

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«ФОРТИС-СКОН»
за 2025 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФОРТИС-СКОН» (краткое наименование ООО «ФОРТИС-СКОН») за 2025 год, подготовленной и подписанной 02 марта 2026 г. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах состоят из текстовой части и таблиц, включающих расшифровку к отдельным показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ федеральных стандартов бухгалтерского учета, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываються в круглых скобках.

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствии ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФОРТИС-СКОН» (далее Общество).

Сокращенное наименование: ООО «ФОРТИС-СКОН».

Место нахождения и фактический адрес Общества 620078, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Лодыгина д.15А помещение 12.

Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании Общества от 23.06.2021, ОГРН 1216600036828, ИНН/КПП 6685188320/668501001.

Участником Общества является физическое лицо:

- Жабреева Людмила Александровна - 100%

Вышшим органом управления является общее собрание участников Общества.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества

–директор Жабреева Людмила Александровна

Среднесписочная численность работающих сотрудников Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 1 человек.

За период 2025 год изменения в учредительные документы Общества не вносились.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основными видами деятельности Общества являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

2.1. Общие положения

Бухгалтерский учет в Обществе ведется исходя из действующих в РФ федеральных стандартов бухгалтерского учета, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. была подготовлена в соответствии с теми же федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также иными действующими нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации на основе следующей учетной политики.

Критерий существенности для ретроспективного отражения в бухгалтерском учете и отчетности: существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 %.

Критерий существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности:

показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет не менее 5% (Пять) процентов от валюты баланса и от статьи Отчета о финансовых результатах. Показатели, составляющие менее 5% (Пяти) от показателя статьи соответственно, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

2.2. Учет основных средств

Актив, удовлетворяющий условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020).

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (пп. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).

2.3. Учет нематериальных активов

С 1 января 2024 года Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Для целей бухгалтерского учета нематериальным активом (НМА) признается актив, одновременно характеризующийся признаками: не имеет материально-вещественной формы, предназначен для использования обществом для обычной деятельности, предназначен для использования в течении периода более 12 месяцев, способен приносить обществу экономические выгоды, может быть выделен из других активов.

ФСБУ 14/2022 не применяется к НМА стоимостью за единицу до 100 000 руб.

Единица учета НМА является инвентарный объект. Объекты принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Стоимость НМА погашается посредством амортизации линейным способом. Амортизация начисляется ежемесячно, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

Общество ежегодно перед составлением отчетности осуществляет проверку НМА на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов» (п.43 ФСБУ 14/2022). При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая стоимость, если она меньше балансовой, то на разницу между стоимостями признается убыток от обесценения НМА.

В бухгалтерском учете суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения отражаются отдельно от первоначальной стоимости объекта НМА.

Переоценка нематериальных активов не производится (п.21 ФСБУ 14/2022).

2.4. Учет запасов

Запасы принимать к учету по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019). Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценку производить по методу ФИФО (пп. «в» п. 36, п. 40 ФСБУ 5/2019).

2.5. Учет Объекта строительства

Установлено понятие объект строительства - незавершенное строительство здания, строение, сооружение, на котором ведутся строительные работы в соответствии с проектной документацией.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету в разрезе объектов строительства. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Объекты строительства, строящиеся с привлечением средств инвесторов (в том числе кредитных средств) являются для Общества незавершенным производством и отражаются в бухгалтерском балансе в составе «Запасов».

Стоимость аренды земельного участка относится на увеличение первоначальной стоимости объекта строительства.

Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительного-монтажных работ, учитываются обособленно. Учет ведется в разрезе объектов строительства, контрагентов, и полученных счетов-фактур. Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями, отражаются по строке «Запасы» в составе незавершенного производства по строительству объекта.

Общие затраты, в случае наличия нескольких объектов строительства, либо нескольких пусковых комплексов, распределяются в соответствии с учетной политикой. Затраты на содержание застройщика, увеличивают стоимость незавершенного производства по строительству объекта строительства и отражаются по строке «Запасы».

