ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

АО «ФОРТЕИНВЕСТ»

за 2024 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3
1.1.Описание Организации 3
1.2.Юридический адрес Организации (место нахождения) 3
1.3.Органы управления 3
1.4.Численность работников организации 3
1.5.Капитал 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 5
2.4.Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства 6
2.5.Кредиты и займы 6
2.6.Отложенные налоги 6
2.7.Доходы и расходы 7
3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ 8
3.1.Финансовые вложения 8
3.2.Дебиторская и кредиторская задолженности 11
3.3.Доходы и расходы 11
4. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ 15
5. ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ 16
6. ИНФОРМАЦИЯ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ 16
7. АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ 18
8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ 19
9. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 19

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «ФОРТЕИНВЕСТ» за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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: 125167, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Аэропорт, Ленинградский пр-кт, д. 36, стр. 36, помещ. 49

Почтовый адрес: 125167, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Аэропорт, Ленинградский пр-кт, д. 36, стр. 36, помещ. 49

1.3. Органы управления Организации

Органами управления являются:

- Общее собрание акционеров Общества;
- Генеральный директор.

Единоличным органом управления АО «ФОРТЕИНВЕСТ» является генеральный директор Михайлюк Александр Сергеевич на основании решения единственного участника б/н от 15.12.2022 года.

1.4. Численность работников Организации

Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2024 года составляет 1(Один) человек, по состоянию на 31.12.2024 года составляла 1(Один) человек.

1.5. Капитал Организации

Сформированный уставный капитал оплачен полностью и соответствует размеру уставного капитала, зафиксированному в учредительных документах Общества.
В 2024 году величина уставного капитала не менялась и составила 950 010 тыс.руб.

Добавочный капитал сформирован за счет финансовой помощи акционера. В 2024 году размер добавочного капитала не изменился и равен 3 429 тыс.руб.

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.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.

2.6.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.

2.7. 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 2024 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);
- прочие доходы.

Прочими расходами являются:

- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- суммы задолженности, по которой истек срок исковой давности;
- 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 2024 год в табличной части приведены далее.

3.1. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений Общества учтены:

- доля в уставном капитале ООО «Сочи-Плаза» 62,246%, учтенная по фактической стоимости 15 000 тыс. руб.;
- заем, выданный ООО «Сочи-Плаза» сроком возврата задолженности и уплаты процентов 31.12.2033 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. сумма долгосрочных финансовых вложений составляет 1 688 439 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2023 г. – 1 688 439 тыс. руб., на 31 декабря 2022 г. – 1 688 439 тыс. руб.). Краткосрочные финансовые вложения в отчетном периоде отсутствуют.

Наличие и движение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года приведены в Таблицах 1 и 2.

Доля в уставном капитале на 31.12.2024 года находится в залоге у кредитора ООО «Сочи-Плаза» согласно договора последующего залога доли в УК Сочи-Плаза №00.19-6-1/03/007-6/23 от 21.04.2023.

Обществом заключены договоры поручительства с АБ "РОССИЯ":

- договор поручительства №00.19-6-1/02/0011/1/23 от 20.04.2023;
- договор поручительства №00.19-6-1/02/007-1/23 от 20.04.2023.

Данные представлены в таблице 5 «Обеспечения обязательств».

Общество провело проверку на предмет обесценения финансовых вложений на 31.12.2024 года. При проверке принимались во внимание как внешние так и внутренние признаки обесценения финансовых вложений.

Полученный доход позволит ООО «Сочи-Плаза» погашать полученный заем от АО «ФОРТЕИНВЕСТ» и проценты по нему.

В связи с отсутствием признаков обесценения принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений в 2024 году.

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		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	(включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	1 688 439	-	-	-	-	-	-	1 688 439	-
	5311	за 2023г.	1 688 439	-	1 673 439	(1 673 439)	-	-	-	1 688 439	-
в том числе: векселя	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	1 673 439	-	-	(1 673 439)	-	-	-	-	-
доля в ук	5303	за 2024г.	15 000	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	5313	за 2023г.	15 000	-	-	-	-	-	-	15 000	-
займ	5304	за 2024г.	1 673 439	-	-	-	-	-	-	1 673 439	-
	5314	за 2023г.	-	-	1 673 439	-	-	-	-	1 673 439	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	1 688 439	-	-	-	-	-	-	1 688 439	-
	5310	за 2023г.	1 688 439	-	1 673 439	(1 673 439)	-	-	-	1 688 439	-

Таблица.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	15 000	15 000	1 688 439
в том числе: векселя	5321	-	-	1 673 439
доля в ук	5322	15 000	15 000	15 000
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

3.2. Дебиторская и кредиторская задолженности

Наличие и движение дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года приведены в Таблице 3.

В бухгалтерском учете Общества на 31.12.2024 года и на 31.12.2023 года в составе дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты, отсутствует просроченная и сомнительная задолженность.

Наличие и движение кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года приведены в Таблице 4.

На 31.12.2024 года числится долгосрочный заем в сумме 863 176 тыс. руб. срок погашения 31.12.2033 года.

