

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ФОРТИС 1»

за 2021 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ФОРТИС 1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1» (ОГРН 1196658086767, 620107, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Стрелочников, 2), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- отчета о финансовых результатах за 2021 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2021 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2021 год;
 - отчета о целевом использовании средств за 2021 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1» продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общества с ограниченной

ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1», прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1».

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1»;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1»;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1» допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1» продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая

бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель по аудиту, действует на основании доверенности № 1 от 01.03.2022 сроком до 01.03.2025,

(квалификационный аттестат аудитора К 025616 выдан в соответствии с Приказом Минфина РФ № 7 от 20.01.2006). Включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» 19.02.2020 за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 22006054912.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого выпущено аудиторское заключение, действует на основании доверенности № 1 от 01.03.2022 сроком до 01.03.2025,

(квалификационный аттестат аудитора К 025616 выдан в соответствии с Приказом Минфина РФ № 7 от 20.01.2006). Включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» 19.02.2020 за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 22006054912.

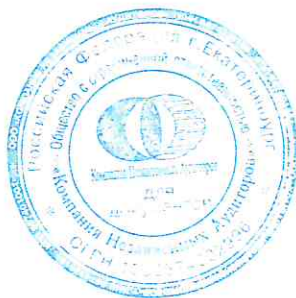
Д.В. Петухов

Д.В. Петухов

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Независимых Аудиторов»,
ОГРН 1096674002996,
620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, дом 72, оф. 523/8.
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»
ОРНЗ 12006043705

«29» апреля 2022 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРТИС 1"	ИНН	6678105731		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	68.10		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	620107, Свердловская обл, Екатеринбург г, Стрелочников ул, д. № 2				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Общество с ограниченной ответственностью "Компания Независимых аудиторов"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6674325165		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1096674002996		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
<i>4.1.</i>	Запасы	1210	180 102	132 719	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство по строительству		180 102	132 719	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
<i>5.1.</i>	Дебиторская задолженность	1230	557	10	10
	в том числе:				
	Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам		425	-	-
	Прочая		132	10	10
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17	33	-

	Прочие оборотные активы	1260	1	-	-
	Итого по разделу II	1200	180 678	132 762	10
	БАЛАНС	1600	180 678	132 762	10

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(130)	(117)	-
	Итого по разделу III	1300	(120)	(107)	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3.	Заемные средства	1510	99 056	62 397	-
5.3.	Кредиторская задолженность	1520	81 741	70 472	-
	в том числе:				
	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками		81 313	70 387	-
	Прочая		428	85	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	180 797	132 869	-
	БАЛАНС	1700	180 678	132 762	10

Руководитель

(подпись)

Медведев Николай Юрьевич

(рашифровка/подпись)

30 марта 2022 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРТИС 1"	ИНН	6678105731		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	68.10		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1
	Прочие расходы	2350	(7)	(118)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(12)	(117)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(12)	(117)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(12)	(117)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Медведев Николай Юрьевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.



**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2021
6678105731		
68.10		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКOPФ / ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ФОРТИС 1"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(117)	(117)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(117)	(117)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	(117)	(107)
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(12)	(12)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(12)	(12)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	(130)	(120)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	10	(117)	-	(107)
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	10	(117)	-	(107)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(117)	-	(117)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	(117)	-	(117)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(120)	(107)	10



Руководитель Медведев Николай Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ**
ЗАСТРОЙЩИК "ФОРТИС 1"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД	0710005		
по ОКПО	31	12	2021
ИНН	6678105731		
по ОКВЭД 2	68.10		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	45	1
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	45	1
Платежи - всего	4120	(31 253)	(59 338)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 424)	(58 831)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(26 829)	(507)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(31 208)	(59 337)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	31 193	59 370
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	31 193	59 360
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	31 193	59 370
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(15)	33
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	33	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	18	33
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Медведев Николай Юрьевич

