



МЕТАУДИТ

Россия, 620014, Екатеринбург, Химиков, 3, тел.: (343) 378-93-33, e-mail: metaudit@anr.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

участнику

Общества с ограниченной ответственностью

"Форум Сити"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Форум Сити", состоящей из:

бухгалтерского баланса на 31 декабря 2020 года;
отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2020 года;
отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2020 года;
отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2020 года;
пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО "Форум Сити" по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 бухгалтерской (финансовой) 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом "Об аудиторской деятельности", и нами выполнены прочие 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) 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 бухгалтерской (финансовой) 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 бухгалтерской (финансовой) 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 аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации руководством;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 аудируемого лица 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 бухгалтерской (финансовой) 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) 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, 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.

Заместитель директора
ООО "Метаудит"
(квалификационный аттестат аудитора № 01-000884)


А.В. Никитенков

Руководитель аудиторской проверки
(квалификационный аттестат аудитора № 01-000885)


А.В. Рохлина

" 29 " апреля 2021 г.



Сведения об аудируемом лице

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"
Сокращенное наименование: ООО "Форум Сити"
Место нахождения: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 205
Основной государственный регистрационный номер: 1176658050271

Сведения об аудиторе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Метаудит"
Сокращенное наименование: ООО "Метаудит"
Место нахождения: 620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, д. 3
Основной государственный регистрационный номер: 1026602329049
Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация "Содружество"
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 12006041466

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"	по ОКПО	15703492		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6671073600		
Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 620014, Свердловская обл, Екатеринбург г, Радищева, д. № 25, оф. 205				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "МЕТААУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6658114449
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1026602329049

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
р.3	Основные средства	1150	14 384	5 465	2 408
1.1	в том числе: собственные основные средства	11501	14 384	5 465	2 408
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
р.10	Отложенные налоговые активы	1180	7 249	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 649 259	2 482 440	1 321 933
1.2	в том числе: капитальные затраты по строительству ТЖК "Форум Сити"	11901	2 250 479	2 113 612	1 034 594
р.3	расчеты с поставщиками/подрядчиками по кап. строительству	11902	394 955	361 607	275 799
	затраты на страхование гражданской ответственности застройщика по договорам участия в долевом строительстве	11903	-	-	6 719
р.3	расходы будущих периодов со сроком списания свыше 1 года от отчетной даты	11904	3 825	7 221	4 821
	Итого по разделу I	1100	2 670 892	2 487 905	1 324 341
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	206 964	8 943	22 088
р.3	в том числе: расходы будущих периодов	12101	12 254	8 943	22 088

1.4	помещения на продажу	12102	194 710	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	324 624	266 453	95 377
	Дебиторская задолженность	1230	984 618	216 184	233 461
	в том числе:				
р.3	проценты по займам предоставленным	12301	-	-	7 134
р.3	расчеты с поставщиками/подрядчиками	12302	1 629	3 655	1 908
р.3	расчеты по инвестиционным договорам	12303	5 828	44 922	45 489
р.5	расчеты по договорам участия в долевом строительстве (в т.ч. на условиях оплаты через счета эскроу)	12304	969 011	165 587	175 921
р.3	расчеты с бюджетом	12305	264	674	191
р.3	расчеты с покупателями/заказчиками	12306	7 885	-	1 518
р.3	расчеты с прочими дебиторами	12307	-	1 346	1 300
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	150 000
	в том числе:				
	предоставленные займы (процентные)		-	-	150 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	274 252	110 258	5 805
	в том числе:				
	расчетные счета	12501	862	858	5 805
	депозитные счета	12502	273 390	109 400	-
	Прочие оборотные активы	1260	8 820	153	407
	в том числе:				
	НДС отложенный	12601	8 795	-	-
	НДС налогового агента	12602	25	153	406
	Итого по разделу II	1200	1 799 278	601 993	507 139
	БАЛАНС	1600	4 470 170	3 089 897	1 831 480