Учет затрат на содержание заказчика-застройщика в период, когда Общество осуществляет исключительно строительную деятельность, включаются в состав затрат на строительство и формируют стоимость незавершенного производства.

2.6. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В случае несущественности величины дополнительных затрат на приобретение ценных бумаг, по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, (менее 5%) такие затраты признавать прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определять исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются доходами от обычных видов деятельности либо прочими поступлениями в соответствии с п.34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» в составе прочих расходов.

Проверка на обесценивание финансовых вложений производится по состоянию на 31 декабря отчетного года в соответствии с п.38 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

2.7. Учет расчетов по аренде

Учет арендных расчетов в Организации ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В учете Общества предмет аренды признается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации линейным способом, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получить экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Поименованное в абз. 1 п. 11.4 право применяется, если одновременно условиями договора не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Организации, в том числе отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; а также не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

2.8. Учет резервов и оценочных обязательств

Общество создает следующие оценочные резервы:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение финансовых вложений;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Общество признает следующие оценочные обязательства:

- резерв под предстоящие расходы на отпуска.

При возникновении соответствующих обстоятельств Общество оценивает и создает иные оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

2.9. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Временно свободные денежные средства, размещенные на банковских депозитах до востребования и сроком до трех месяцев, относятся к денежным эквивалентам.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги).
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.
- в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

2.10. Изменения в учетной политике

Общество не вносило существенные изменения в учетную политику на 2025 год и не планирует вносить существенные изменения в учетную политику на 2026 год.

3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальные активы в учете Обществ отсутствуют.

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства в учете Общества отсутствуют.

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения в учете Общества отсутствуют.

6. ЗАПАСЫ

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обеспечение	запраты	фактическая себестоимость	резерв под обеспечение	резерв под обеспечение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обеспечение
Запасы - всего	За 2025 г.	276 071	-	810 776	-	-	X	X	1 086 847	-
	За 2024 г.	10 400	-	265 671	-	-	X	X	276 071	-
в том числе:										
Стоимость объекта строительства	За 2025 г.	276 071	-	810 776	-	-	-	-	1 086 847	-
	За 2024 г.	10 400	-	265 671	-	-	-	-	276 071	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По состоянию на 31 декабря 2025 г. отсутствует дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 гг. Общество не имело сомнительной задолженности. Основания для формирования резерва сомнительных долгов в отчетном периоде отсутствовали.

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода	
		На начало года		поступило			списано					резерв по суммительным м. долгам	
		по условиям договора	резерв по суммительным м. долгам	в результате фактов хозяйственно й жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановлен не резерва	переклассиф ицировано	по условиям договора			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	37 839 17 937	- -	62 488 31 685	- -	(29 259) (11 783)	- -	- -	- -	- -	- -	71 068 37 839	- -
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	37 839 17 937	- -	62 488 31 685	- -	(29 259) (11 783)	- -	- -	- -	- -	- -	71 068 37 839	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	37 839 17 937	- -	62 488 31 685	- -	(29 259) (11 783)	- -	- -	- -	- -	- -	71 068 37 839	- -

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество осуществляет строительство с привлечением денежных средств по проектному финансированию УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, сумма лимита составляет 1 378 100 тыс.руб..

По состоянию на 31.12.2025 сумма не использованного лимита составляет 386 164 тыс.руб.

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		переклассифицировано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления			
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	276 370	758 150	73 761	-	-	1 108 281
	За 2024 г.	2 307	265 671	8 392	-	-	276 370
В том числе:	За 2025 г.	237 190	758 150	67 027	-	-	1 062 367
Долгосрочные кредиты	За 2024 г.	-	233 786	3 404	-	-	237 190
Долгосрочные займы	За 2025 г.	39 180	-	6 734	-	-	45 914
	За 2024 г.	2 307	31 885	4 988	-	-	39 180
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	38 459	12 175	-	(302)	-	50 332
	За 2024 г.	26 179	21 012	-	(8 732)	-	38 459
в том числе:	За 2025 г.	38 429	12 175	-	(281)	-	50 323
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, разными дебиторами и кредиторами	За 2024 г.	26 179	20 982	-	(8 732)	-	38 429
Расчеты по налогам и сборам, социальному страхованию	За 2025 г.	30	-	-	(21)	-	9
	За 2024 г.	-	30	-	-	-	30
	За 2025 г.	314 829	770 325	73 761	(302)	-	1 158 613
	За 2024 г.	28 486	286 683	8 392	(8 732)	-	314 829
Итого	За 2024 г.						