ГЕКА (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

Приложение 1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО "ФОРТИС 1" за 2021 год (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода											
			На начало года		Выбыло		Переоценка											
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода											
			На начало года		Поступило	Выбыло объектов первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка										
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация									
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5201	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого			-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений		-	-	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400 5420	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	47 383 132 719	- -	- -	X X	180 102 132 719	- -	180 102 132 719
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Готовая продукция	5402 5422	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Товары для перепродажи	5403 5423	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Товары и готовая продукция отгруженные	5404 5424	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Затраты в незавершенном производстве	5405 5425	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	47 383 132 719	- -	- -	- -	180 102 132 719	- -	180 102 132 719
Прочие запасы и затраты	5406 5407 5426 5407 5427	за 2021г. за 2020г.	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
5446	5446	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		поступление		выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	в результате признания процентов, штрафов и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	10	-	557	-	(36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	557
	5530	за 2020г.	10	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425
Авансы выданные	5512	за 2021г.	-	-	425	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2021г.	10	-	132	-	(36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132
	5533	за 2020г.	10	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	5500	за 2021г.	10	-	557	-	(36)	-	-	-	-	-	-	-	X	-	557
	5520	за 2020г.	10	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	X	-	10

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	132 869	42 792	5 466	(357)	(357)	-	-	-	180 797
	5580	за 2020г.	-	148 782	3 704	(19 618)	(19 618)	-	-	-	132 869
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	70 387	11 415	-	(357)	(357)	-	-	-	81 445
	5581	за 2020г.	-	70 387	-	-	-	-	-	-	70 387
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	85	184	-	-	-	-	-	-	269
	5583	за 2020г.	-	85	-	-	-	-	-	-	85
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	62 397	31 193	5 466	-	-	-	-	-	99 056
	5585	за 2020г.	-	78 310	3 704	(19 618)	(19 618)	-	-	-	62 397
прочая	5566	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	27
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	132 869	42 792	5 466	(357)	(357)	X	X	-	180 797
	5570	за 2020г.	-	148 782	3 704	(19 618)	(19 618)	X	X	-	132 869

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	5	-
Итого по элементам	5660	5	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	5	-

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

в. Обязательства обязательства

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	6800			
в том числе:				
6801				
6810				
Выданные - всего				
в том числе:				
6811				

9. Государственная помощь

Наименование показателя	за 2021г.		за 2020г.	
	Фон 6000	На начало года	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего				
в том числе:				
на текущие расходы	6001			
на вложения во внеоборотные активы	6005			
Бюджетные кредиты - всего	6010			
в том числе:	6030			
	6011			
	6021			
	6020			
	6021			
	6020			

Руководитель _____ (подпись)

30 марта 2022 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
застройщик «ФОРТИС 1»
за 2021 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ФОРТИС 1» за 2021 год, подготовленной и подписанной 30 марта 2021 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

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

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС 1» (далее Общество).

Сокращенное наименование: ООО «ФОРТИС 1».

Место нахождения и фактический адрес Общества: 620107, г. Екатеринбург, ул. Стрелочников,

2.

Почтовый адрес Общества: 620107, г. Екатеринбург, ул. Стрелочников, 2.

Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании Общества от 20.12.2019, ОГРН 1196658086767, ИНН/КПП 6678105731/667801001.

Участниками Общества на 31.12.2021 г. являются физические лица:

- Жабреева Людмила Александровна - 50%;

- Медведев Николай Юрьевич – 50 %.

Высшим органом управления является общее собрание участников Общества.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества.

– Генеральный директор Медведев Николай Юрьевич.

Среднесписочная численность работающих сотрудников Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 1 человек.

Основными видами деятельности Общества являются:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10).

10.01.2022 года в ЕГРЮЛ внесены изменения о смене основного вида деятельности на Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2)

За период 2021 год были внесены следующие изменения в учредительные документы Общества и ЕГРЮЛ:

29.07.2021 – изменение полного наименования;

21.09.2021 – смена учредителя.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету и Федеральными стандартами бухгалтерского учета. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 г. была подготовлена в соответствии с тем же Законом, положениями и стандартами. Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

2.1. 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

К основным средствам относить активы, соответствующие требованиям ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утв. Приказом Минфина РФ от 30.03.01 №26, и стоимостью свыше 40 000 рублей за единицу, принятые к учету в установленном порядке.