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	84 530	23 686	866
	Итого по разделу III	1300	234 530	173 686	150 866
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 987 736	654 917	407 332
	в том числе:				
р.3	займы	14101	340 840	340 840	357 699
р.3	проценты по займам	14102	123 759	86 267	49 633
р.3	кредиты	14103	1 480 052	227 810	-
р.3	проценты по кредитам	14104	43 085	-	-
р.10	Отложенные налоговые обязательства	1420	46	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	49 015	55 838	-
	в том числе:				
р.3	расчеты с поставщиками/подрядчиками по гарантийному удержанию сроком погашения свыше 12 месяцев	14501	49 015	55 838	-
	Итого по разделу IV	1400	2 036 798	710 755	407 332
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	1 813	56 871
	в том числе:				
	проценты по кредитам	15101	-	1 813	-
	займы	15102	-	-	56 871
р.3	Кредиторская задолженность	1520	2 198 734	2 203 639	1 216 407
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками/подрядчиками	15201	205 475	81 745	83 502
	расчеты с прочими дебиторами/кредиторами	15202	231	7 454	1
	расчеты с бюджетом	15203	11 391	401	671
р.5	расчеты по договорам участия в долевом строительстве (в том числе на условиях счетов эскроу)	15204	1 893 739	1 926 931	1 007 921
	расчеты по инвестиционным договорам	15205	24 003	186 608	123 218
	расчеты с покупателями	15206	63 895	500	1 094
			-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	108	4	4
	в том числе:				
	НДС налогового агента	15501	108	4	4
	Итого по разделу V	1500	2 198 842	2 205 456	1 273 282
	БАЛАНС	1700	4 470 170	3 089 897	1 831 480

Руководитель



(подпись)

Шабуров Максим Андреевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПО	15703492		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	6671073600		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	68.10		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
р.6	Выручка	2110	463 557	118 324
	в том числе:			
	услуги застройщика по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам	21101	262 518	113 625
	реализация помещений по договорам купли-продажи	21102	192 619	-
	реализация товара	21103	2 566	-
	услуги прочие (аренды, по разработке планировочных решений, по разработке проекта соглашения)	21104	5 854	4 699
р.6	Себестоимость продаж	2120	(236 862)	(39 042)
	в том числе:			
	услуги застройщика по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам	21201	(60 927)	(38 507)
	реализация помещений по договорам купли-продажи	21202	(172 195)	-
	реализация товара	21203	(2 566)	-
	услуги прочие (аренды, по разработке планировочных решений, по разработке проекта соглашения)	21204	(1 175)	(535)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	226 695	79 282
	в том числе:			
	услуги застройщика по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам	21001	201 591	75 118
	реализация помещений по договорам купли-продажи	21002	20 425	-
	реализация товара	21003	-	-
	услуги прочие (аренды, по разработке планировочных решений, по разработке проекта соглашения)	21004	4 679	4 164
р.6	Коммерческие расходы	2210	(17 624)	(17 782)
р.6	Управленческие расходы	2220	(34 082)	(40 377)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	174 989	21 123
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
р.6	Проценты к получению	2320	2 433	5 319
р.6	Проценты к уплате	2330	(61 754)	-
р.6	Прочие доходы	2340	2 842	1 220
	в том числе:			
	курсовые разницы	23401	22	46
	отклонение курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	23402	24	-
	доходы от продажи объекта основных средств	23403	2 087	-

	доходы от продажи прочего имущества	23404	141	-
	прочие	23405	567	1 174
p.6	Прочие расходы	2350	(38 808)	(448)
	в том числе:			
	курсовые разницы	23501	(107)	(19)
	отклонение курса продажи/покупки иностранной валюты от официального курса	23502	(25)	(26)
	расходы на услуги банков	23503	(776)	(403)
	расходы при продаже объектов основных средств	23504	(2 935)	-
	расходы при продаже прочего имущества	23505	(141)	-
	убытки по услугам застройщика	23506	(28 402)	-
	возмещение убытков и неустойки	23507	(350)	-
	резерв сомнительных долгов	23508	(298)	-
	списание безнадежных долгов	23509	(400)	-
	госпошлины	23510	(64)	-
	прочие	23511	(5 310)	-
p.10	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	79 702	27 214
p.10	Налог на прибыль	2410	(18 859)	(4 394)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(25 965)	(4 394)
	отложенный налог на прибыль	2412	7 203	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	60 843	22 820

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	60 843	22 820
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Шабуров Максим
Андреевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды		
0710004		
31	12	2020
15703492		
6671073600		
68.10		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"

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 2018 г.	3100	150 000	-	-	-	866	150 866
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	22 820	22 820
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	22 820	22 820
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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 2019 г.	3200	150 000	-	-	-	23 686	173 686
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3310	-	-	-	-	60 844	60 844
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	60 844	60 844
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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 2020 г.	3300	150 000	-	-	-	84 530	234 530

