничного оператора.

Инфраструктура комплекса будет включать номерной фонд гостиницы, торговый центр и апартаменты.

Отмеченные преимущества, а также использование наиболее успешных форматов и девелоперских практик, позволят создать комплексный проект в высоком ценовом сегменте с современной инфраструктурой, востребованный рынком.

Руководство Общества оценивает перспективы непрерывности своей деятельности позитивно.

Руководство Общества позитивно оценивает перспективы реализации апартаментов и эксплуатацию номерного фонда гостиницы и торгового центра, находящегося на реконструкции у ООО «Сочи-Плаза».

В настоящее время руководство Общества считает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а возможные обострения политической ситуации в России не повлияют на выполнение ковенант по кредитным соглашениям.

Общество способно продолжать непрерывно свою деятельность, по крайней мере, в течение 12 месяцев после 31 декабря 2022 года, а также за пределами этого срока.

АО «ФОРТЕИНВЕСТ» не имеет намерения о прекращении или существенном сокращении деятельности в обозримом будущем.

10. **ЧИСТЫЕ АКТИВЫ**

Стоимость чистых активов на 31.12.2022 года составляет 845 903 тыс.руб. Данный показатель имеет положительную динамику по сравнению с 31.12.2021 годом.

Расчет стоимости чистых активов приведен в таблице 11.

Таблица 11. Расчет стоимости чистых активов

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	1 688 439	333 945	333 945
Отложенные налоговые активы	1180	12 697	85 213	74 045
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	604	603	602
Дебиторская задолженность	1230	75 807	43 076	42 775
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	138	2	-
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	1 777 685	462 839	451 368
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	633 903	631 831	590 978
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	227 599	226 865	211 551
Кредиторская задолженность	1520	70 280	300	270
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	931 782	858 996	802 798
Стоимость чистых активов	-	845 903	(396 156)	(351 430)

Чистые активы на 31.12.2020 г. и 31.12.2021 г. имеют отрицательное значение. Более того, необходимо отметить снижение чистых активов за весь 2021 год. То есть наблюдалось одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Данная ситуация негативно характеризовала финансовое положение Общества и не удовлетворяла требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Поэтому, для соблюдения п. 6 ст. 35 Федеральный закон от 26.12.1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" в течение 2022 года Обществом были приняты меры по приведению стоимости чистых активов в соответствие с величиной его уставного капитала. Для этого был увеличен добавочный капитал на 922 тыс.руб. По результатам деятельности Общество получило чистую прибыль в размере 291 137 тыс.руб.

Далее в таблице приведены показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала общества за 2021-2022 года.

Таблица 12. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб.	± %
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	-396 156	845 903	-85,6	47,6	+1 242 059	↑
2. Уставный капитал	10	950 010	<0,1	53,4	+950 000	+95 001,0 раз
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом	-396 166	-104 107	-85,6	-5,9	+292 059	↑

Положительным моментом можно считать увеличение в 2022 году стоимости чистых активов по сравнению с 2021 годом на 1 242 059 тыс.руб.

Однако, чистые активы организации на 31.12.2022 меньше уставного капитала на 11,0%. Это негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов.

Общество сохранит положительные тенденции и в будущем будет стремиться вывести чистые активы предприятия на удовлетворительный уровень. Общество нацелено на соблюдение базового законодательного требования к величине чистых активов.

После завершения реконструкции объекта «Трехзвездочный гостиничный комплекс «Сочи-Плаза» на 340 номеров в Центральном районе г.Сочи (реконструкция гостиницы «Москва», действующее разрешение на строительство № RU23309000-170МС/ОИ) Общество начиная с 2025 года планирует получение дохода.

Общество намеревается завершить Проект реконструкции гостиницы «Москва», что позволит вернуться к получению доходов от операционной деятельности, нормализовать показатель чистых активов, вернув величину чистых активов к величине, удовлетворяющей требованиям законодательства.

При необходимости, Общество сможет обратиться к участникам за финансовой поддержкой, с целью поддержания положительной величины чистых активов.

Генеральный директор А.С. Михайлюк