ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

АО «ФОРТЕИНВЕСТ»

за 2025 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.Оборотные и внеоборотные активы. Краткосрочные и долгосрочные 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	14
5. ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ	14
6. ИНФОРМАЦИЯ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	15
7. АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	17
8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	17
9. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «ФОРТЕИНВЕСТ» за 2025 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».

Бенефициарным владельцем по состоянию на 31 декабря 2025 является: Михайлюк Александр Сергеевич, гражданин Российской Федерации, генеральный директор 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 31.12.2025 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 2025 году величина уставного капитала не менялась и составила 950 010 тыс.руб.

Добавочный капитал сформирован за счет финансовой помощи акционера. В 2025 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, Федеральным стандартом по бухгалтерскому учёту ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157н, 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.

Существенные изменения в Учетной политике Общества на 2025 год обусловлены вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая отчетность). В связи с началом применения данного стандарта произошли изменения по сравнению с порядком представления активов и обязательств, действовавшим до 2025 года - дебиторская задолженность со сроком погашения более чем через 12 месяцев после отчетной даты отражается по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» баланса (ранее отражалась в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность»).

Значение показателей Баланса, предшествующих отчетному периоду, которые были изменены в результате вступления в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», представлены ниже:

Строка Баланса		На 31 декабря 2024 г.			На 31 декабря 2023 г.		
Наименование	Код	До корректировки	После корректировки	Величина корректировки	До корректировки	После корректировки	Величина корректировки
Прочие внеоборотные активы	1190	-	424 790	424 790	-	253 263	253 263
Дебиторская задолженность	1230	424 804	14	(424 790)	253 292	29	(253 263)

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

2.2.Финансовые вложения

В бухгалтерском 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.Оборотные и внеоборотные активы. Краткосрочные и долгосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, 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.

Остальные указанные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

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 2025 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 зачитываются.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 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 2025 г. сумма долгосрочных финансовых вложений составляет 1 688 439 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 г. – 1 688 439 тыс. руб., на 31

декабря 2023 г. – 1 688 439 тыс. руб.). Краткосрочные финансовые вложения в отчетном периоде отсутствуют.

Наличие и движение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года приведены в Таблицах 1 и 2.

Обществом заключены договоры поручительства с ПАО «СБЕРБАНК»

- договор поручительства №ДП01_440801FTW от 03.12.2025;
- договор поручительства №ДП01_440H01FTA от 03.12.2025.

Данные представлены в таблице 5 «Обеспечения обязательств».

Общество провело проверку на предмет обесценения финансовых вложений на 31.12.2025 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 2025 году.

Таблица 1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 688 439	-	-	-	-	-	-	-	1 688 439	-
	За 2024 г.	1 688 439	-	-	-	-	-	-	-	1 688 439	-
в том числе: Доля в УК	За 2025 г.	15 000	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	За 2024 г.	15 000	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-
Займ	За 2025 г.	1 673 439	-	-	-	-	-	-	-	1 673 439	-
	За 2024 г.	1 673 439	-	-	-	-	-	-	-	1 673 439	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 688 439	-	-	-	-	-	-	-	1 688 439	-
	За 2024 г.	1 688 439	-	-	-	-	-	-	-	1 688 439	-

Таблица 2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	15 000	15 000
в том числе: доля в УК	-	15 000	15 000
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

3.2. Дебиторская и кредиторская задолженности

Наличие и движение дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2026 года приведены в Таблице 3.

В бухгалтерском учете Общества на 31.12.2025 года и на 31.12.2024 года в составе дебиторской задолженности отсутствует просроченная и сомнительная задолженность.

Наличие и движение кредиторской задолженности, по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года приведены в Таблице 4.

На 31.12.2025 года числится долгосрочный заем в сумме 864 074 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 2025 и 2024 г.г отсутствует.

Проценты к получению по финансовым вложениям начислены в 2025 году 185 545 тыс. руб, в 2024 году 171 527 тыс. руб.

Расходы в виде процентов к уплате по полученным займам составили в 2025 году 178 381 тыс. руб., в 2024 году 163 828 тыс. руб.

Управленческие расходы за отчетный период составили 86 тыс. руб., в 2024 году - 259 тыс. руб. в основном аудиторские, юридические и консультационные услуги.

В отчетном периоде Обществом получена чистая прибыль в размере 5 281 тыс. руб., в 2024 году чистая прибыль составила 8 784 тыс. руб.