Переоценка основных средств не производится (пункт 15 ПБУ 6/01).

Объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 руб. учитывать в составе материально-производственных запасов.

Начисление амортизации основных средств, производится линейным способом (пункт 18 ПБУ 6/01).

Срок полезного использования определять в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденного Приказом Минфина РФ №26н от 30.03.2001г.

2.3. Учет нематериальных активов

В составе нематериальных активов учитываются патенты на изобретения, свидетельства на полезные модели и другие объекты, соответствующие условиям п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007.

Амортизация нематериальных активов определяется линейным способом, за исключением случаев, когда применение иного способа определения амортизации может быть обосновано надежным расчетом ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

При проведении проверки срока полезного использования нематериального актива на необходимость его уточнения, уточнение срока полезного использования производится в случае существенного изменения (на 12 и более месяцев от ранее установленной) продолжительности периода, в течение которого Общество предполагает использовать данный нематериальный актив.

При проведении проверки способа определения амортизации нематериального актива на необходимость его уточнения, применяемый способ определения амортизации изменяется в случае наличия надежного расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования данного нематериального актива, обосновывающего применение иного способа определения амортизации.

Регулярная переоценка нематериальных активов не производится.

2.4. Учет Объекта строительства

Установлено понятие объект строительства - незавершенное строительством здание, 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 Материально-производственных запасов

Материально-производственные запасы принимать к учету по фактической себестоимости.

При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценку производить по методу ФИФО.

2.6. Учет Активов и обязательств

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 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».

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

2.7. 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 будет осуществляться исключительно строительная деятельность, затраты на содержание заказчика-застройщика учитываются в составе незавершенного производства по строительству объекта.

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 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.

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

2.10. Изменения в учетной политике

Общество не вносило существенные изменения в учетную политику на 2021 год и не планирует вносить существенные изменения в учетную политику на 2022 год.

3. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

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

4. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1. Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов за 2019-2021 гг. отражено в табл. 1.1 и 1.2 Приложения №1 к настоящим Пояснениям.

На балансе Общества нематериальные активы не числятся.

4.2. Основные средства и незавершенное строительство

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в табл. 2.1 и 2.2 Приложения №1 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. у Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации.

В 2021 году Общество не несло затраты, связанные с модернизацией основных средств.

4.3. Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях представлена в Таблице 3.1 и 3.2 Приложения №1 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31.12.2021 года финансовые вложения на балансе Общества не числятся.

Основания для формирования резерва под обесценение финансовых вложений в отчетном периоде отсутствуют.

4.4. Запасы

Информация о наличии запасов в отчетном периоде представлена в табл. 3 Приложения №1 к настоящим Пояснениям.

Многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, предназначены в дальнейшем для передачи дольщикам по договорам долевого участия либо для продажи и не являются для Застройщика капитальными вложениями согласно п. 1.2 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» утв. Письмом Минфина России от 30.12.1993 №160. Соответственно, затраты, связанные с подготовкой к строительству объекта, отражаются как незавершенное производство по строке баланса «Запасы».

Основания для формирования резерва под снижение стоимости запасов в отчетном периоде отсутствуют.

Тыс. руб.

Виды активов	2021	2020	2019
Вложение в строительство объекта (незавершенное доленое строительство)	-	-	-
В т.ч.	-	-	-
Затраты на приобретение земельных участков под доленое строительство и для реализации	165 029	127 030	-
Затраты на проектные и изыскательские работы	4 486	1 473	-
Строительно-монтажные работы	-	-	-
Прочие расходы	10 587	4 216	-
Итого	180 102	132 719	0

4.5. Дебиторская задолженность

Информация о наличии дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 5.1 Приложения №1 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. отсутствует дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2021, 2020, 2019 гг. Общество не имело сомнительной задолженности.

Основания для формирования резерва сомнительных долгов в отчетном периоде отсутствовали.

4.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2021 г. на балансе у Общества денежных эквивалентов нет. В составе денежных средств отражены средства на расчетном счете Общества.