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
			погашено	как избыточная сумма		
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	13	51	13	-	51
	За 2024 г.	-	13	-	-	13
в том числе:	За 2025 г.	13	51	13	-	51
Резерв ежегодных отпусков	За 2024 г.	-	13	-	-	13

9. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные:	-	-	-
Выданные:			
1. ДОГОВОР ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № Д301_160В010КНМФ от 27.08.2024	1.378.100	1.378.100	
1. ДОГОВОР ИПОТЕКИ № ДИ01_160В010КНМФ от 27.08.2024	255 493	255 493	

Обязательства перед Должниками по Договорам участия в долевом строительстве: на 31.12.2025 составляют 865 948 тыс.руб., на 31.12.2024 составляют 228 844 тыс.руб.

10. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчетном периоде Обществом не признавались в составе расходов расходы по обычным видам деятельности.

11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Обществом не привлекалась государственная помощь.

12. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Корректировок в связи с исправлением существенных ошибок прошлых лет, или связанных с изменением Учетной политики, не было.

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменении капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствии ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31.12.2024 г. на балансе Общества денежные эквиваленты отсутствуют. В составе денежных средств отражены средства на расчетном счете Общества. Денежные средства недоступны для использования на 31 декабря 2025 г. и 31.12.2024 г. на балансе у Общества отсутствуют.

13. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

В 2025 году дивиденды Обществом не объявлялись и не выплачивались.

Информация о чистых активах Общества представлена в разделе Отчета об изменении капитала.

14. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», были выделены следующие связанные стороны:

№ п/п	Полное фирменное наименование организации или ФИО связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Дата наступления/прекращения основания
1.	Жабреева Людмила Александровна	Единоличный исполнительный орган Общества		23.06.2021
2.	Жабреева Людмила Александровна	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%	100%	23.06.2021

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «ФОРТИС-СКОН»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
1.	ИП Жабреева Людмила Александровна	Гражданство – Российской Федерации	Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»	23.06.2021
2.	ООО «Проектдевелопмент»	6672251729	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 % (до 04.03.2021 – 100%)	23.06.2021

15. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Условные активы и условные обязательства на 31.12.2025 г. у Общества отсутствуют.

16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

После 31 декабря 2025 факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, у Общества отсутствуют.

17. СОВМЕСТНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Совместная деятельность Обществом в 2025 году не велась.

18. ПРЕКРАЩАЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Прекращаемой деятельности у Общества в 2025 году не было.

В ближайшие 12 месяцев ООО «ФОРТИС-СЖОН» планирует продолжать работать в штатном режиме. Ожидаемый финансовый результат в 2026 году планируется относительно стабильным.

22 февраля 2022 г. Президентом Российской Федерации был подписан Указ о признании Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств. Данное событие привело к увеличению экономической неопределенности в Российской Федерации, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала.

Общество не имеет валютных активов и обязательств; деятельность Общества не связана с экспортными и импортными операциями. Введение ограничительных мер со стороны иностранных государств, а также колебания курса рубля может повлечь увеличение стоимости строительства, однако руководство Общества оценивает вышеуказанное событие как несущественное влияющее на финансовые показатели, с учетом имеющихся внутренних резервов и дополнительных источников финансирования со стороны собственников и деловых партнеров.

Таким образом, основания для прекращения деятельности отсутствуют.

Директор
02.03.2026



Жабреева Людмила Александровна