3.3 Доходы и расходы

Выручка от продажи товаров, продукции, работу, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательств) в 2024 и 2023 г.г отсутствует.

Проценты к получению по финансовым вложениям начислены в 2024 году 171 527 тыс. руб, в 2023 году 177 476 тыс. руб.

Расходы в виде процентов к уплате по полученным займам составили в 2024 году 163 828 тыс. руб., в 2023 году - 172 245 тыс. руб.

Управленческие расходы за отчетный период составили 259 тыс. руб., в 2023 году - 270 тыс. руб. в основном аудиторские, юридические и консультационные услуги.

В отчетном периоде Обществом получена чистая прибыль в размере 8 784 тыс. руб., в 2023 году чистая прибыль составила 3 356 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	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	253 263	-	-	171 527	-	-	-	-	424 790	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	39 154	-	-	-	214 109	253 263	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	253 263	-	-	171 527	-	-	-	-	424 790	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	39 154	-	-	-	214 109	253 263	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	29	-	1	-	(16)	-	-	-	14	-
	5530	за 2023г.	75 807	-	19	138 323	(11)	-	-	(214 109)	29	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	8	-	1	-	-	-	-	-	9	-
	5532	за 2023г.	16	-	1	-	(9)	-	-	-	8	-
Прочая	5513	за 2024г.	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-
	5533	за 2023г.	75 791	-	-	138 323	(2)	-	-	(214 109)	3	-
Задолженность по налогам и сборам	5514	за 2024г.	18	-	-	-	(16)	-	-	-	2	-
	5534	за 2023г.	-	-	18	-	-	-	-	-	18	-
Итого	5500	за 2024г.	253 292	-	1	171 527	(16)	-	-	X	424 804	-
	5520	за 2023г.	75 807	-	19	177 477	(11)	-	-	X	253 292	-

Таблица 4. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				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 2024г.	1 034 401	1 020	163 828	-	-	1 199 249
	5571	за 2023г.	861 502	654	172 245	-	-	1 034 401
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	1 034 401	1 020	163 828	-	-	1 199 249
	5573	за 2023г.	861 502	654	172 245	-	-	1 034 401
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	70 346	216	-	(230)	-	70 332
	5580	за 2023г.	70 280	345	-	(279)	-	70 346
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	70 132	16	-	(16)	-	70 132
	5581	за 2023г.	70 066	131	-	(65)	-	70 132
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	214	171	-	(214)	-	171
	5583	за 2023г.	214	214	-	(214)	-	214
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	-	29	-	-	-	29
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2024г.	1 104 747	1 236	163 828	(230)	-	1 269 581
	5570	за 2023г.	931 782	999	172 245	(279)	-	1 104 747

Таблица 5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	1 353 589	1 724 227	6 290 995
в том числе: договоры залога векселей	5811	-	-	1 673 439
договоры залога долей	5812	746 950	746 950	597 560
договор поручительства	5813	606 639	977 277	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 2024-2023 г.г следующие показатели:

Таблица 6. Показатели по учету расчетов по налогу на прибыль

Строка ОФР	Наименование статьи/показателя	2024г.	2023г.
2300	**Прибыль (убыток) до налогообложения**	7 409	4 347
	Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль (стр.1х20%)	1 482	870
2410	**Налог на прибыль**	1 384	(990)
	Постоянный налоговый расход (доход)	-	120
	Постоянные разницы, полученные в результате: расходов (доходов), не учитываемых в целях налогообложения	-	602
2412	**Отложенный налог на прибыль в т. ч.:**	2 125	(495)
	- Отложенные налоговые активы	(741)	(495)
	- Отложенные налоговые обязательства		
	- Корректировка отложенного налога в связи с изменением ставки по налогу на прибыль	2 866	
2411	**Текущий налог на прибыль**	(741)	(495)
2460	**Прибыли и убытки в составе строки 2460 «Прочее»**	(9)	(1)
2400	**Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.**	8 784	3 356

С 01.01.2025 года изменяется основная ставка по налогу на прибыль, она увеличивается с 20% до 25%. В соответствии с п. 14 ПБУ 18/02 произведен пересчет величины отложенных налогов на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок, с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

В отчете о финансовых результатах возникшая в результате пересчета разница отражена в составе отложенного налога.

Отложенные налоговые активы отражены в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов.

Отложенный налоговый актив на конец 2024 года составляет 14 327 тыс. руб., на конец 2023 года составляет 12 202 тыс. руб. Отложенное налоговое обязательство отсутствует в 2024 и 2023 г.г. Отложенный налоговый актив был рассчитан как 25% от суммы убытка предыдущих лет. Налог на прибыль по итогам 2024 года составил 741 тыс. руб, за 2023 год - 495 тыс. руб. Общество намерено погасить накопленный убыток в налоговом учете, поэтому исчисляет и отражает ОНА от убытка.