4.7. Капитал и чистые активы

В 2021 году дивиденды Обществом не объявлялись и не выплачивались.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2020г., на 31.12.2019 г., на 31.12.2018 г. представлены в Отчете о движении капитала в разделе 3.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2021 г., на 31.12.2020 г., отрицательные. Причиной формирования убытка Общества связано со спецификой деятельности заказчика-застройщика и длительным производственным циклом (более года) по строительству объекта. В настоящее время руководством Общества прорабатывает перечень мер по приведению стоимости чистых активов в соответствие размеру его уставного капитала.

4.8. Заемные средства

Информация о наличии задолженности по заемным средствам за отчетный период представлена в таблице:

Виды обязательств	2020	2020	2019
Долгосрочные займы	0	0	-
Проценты по долгосрочным займам	0	0	-
Краткосрочные займы	99 056	59 360	-
Проценты по краткосрочным займам	8 503	3 037	-
Итого	62 396	62 396	0

Начисление процентов по полученным кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договорах займа.

Включение затрат по кредитам в стоимость инвестиционных активов в отчетном периоде не производилось.

4.9. Кредиторская задолженность

Информация о наличии задолженности по кредиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 5.2 Приложения №1 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество не имело просроченных обязательств.

4.10. Оценочные обязательства

В 2021 году Обществом оценочное обязательство не создавалось по причине отсутствия оснований.

4.11. Доходы и расходы Общества

В отчетном периоде Общество не имело дохода от основного вида деятельности. Расходы на содержание Общества учитываются в составе незавершенного производства.

В составе прочих доходов отражены проценты, начисленные на остаток по расчетному счету.

В составе прочих расходов отражены комиссии за банковское обслуживание.

4.12. Чистая прибыль (убыток)

В текущем периоде Обществом был получен убыток в размере 12 тыс. руб.

5. ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. 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.	Медведев Николай Юрьевич	Единоличный исполнительный орган Общества	Размер принадлежащей доли в уставном	17.12.2019/- 20.12.2019/-

		Участник ООО «Фортис 1»	капитале Общества – 50%	
2.	Жабреев Алексей Сергеевич	Участник ООО «Фортис 1»	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%	20.12.2019/14.09.2021
3.	Жабреева Людмила Александровна	Участник ООО «Фортис 1»	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%	21.09.2021/ -

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «Фортис 1»

№ 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 / дата прекращения основания
1.	ИП Жабреев Алексей Сергеевич	Гражданство – Российской Федерации	Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»	20.12.2019 / 14.09.2021
2.	ИП Медведев Николай Юрьевич	Гражданство – Российской Федерации	Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»	20.12.2019/-
3.	ООО «ФОРТИС»	г. Екатеринбург, ул. Горького, стр.7А оф.202/23	Прямое участие - размер принадлежащей Медведеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 50 %	20.12.2019/-
4.	ООО «Гестор»	г. Екатеринбург, ул. Билимбаевская, д.17, кв.101	Прямое участие - размер принадлежащей Медведеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 50 %	26.03.2018 / 10.11.2020
5.	ООО «Конверг»	г. Екатеринбург, ул. Начдива Онуфриева, д.8, кв.140	Прямое участие - размер принадлежащей Медведеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 50 %	26.03.2018 / 21.08.2020
6.	ООО «Гестор СТЗ»	г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, д.64, офис 304	Прямое участие - размер принадлежащей Медведеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 100 %	20.12.2019 / 30.06.2021
7.	ООО «ФОРТИС Строй»	г. Екатеринбург, ул. Отрадная, д.1	Прямое участие - размер принадлежащей Медведеву Николаю Юрьевичу доли в уставном капитале составляет – 50 % (до 17.12.2021 – 33,4 %)	09.09.2019 / -