Таблица 3. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	424 790	-	-	185 545	-	-	-	-	610 335	-
	За 2024 г.	253 263	-	-	171 527	-	-	-	-	424 790	-
в том числе: Прочая	За 2025 г.	424 790	-	-	185 545	-	-	-	-	610 335	-
	За 2024 г.	253 263	-	-	171 527	-	-	-	-	424 790	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	14	-	16	-	(3)	(7)	-	-	20	-
	За 2024 г.	29	-	1	-	(16)	-	-	-	14	-
в том числе: Авансы выданные	За 2025 г.	9	-	-	-	-	(7)	-	-	2	-
	За 2024 г.	8	-	1	-	-	-	-	-	9	-
Задолженность по налогам и сборам	За 2025 г.	2	-	16	-	-	-	-	-	18	-
	За 2024 г.	18	-	-	-	(16)	-	-	-	2	-
Прочая	За 2025 г.	3	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-
Итого	За 2025 г.	424 804	-	16	185 545	(3)	(7)	-	X	610 355	-
	За 2024 г.	253 292	-	1	171 527	(16)	-	-	X	424 804	-

Таблица 4. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 199 249	897	178 381	-	-	-	1 378 527
	За 2024 г.	1 034 401	1 020	163 828	-	-	-	1 199 249
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 199 249	897	178 381	-	-	-	1 378 527
	За 2024 г.	1 034 401	1 020	163 828	-	-	-	1 199 249
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	70 332	288	-	(187)	-	-	70 433
	За 2024 г.	70 346	216	-	(230)	-	-	70 332
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	70 132	29	-	(16)	-	-	70 145
	За 2024 г.	70 132	16	-	(16)	-	-	70 132
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	171	241	-	(171)	-	-	241
	За 2024 г.	214	171	-	(214)	-	-	171
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	29	18	-	-	-	-	47
	За 2024 г.	-	29	-	-	-	-	29
Итого	За 2025 г.	1 269 581	1 185	178 381	(187)	-	X	1 448 960
	За 2024 г.	1 104 747	1 236	163 828	(230)	-	X	1 269 581

Таблица 5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	573 329	1 353 589	1 724 227
в том числе: договоры залога векселей	5811	-	-	-
договоры залога долей	5812		746 950	746 950
договор поручительства	5813	573 329	606 639	977 277

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 2025-2024 г.г следующие показатели:

Таблица 6. Показатели по учету расчетов по налогу на прибыль

Строка ОФР	Наименование статьи/показателя	2025г.	2024г.
2300	**Прибыль (убыток) до налогообложения**	7 043	7 409
	Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль (стр.1х(25% в 2025; 20% в 2024г)	1 762	1 482
2410	**Налог на прибыль**	1 762	1 384
	Постоянный налоговый расход (доход)	-	-
	Постоянные разницы, полученные в результате: расходов (доходов), не учитываемых в целях налогообложения	-	-
2412	**Отложенный налог на прибыль в т. ч.:**	(881)	2 125
	- Отложенные налоговые активы	(881)	(741)
	- Отложенные налоговые обязательства		
	- Корректировка отложенного налога в связи с изменением ставки по налогу на прибыль	-	2 866
2411	**Текущий налог на прибыль**	(881)	(741)
2460	**Прибыли и убытки в составе строки 2460 «Прочее»**	-	(9)
2400	**Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.**	5 281	8 784

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

Отложенный налоговый актив на конец 2025 года составляет 13 445 тыс. руб., на конец 2024 года составляет 14 327 тыс. руб. Отложенное налоговое обязательство отсутствует в 2025 и 2024 г.г. Отложенный налоговый актив был рассчитан как 25% в 2025году и 20% в 2024году от суммы убытка предыдущих лет. Налог на прибыль по итогам 2025 года составил 881 тыс. руб, за 2024 год -741 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

	2025 г.	2024 г.
Средневзвешенное число обыкновенных акций в обращении (в тысячах)	9 500	9 500
Прибыль / (убыток) за год, приходящийся на акционеров материнской компании	5 281	8 784
Базовая прибыль / (убыток) на акцию, в руб.	0,56	0,92

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

	2025 г.	2024 г.
Дебиторская задолженность и авансы выданные	610 335	424 790
- основного хозяйственного общества	-	-
- дочернее общество	610 335	424 790
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	1 378 527	1 199 249
- основное хозяйственное общество		
- основной управленческий персонал	1 378 527	1 199 249

Резерв сомнительных долгов по задолженности со связанными сторонами не создавался.

В таблице 8 на 31.12.2025 года отражена задолженность по займам в сумме 1 378 527 тыс. руб., в том числе займы на сумму 861 561 тыс. руб. (срок возврата 31.12.2033 г.) и 2 513 тыс. руб. (срок возврата 31.12.2033 г ставка по займу – 2/3 от ключевой ставки Банка России). На 31.12.2024 года отражена задолженность по займам в сумме 1 199 249 тыс. руб., в том числе займ на сумму 861 561 тыс. руб. и 1 615 тыс. руб..

За 2025-2024 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 2025 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 2025 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 2025 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 31.12.2025 года составляет 863 324 тыс. руб., на 31.12.2024 года - 858 043 тыс. руб. Данный показатель имеет положительную динамику за три года.

Положительным моментом можно считать увеличение в 2025 году стоимости чистых активов по сравнению с 2024 годом на 5 281 тыс. руб.

Однако, чистые активы организации на 31.12.2025 и на 31.12.2024 г.г. меньше уставного капитала на 9,0% 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 2026 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