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

	2024 г.	2023 г.
Средневзвешенное число обыкновенных акций в обращении (в тысячах)	9 500	9 500
Прибыль / (убыток) за год, приходящийся на акционеров материнской компании	8 784	3 356
Базовая и разводненная прибыль / (убыток) на акцию, в руб.	0,92	0,35

6. ИНФОРМАЦИЯ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

К связанным сторонам Общества относятся:

- юридическое и (или) физическое лицо, которое контролирует или оказывает значительное влияние на Общество;

- юридическое лицо, которое контролируется или на него оказывается значительное влияние Обществом;

- Общество и юридическое лицо, которые контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

Контроль, как характер отношений между Обществом и связанными сторонами, имеет место в следующих случаях:

- юридическое и (или) физическое лицо в силу своего участия либо в соответствии с полномочиями, полученными от третьих лиц, имеет более 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале такого юридического лица;

- юридическое и (или) физическое лицо имеет право распоряжаться (непосредственно или через свои дочерние общества) более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале этого юридического лица либо составляющих уставный (складочный) капитал вкладов, долей данного юридического лица и имеет возможность определять решения, принимаемые таким юридическим лицом.

Значительное влияние имеет место в случаях, когда юридическое и (или) физическое лицо имеет возможность участвовать в принятии решений другого юридического лица, но не

контролирует его. Значительное влияние может иметь место в силу:

- участия в уставном (складочном) капитале;

- положений учредительных документов;

- заключенного соглашения;

- участия в наблюдательном совете (Совете директоров или аналогичном органе управления объектом инвестиций);

- того, что сторона входит в состав основного (ключевого) управленческого персонала предприятия или его материнского предприятия;

- участия в процессе выработки политики, в том числе участие в принятии решений о выплате дивидендов или ином распределении прибыли;

- обмена основным (ключевым) управленческим персоналом;

- других обстоятельств.

С целью раскрытия информации по операциям Общества со связанными сторонами определены следующие категории связанных сторон:

основное общество – лицо, контролирующее Общество и распоряжающееся прямо или косвенно более 50% акций Компании;

преобладающие (участвующие) хозяйственные общества - лица, прямо или косвенно распоряжающиеся более 20%, но не более 50% акций Общества;

дочерние общества – подконтрольные общества, в которых Компания прямо или косвенно владеет более 50% голоса, а также общества, в которых по предложению Компании избрано более 50% состава Совета директоров или иного коллегиального органа управления;

прочие связанные лица – общества, в которых контролирующее Общество лицо или преобладающие (участвующие) общества, прямо или косвенно владеют более 50% голосующих акций.

Расчеты по операциям Общества со связанными сторонами производятся денежными средствами.

Критерий аффилированности лица не является однозначным критерием отнесения лица к связанным сторонам и может использоваться только как индикатор возможного наличия связи между лицами.

К операциям со связанными сторонами Общества, 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:

Основное хозяйственное общество – ООО «ФМ-Консалтинг»

Дочернее общество - ООО «Сочи-Плаза»,

Единоличный исполнительный орган - Михайлюк А.С.

Показатели, характеризующие незавершенные операции со связанными сторонами представлены в таблице 8.

Таблица 8. Стоимостные показатели по незавершенным на 31 декабря операциям

	2024 г.	2023 г.
Дебиторская задолженность и авансы выданные	424 790	253 263
- основного хозяйственного общества	-	-
- дочернее общество	424 790	253 263
Краткосрочная кредиторская задолженность	70 104	70 104
- основного хозяйственного общества	70 104	70 104
- других связанных сторон	-	-
Займы выданные	1 673 439	1 673 439
- основное хозяйственное общество	-	-
- дочернее общество	1 673 439	1 673 439
Задолженность по кредитам и займам	1 199 249	1 034 401
- основное хозяйственное общество		-
- основной управленческий персонал	1 199 249	1 034 401

Резерв сомнительных долгов по задолженности со связанными сторонами не создавался.

В таблице 8 на 31.12.2024 года отражена задолженность по займам в сумме 1 199 249 тыс. руб., в том числе займы на сумму 861 561 тыс. руб. (срок возврата 31.12.2033 г.) и 1 615 тыс. руб. (срок возврата 31.12.2033 г ставка по займу – 2/3 от ключевой ставки Банка России). На 31.12.2023 года отражена задолженность по займам в сумме 1 034 401 тыс. руб., в том числе займ на сумму 861 561 тыс. руб. и 595 тыс. руб..

За 2024-2023 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 2024 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 2024 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.

Так, в 2023 году было заключено Мировое соглашение от 24.03.2023 года, в рамках которого пришли к соглашению о порядке удовлетворения требований АО «ФОРТЕИНВЕСТ» к ООО «Сочи-Плаза».

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 2024 года, а также за пределами этого срока.

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

Стоимость чистых активов на 31.12.2024 года составляет 858 043 тыс. руб., на 31.12.2023 года - 849 259 тыс. руб. Данный показатель имеет положительную динамику за три года.

Положительным моментом можно считать увеличение в 2024 году стоимости чистых активов по сравнению с 2023 годом на 8 784 тыс. руб.

Однако, чистые активы организации на 31.12.2024 и на 31.12.2023 г.г. меньше уставного капитала на 10,0% и 11,0% соответственно.

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 Л.С. Михайлюк