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	150 866	22 820	-	173 686
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	150 866	22 820	-	173 686
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	866	22 820	-	23 686
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	866	22 820	-	23 686
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	150 000	-	-	150 000
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	150 000	-	-	150 000

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	234 530	173 686	150 866



Руководитель Шабуров Максим Андреевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"	Форма по ОКУД 0710005
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год) 31 12 2020
Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПО 15703492
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН 6671073600
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2 68.10
	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16
	по ОКЕИ 384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	933 341	1 222 771
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	250 889	10 193
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам	4114	650 150	1 045 388
прочие поступления	4119	32 302	167 190
Платежи - всего	4120	(2 021 589)	(1 268 438)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 613 671)	(1 018 783)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(41 322)	(8 260)
налога на прибыль организаций	4124	(23 922)	(4 895)
возврат покупателям, по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам	4125	(30 201)	(45 577)
прочие платежи	4129	(312 473)	(190 923)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 088 248)	(45 667)
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(3 960)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(3 960)
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	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(3 960)
--	------	---	---------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 130 515	227 810
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 130 515	227 810
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(878 273)	(73 730)
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	(878 273)	(73 730)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 252 242	154 080
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	163 994	104 453
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	110 258	5 805
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	274 252	110 258
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Шабуров Максим Андреевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.



FORUM
GROUP

Общество с ограниченной ответственностью
«**ФОРУМ СИТИ**»

620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 205

ИНН/КПП 6671073600/667101001
ОГРН 1176658050271
р/с 40702810162160021655
в ПАО КБ «Уральский банк
реконструкции и развития»
г. Екатеринбург БИК 046577795
к/с 301018109000000000795

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год
по ООО «Форум Сити»

Г. Таблицы

Г.Г. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	6 729	(1 264)	13 093	(3 960)	1 025	(1 239)	-	-	15 861	(1 478)
	5210	за 2019г.	2 769	(361)	3 960	-	-	(903)	-	-	6 729	(1 264)
в том числе:												
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2020г.	2 516	(634)	-	-	-	(355)	-	-	2 516	(989)
	5211	за 2019г.	2 516	(279)	-	-	-	(355)	-	-	2 516	(634)
Другие виды основных средств	5202	за 2020г.	253	(164)	-	-	-	(82)	-	-	253	(246)
	5212	за 2019г.	253	(82)	-	-	-	(82)	-	-	253	(164)
Сооружения	5203	за 2020г.	3 960	(466)	-	(3 960)	1 025	(559)	-	-	-	-
	5213	за 2019г.	-	-	3 960	-	-	(466)	-	-	3 960	(466)
Здания	5204	за 2020г.	-	-	11 001	-	-	(237)	-	-	11 001	(237)
	5214	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5205	за 2020г.	-	-	124	-	-	(6)	-	-	124	(6)
	5215	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5206	за 2020г.	-	-	1 967	-	-	-	-	-	1 967	-
	5216	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. 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 2020г.	2 113 612	3 594 594	(3 444 634)	(13 093)	2 250 479
	5250	за 2019г.	1 025 143	1 098 132	(5 704)	(3 960)	2 113 612
в том числе:							
ТЖК Форум Сити 2 этап 4 дом	5241	за 2020г.	52 547	133 624	-	-	186 171
	5251	за 2019г.	1 516	51 031	-	-	52 547
ТЖК Форум Сити 1 этап 1 дом	5242	за 2020г.	152 692	70 468	223 160	-	-
	5252	за 2019г.	54 996	97 696	-	-	152 692
ТЖК Форум Сити 1 этап 2 дом	5243	за 2020г.	168 470	79 092	247 562	-	-
	5253	за 2019г.	63 874	104 596	-	-	168 470
ТЖК Форум Сити 1 этап 3 дом	5244	за 2020г.	217 148	195 245	412 393	-	-
	5254	за 2019г.	65 567	151 581	-	-	217 148
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.1	5245	за 2020г.	114 030	30 653	144 683	-	-
	5255	за 2019г.	62 335	51 695	-	-	114 030
ТЖК Форум Сити 1 этап общие затраты	5246	за 2020г.	297 593	27 858	325 451	-	-
	5256	за 2019г.	124 991	172 602	-	-	297 593
ТЖК Форум Сити общие затраты весь комплекс	5247	за 2020г.	630 206	80 330	155 263	-	555 272
	5257	за 2019г.	514 708	115 498	-	-	630 206
ТЖК Форум Сити 2 этап паркинг 10.2	5248	за 2020г.	20 019	82 474	-	-	102 493
	5258	за 2019г.	7 930	12 089	-	-	20 019
ТЖК Форум Сити 2 этап 5 дом	5249	за 2020г.	71 355	175 749	-	-	247 103
	5259	за 2019г.	18 477	52 878	-	-	71 355
ТЖК Форум Сити 2 этап общие затраты		за 2020г.	46 952	189 563	-	-	236 515
		за 2019г.	12 593	40 063	5 704	-	46 952
ТЖК Форум Сити 3 этап 9 дом		за 2020г.	61 014	5 394	-	-	66 408
		за 2019г.	54 848	6 166	-	-	61 014
ТЖК Форум Сити 2 этап 6 дом		за 2020г.	74 646	172 017	-	-	246 664
		за 2019г.	12 698	61 948	-	-	74 646