№ 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 / дата прекращения основания
			Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет 50% (до 17.12.2021– 33,3 %)	
	ИП Жабреева Людмила Александровна	Гражданство – Российской Федерации	Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»	21.09.2021/ -
	ООО «УКМ СтройИнвест»	г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д.45/8, оф.1	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	21.09.2021/ -
	ООО «Проектдевелопмент»	г. Екатеринбург, ул. Горького, стр.7А оф.202/14	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	21.09.2021/ -
	ООО «ФОРТИС Строй»	г. Екатеринбург, ул. Отрадная, д.1	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет 50% (до 17.12.2021– 33,3 %)	21.09.2021/ -
	ООО «Башня Времени»	г. Екатеринбург ул. Стрелочников д.2	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	21.09.2021/ -
	ООО «ФОРТИС 1.1»	г. Екатеринбург ул. Отрадная д.1	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 25 %	21.09.2021/ -
	ООО «Торгоборудование-Отрадная»	г. Екатеринбург ул. Отрадная д.1	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 45 %	29.12.2021/-
	ООО «СКОН-Арена»	г Екатеринбург, ул Мальшева, стр. 51, офис 46/03	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	21.09.2021/ -
	ООО УК «ФОРТИС»	г. Екатеринбург ул.В.Высоцкого д.10 кв.444	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 24,5 %	21.09.2021/ -
	ООО НПП «Горизонт»	Г. Екатеринбург ул. Студенческая д.16 офис 230	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	13.10.2021/-
	ООО СЗ «СРМ»	г. Екатеринбург ул. Стрелочников д.2	Размер принадлежащей	18.10.2021/-

№ 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 / дата прекращения основания
			Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным на 31 декабря 2021 года операциями.

Задолженность по полученным займам перед связанными сторонами (с учетом даты возникновения оснований) представлена в Таблице:

Наименование	31.12.2021	31.12.2020	Форма расчетов
Задолженность по займам, полученным от связанных сторон:	13 238	-	
ООО «Башня Времени»	12 503	-	Безналичная
ИП Жабреева Людмила Александровна	735	-	Безналичная
Задолженность по процентам:	409	-	
ООО «Башня Времени»	396	-	Безналичная
ИП Жабреева Людмила Александровна	13	-	Безналичная

Задолженность по выданным займам на 31.12.2021 и 31.12.2020 связанным сторонам отсутствует.

Дебиторская задолженность связанных сторон на 31.12.2021 и 31.12.2020 отсутствует.

Кредиторская задолженность перед связанными сторонами представлена в таблице:

Наименование	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Кредиторская задолженность перед связанными сторонами:			
ИП Жабреев Алексей Сергеевич		70 030	-

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Поступление денежных средств от связанных сторон ВСЕГО:	Текущие операции		Финансовые операции	
	2021	2020	2021	2020
ИП Жабреева Людмила Александровна	-	-	735	-
Платежи связанным сторонам ВСЕГО:	Текущие операции		Инвестиционные операции	
	2021	2020	2021	2020
ИП Жабреев Алексей Сергеевич	-	30	-	-

В течение 2021 года Общество не выплачивало вознаграждение основному управленческому персоналу.

Общее количество управленческого персонала 1 чел.

К управленческому персоналу относятся - Директор общества.

5.2. Условные обязательства и условные активы

Условных активов и условных обязательств на 31.12.2021 г. у Общества нет.

5.3. События после отчетной даты

После 31 декабря 2020 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 за исключением нижеописанных:

1) 10.01.2022 года изменился основной вид экономической деятельности на 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

2) 22 февраля 2022 г. Президентом Российской Федерацией 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, значительному падению курса российского рубля, повышению ключевой ставки Центральным Банком Российской Федерации с 28 февраля 2022 года с 9,5% до 20% годовых.

Общество не имеет текущие обязательства по погашению банковских кредитов. Общество имеет займы от сторонних организаций. Повышение процентной ставки по условиям договоров займа не предусмотрено. По договоренности сторон досрочное погашение займов не предполагается.

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.

Руководство Общества считает, что данные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты. Последствия вышеописанных событий после отчетной даты в силу неопределенностей не представляется возможным оценить в денежном выражении. Тем не менее, Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

5.4. Совместная деятельность

Совместная деятельность Обществом в 2021 году не велась.

5.5. Прекращаемая деятельность

Прекращаемой деятельности у Общества в 2021 году не было.

В ближайшие 12 месяцев ООО «Фортис 1» будет продолжать работать в штатном режиме. Ожидаемый финансовый результат в 2022 году планируется относительно стабильным.

Руководитель
30.03.2021



Н.Ю. Медведев