

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик
«ФОРТИС Строй» за 2025 год ИНН 6671098838**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС Строй» (краткое наименование ООО «ФОРТИС Строй») за 2025 год, подготовленной и подписанной 16 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 показываются 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 «ФОРТИС Строй» (далее Общество).

Сокращенное наименование: ООО «ФОРТИС Строй».

Место нахождения и фактический адрес Общества до 29.12.2025: 620034, г. Екатеринбург, улица Кондратьева, строение 2а, помещение 57.

Почтовый адрес Общества до 29.12.2025: 620034, г. Екатеринбург, улица Кондратьева, строение 2а, помещение 57.

Место нахождения и фактический адрес Общества после 29.12.2025: 620078, г. Екатеринбург, улица Лодыгина, дом 15А, помещение 13.

Почтовый адрес Общества после 29.12.2025: 620078, г. Екатеринбург, улица Лодыгина, дом 15А, помещение 13

Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании Общества от 09.09.2019, ОГРН 1196658061137

ИНН/КПП 6671098838/665801001.

Участниками Общества являются физические лица:

Медведев Николай Юрьевич – 50 %

Жабреева Людмила Александровна – 50 %

Вышшим органом управления является общее собрание участников Общества.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества

Генеральный директор Лучинин Владимир Сергеевич.

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

29.12.2025 внесена запись в ЕГРЮЛ об изменении сведений об адресе (месте нахождения) Общества на 620078, г. Екатеринбург, ул. Лодыгина д.15А пом.10.

Обществом осуществлялось строительство с привлечением средств участников долевого строительства (дольщики) с использованием счетов эскроу в соответствии с Разрешением на строительство от 05.10.2023 №66-41-330-2023 с изм. от 15.11.2024 на объект: «Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения (№1.1,1.2 по ПЗУ) со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№1.3 по ПЗУ)-1 этап строительства. Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения (№1.4 по ПЗУ) со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№1.5 по ПЗУ)-2 этап строительства, расположенный по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 28.11.2024 № 66-41-183-2024 на объект: «Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения (№1.1,1.2 по ПЗУ) со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№1.3 по ПЗУ)-1 этап строительства, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Отрадная, д. 1».

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 валовой базы 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 принести 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 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 земельного участка относится на увеличение первоначальной стоимости объекта строительства.

Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительно-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.

2.5. 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 оценке производить по методу ФИФО (п. «в» п. 36, п. 40 ФСБУ 5/2019).

Затраты на содержание застройщика, увеличивают стоимость незавершенного производства по строительству объекта строительства и отражаются по строке «Запасы».

2.6. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимать 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 продажи, (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 прочими поступлениями в соответствии с п.34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

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 обязательств, возникающих при заключении договоров долевого участия

При типе договора: договор долевого участия с использованием счета эскаро обязательства Застройщика по строительству (созданию) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не отражаются в Бухгалтерском балансе. Обязательства Застройщика перед дольщиками по договорам с использованием счета эскаро - раскрываются в письменных пояснениях.

2.8. 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 получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Применванное 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.

2.9. Учет расходов по займам и кредитам

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н. Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу, включаются в состав расходов равномерно, независимо от условий предоставления займа. Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива (в том числе незавершенного производства, связанного со строительством объекта, предназначенного для передачи по договорам участия в долевом строительстве) в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.

2.10. Учет доходов и расходов

Финансовый результат по договорам долевого участия определяется, как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству этого объекта, в виде экономии целевых средств. Расходы на содержание заказчика-застройщика включаются в затраты на момент определения финансового результата от сдачи объекта строительства.

Учет затрат на содержание заказчика-застройщика ведется обособленно. В период, в котором Обществом бюджет осуществлять исключительно строительную деятельность, затраты на содержание заказчика-застройщика учитываются в составе незавершенного производства по строительству объекта.

2.11. Учет резервов и оценочных обязательств

Общество создает следующие оценочные резервы:

резерв по сомнительным долгам;

резерв под обеспечение финансовых вложений;

резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Общество признает следующие оценочные обязательства:

- резерв под предстоящие расходы на отпуска.

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

2.12. 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.

Поступления и платежи от операций по долевого строительству отражаются в составе денежных потоков от текущих операций развернуто.

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обеспеченные	поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)	списано (с учетом переоценки фактической стоимости)	накопленные амортизации и обеспеченные	амортизации и обеспеченные	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обеспеченные
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	Амортизируемые основные средства - всего	Неамортизируемые основные средства - всего	Амортизируемые основные средства - всего	Неамортизируемые основные средства - всего	Амортизируемые основные средства - всего	Неамортизируемые основные средства - всего
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, представленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обеспечение	затраты	обеспечение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обеспечение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обеспечение	затраты	обеспечение	списано	принято к учету в качестве инвестиционно и недвижимости	фактические затраты	накопленное обеспечение	
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано		переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы				восстановленные резерва
Долгосрочная дебиторская задолженность – всего	За 2024 г.	30 791	-	38 796	-	-	-	-	69 587	-	
В том числе: Расчеты по процентам по выданным займам	За 2025 г.	69 587	-	147 822	-	(109 027)	-	-	108 383	-	
	За 2024 г.	30 791	-	38 796	-	-	-	-	69 587	-	
	За 2025 г.	109 887	-	50 244	-	(110 407)	-	-	49 724	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего	За 2024 г.	152 752	-	109 867	-	(152 732)	-	-	109 887	-	
В том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	576	-	3 515	-	(327)	-	-	3 764	-	
	За 2024 г.	152 727	-	576	-	(152 727)	-	-	576	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	22 770	-	(966)	-	-	21 804	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по договорам долевого участия	За 2025 г.	109 263	-	-	-	(109 114)	-	-	149	-	
	За 2024 г.	-	-	109 263	-	-	-	-	109 263	-	
Прочая	За 2025 г.	48	-	-	-	-	-	-	24 007	-	
	За 2024 г.	25	-	28	-	(5)	-	-	48	-	
	За 2025 г.	179 474	-	198 066	-	(219 434)	-	-	158 107	-	
Итого	За 2024 г.	183 543	-	148 663	-	(152 732)	-	-	179 474	-	

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. ОБЯЗАТЕЛЬСВА

Начисление процентов по полученным кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договорах. Включение затрат по кредитам и займам в стоимость инвестиционных активов в отчетном периоде производилось согласно действующим положениям бухгалтерского учета и Учетной политике.

19.12.2022 Обществом заключена договор об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО Сбербанк на сумму 194 000 тыс. руб. На 31.12.2024 года задолженность по основной сумме долга составляет 160 586 тыс. руб. В 2025 году обязательства погашены полностью в соответствии с условиями договора.

28.11.2024 года было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Обязательства по договорам долевого участия, по которым объекты не переданы на 31.12.2024 года составили 1 064 058 тыс. руб., на 31.12.2025 объекты по договорам долевого участия переданы полностью.

В 2025 года для финансирования проекта по строительству привлечен займ с лимитом 20 000 тыс. руб., сумма неиспользованного лимита 17 320 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)	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	90 391 2 140 777	4 038 6 968	- -	(85 974) (2 057 354)	- -	8 455 90 391
в том числе:							
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	- 1 961 138	- -	- -	- (1 961 138)	- -	- -
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г. За 2024 г.	88 654 82 282 -	- 6 372 -	- -	(85 974) -	- -	2 680 88 654 -
Долгосрочная часть процентов по кредитам	За 2025 г. За 2024 г. За 2025 г. За 2024 г.	- 96 216 1 737 1 141	- 4 038 596	- -	(96 216) -	- -	- 5 775 1 737 -
Долгосрочная часть процентов по займам	За 2025 г. За 2024 г.	1 398 328 1 682	1 89 521 1 556 048	4 -	(1 312 807) 159 438	- -	275 010 1 398 328
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	160 586 -	- 160 586	- -	(160 586) -	- -	- 160 586
в том числе:							
Краткосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	- 1 063	- -	- -	(1 063) -	- -	- -
Краткосрочная часть процентов по кредитам	За 2024 г.	18	1 045	-	-	-	1 063

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	процент, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	180 526	189 031	4	(96 012)	-	273 549	
	За 2024 г.	573	339 391	-	(159 438)	-	180 526	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	131	-	(129)	-	2	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	13 447	-	-	(12 028)	-	1 419	
	За 2024 г.	1 091	12 356	-	-	-	13 447	
Расчеты по договорам долевого участия	За 2025 г.	1 042 662	356	-	(1 042 981)	-	40	
	За 2024 г.	-	1 042 662	-	-	-	1 042 662	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	8	-	-	(8)	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	1 488 719	193 559	4	(1 398 781)	-	283 465	
	За 2024 г.	2 142 459	1 563 016	-	(1 897 916)	-	1 488 719	

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		как избыточная сумма	
				погашено	погашено		
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	79	45	-	-	124	
	За 2024 г.	36	43	-	-	79	
в том числе:							
Резерв на предстоящую оплату отпусков	За 2025 г.	79	45	-	-	124	
	За 2024 г.	36	43	-	-	79	

9. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	3 357 621	5 861 440

10. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчетном периоде Обществом не признавались в составе расходов расходы по обычным видам деятельности в размере 433 034 тыс. руб., в том числе стоимость реализованной готовой продукции 159 853 тыс. руб., прямые затраты застройщика 273 174 тыс. руб., В 2024 году соответственно в составе расходов расходы по обычным видам деятельности в размере 193 726 тыс. руб., отражены прямые затраты застройщика.

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.

В 2025 году была исправлена существенная ошибка 2024 года, корректировка от которой была отражена в составе прочих доходов в размере 10 419 тыс. руб. (общая корректировка на финансовый результат, в частности:

- из затрат на строительство объекта строительства были исключены затраты на строительство 27 177 тыс. руб. и отражены в составе основных средств затраты на строительство Комплексной КНС с погружным насосом, Наружные сети (присоединение к КНС) и Трансформаторная подстанция.

- скорректированы показатели на по остаткам построенных объектов строительстве на счете 08 (построенные, но не переданные объекты по договорам долевого участия) на сумму (11 639) тыс. руб. и готовых объектов строительства на счете 43 на сумму (2 692) тыс. руб. и соответствующая сумма НДС, относимая на стоимость строительства 19.33.1 на сумму 5 345 тыс. руб.

- в составе расходов по налогу на прибыль отражены проценты по оплаченным в рамках проектного финансирования в соответствии с порядком, установленным по пп. 12 п. 7 ст. 272 НК РФ. В связи с указанной корректировкой налога на прибыль было сформировано Отложенное налоговое обязательство в размере 20 669 тыс. руб.

- в связи с вышеописанными корректировками пересчитан финансовый результат за 2024 года в налоговом учете с предоставлением соответствующей уточненной налоговой декларации по налогу на прибыль за 2024 год общая корректировка обязательств по налогу на прибыль составила (12 897) тыс. руб.

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».

13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31.12.2025 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
	Лучинин Владимир Сергеевич	Единоличный исполнительный орган Общества		09.09.2019 / -
	Жабреева Людмила Александровна	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50 % (до 17.12.2021–33,3%)	50%	09.09.2019/-
	Мелведер Николай Юрьевич	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50 % (до 17.12.2021-33,4%)	50%	09.09.2019/-

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

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	ИНН	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 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»	15.11.2019/-
2	ООО «Проектдевелопмент»	6672251729	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 % (до 04.03.2021 – 100 %)	09.09.2019/-
3.	ООО «Торгоборудование-Отрадаяз»	6658536962	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет	29.12.2021/-

				– 100 %	
4.	ООО «ФОРТИС 1»	6678105731	Прямое участие - размер принадлежащей Медвелеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 50 %	20.12.2019/-	
5.	ООО «ФОРТИС 2»	6671252092	Размер, принадлежащий Жабреевой Людмиле Александровне – 50% (до 11.12.2024-100%)	19.04.2023/	
6.	ООО «ФОРТИС МИП»	6670517074	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	21.06.2023	
7.	ООО «ФОРТИС Строй 2»	6678130760	Размер, принадлежащий Жабреевой Людмиле Александровне – 100%	19.06.2023/	
8.	ООО «Форлис Тактика 4»	6670519674	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли – 50% (до 27.12.2024-100%)	24.10.2023/	
9.	ООО «СТРОЙ-К»	6670490714	Размер, принадлежащий Жабреевой Людмиле Александровне доли – 100%	01.06.2023/	
10.	ООО «МСК ФОРТИС»	6685124837	Размер принадлежащей доли Жабреевой Людмиле Александровне – 50%	31.10.2023	
11.	ООО «ФОРТИС ТАУЭР»	6670517081	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	21.06.2023	
12.	ООО «ФОРТИС Дунитовый»	6678138737	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	06.09.2024	
13.	ООО «ФОК ФОРТИС»	6658569742	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	15.01.2024	
14.	ООО «УКМ СтройИнвест»	6670488666	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %	15.11.2019/-	
15.	ООО «КОНАН-ЕК»	6664086849	Размер принадлежащей	21.03.2024	

				Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	
18.	ООО «ФОРТИС Жукова»	6683022858	Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	25.07.2024
19.	ООО «Специализированный недропользователь»	6678115440	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	18.10.2021 / 01.07.2025
20.	ООО «Башня Времени»	6685022243	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	08.02.2021/16.10.2025
21.	ООО «ФОРТИС 1.1»	6658544716	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 25 % (до 23.08.2021 - 50%)	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 25 % (до 23.08.2021 - 50%)	28.05.2021/06.05.2025
22.	ООО «ФОРТИС 1.2»	6685220686	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	29.07.2024/18.07.2025
23.	ООО «ФОРТИС 1.3»	6685220693	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	29.07.2024/23.12.2025
24.	ООО «ФОРТИС-СКОН»	6685188320	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	23.06.2021/-
25.	ИП Медведев Николай Юрьевич	Гражданство – Российской Федерации	Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»	Прямое участие - размер принадлежащей Медведеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 50 %.	09.09.2019/-
26.	ООО «ФОРТИС»	6671084747	Прямое участие - размер принадлежащей Медведеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 50 %.	Прямое участие - размер принадлежащей Медведеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 50 %.	09.09.2019/-
27.	ООО «ФОРТИС 1»	6678105731	Прямое участие - размер принадлежащей	Прямое участие - размер принадлежащей	20.12.2019/-

			Медведеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 50 %	
28.	ООО «ФОРТИС 1.1.»	6658544716	Прямое участие - размер принадлежащей Медведеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 25% (до 16.08.2021 – 50 %)	25.05.2021/06.05.2025
29.	ООО «Альяс-Недра»	6382078938	Лучинин Владимир Сергеевич - Единственный исполнительный орган Общества Размер принадлежащей Лучинину Владимиру Сергеевичу доли в уставном капитале составляет – 50 %	31.01.2022 – 28.08.2025 17.08.2022 – 08.07.2025
30.	ООО «Специализированный Недропользователь»	6678115440	Лучинин Владимир Сергеевич - Единственный исполнительный орган Общества Размер принадлежащей Лучинину Владимиру Сергеевичу доли в уставном капитале составляет до 04.06.2024– 100 %	18.10.2021 - 11.09.2025 02.06.2023 / 04.06.2024 10.03.2025 / -
31.	ООО «СВ-СТРОЙГАРАНТ»	6671103534		

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным на 31 декабря 2025 года операциями:

Наименование	На 31.12.2025 или на дату прекращения связанности	На 31.12.2024 или на дату прекращения связанности	Форма расчетов
Задолженность за выполненные работы (услуги)			
ООО «СВ-СТРОЙГАРАНТ»	79 299	61 715	Безналичная
ООО «Торгбурдование-Отрадная»	26 190	17 635	Безналичная
Задолженность по займам, полученным от связанных сторон:			
ООО «Башня Времени»	0	3 320	Безналичная
ООО «Торгбурдование-Отрадная»	0	85 149	Безналичная
Задолженность по процентам:			
ООО «Башня Времени»	0	1 638	Безналичная

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование	2025	2024
Займы полученные		
ООО «Башня Времени»	0	0
ООО «Торгобродование-Отрадная»	0	6 372
Проценты начисленные по займам полученным за период		
ООО «Торгобродование-Отрадная»	0	
ООО «Башня Времени»	407	564
Принято работ от поставщиков(подрядчиков)		
ООО «Торгобродование-Отрадная»	12 600	18 235
ООО «Башня Времени»		-
ООО «СВ-СТРОЙГАРАНТ»	76 636	152 997
Передача объектов по ДДУ		
ООО «Торгобродование-Отрадная»	85 149	

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Поступление денежных средств от связанных сторон ВСЕГО:	Текущие операции		Финансовые операции	
	2025	2024	2025	2024
ООО «Башня Времени»	-	-	-	-
ООО «Торгобродование-Отрадная»			-	-
Расход денежных средств в пользу связанных сторон ВСЕГО:	Текущие операции		Финансовые операции	
	2025	2024	2025	2024
ООО «Башня Времени»	2 045	-	3 320	
ООО «Торгобродование-Отрадная»		600	-	-
ООО «СВ-СТРОЙГАРАНТ»	32 847	152 997		

К управленческому персоналу относятся:
- Директор общества

Общее количество управленческого персонала 1 чел.

В течение 2025 года Общество вознаграждение основному управленческому персоналу начислялась заработная плата в размере 544 тыс. руб. включая НДФЛ и страховые взносы.

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 ближайшине 12 месяцев Общество 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.

Генеральный директор _____

Лучинин Владимир Сергеевич

16.03.2026