ТЖК Форум Сити 4 этап 7 дом	за 2020г.	83 933	255 499	-	-	339 432
	за 2019г.	16	83 916	-	-	83 933
ТЖК Форум Сити 3 этап 8 дом	за 2020г.	8 560	37 886	-	-	46 446
	за 2019г.	19	8 541	-	-	8 560
ТЖК Форум Сити 3 этап общие затраты	за 2020г.	12 111	5 795	-	-	17 906
	за 2019г.	9 741	2 370	-	-	12 111
ТЖК Форум Сити 3 этап паркинг 10.3	за 2020г.	26 118	5 494	-	-	31 612
	за 2019г.	13 197	12 921	-	-	26 118
ТЖК Форум Сити 4 этап торговая галерея	за 2020г.	16 818	12 873	-	-	29 691
	за 2019г.	5 050	11 768	-	-	16 818
ТЖК Форум Сити 4 этап паркинг 10.4	за 2020г.	4 905	2 145	-	-	7 051
	за 2019г.	-	4 905	-	-	4 905
ТЖК Форум Сити 4 этап общие затраты (7 дом+паркинг 10.4)	за 2020г.	9 954	8 967	-	-	18 921
	за 2019г.	2 588	7 367	-	-	9 954
ТЖК Форум Сити 4 этап общие затраты	за 2020г.	5 589	44 628	-	-	50 216
	за 2019г.	-	5 589	-	-	5 589
ТЖК Форум Сити 1 этап общие затраты (дома 1, 2, 3)	за 2020г.	10 042	107 263	117 305	-	-
	за 2019г.	-	10 042	-	-	10 042
ТЖК Форум Сити общие затраты дома комплекса (без паркинга)	за 2020г.	28 911	45 608	13 721	-	60 798
	за 2019г.	-	28 911	-	-	28 911
ТЖК Форум Сити 1 этап 3 дом (ЖИЛЫЕ)	за 2020г.	-	704 325	697 770	-	6 555
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити 1 этап 3 дом (КОММЕРЦИЯ)	за 2020г.	-	76 227	76 227	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити 1 этап машиноместа и боксы	за 2020г.	-	181 179	180 102	-	1 077
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити общие затраты комплекса (дома+паркинг, без маркета)	за 2020г.	-	149	-	-	149
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити 1 этап кладовые	за 2020г.	-	24 004	24 004	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити 1 этап 1 дом (ЖИЛЫЕ)	за 2020г.	-	316 436	316 436	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити 1 этап 1 дом (КОММЕРЦИЯ)	за 2020г.	-	66 332	66 332	-	-

	за 2019г.								
ТЖК Форум Сити 1 этап 2 дом (ЖИЛЬЕ)	за 2020г.	398 909	398 909						
	за 2019г.								
ТЖК Форум Сити 1 этап 2 дом (КОММЕРЦИЯ)	за 2020г.	45 315	45 315						
	за 2019г.								
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.1 помещение узла связи (7 м2)	за 2020г.	531	531						(531)
	за 2019г.								
ТЖК Форум Сити 1 этап 2 дом офис УК (115,00 м2)	за 2020г.	10 471	10 471						(10 471)
	за 2019г.								
Диван тип 1 2400*800*750 Материал: каркас - фанера, меб., наполнение - ППУ, подушка - поролоновая кр	за 2020г.	124	124						(124)
	за 2019г.								
Дорожка беговая CIRCLE FITNESS M6 AC (1)	за 2020г.	173	173						(173)
	за 2019г.								
Эллиптический тренажер CIRCLE FITNESS E7 (1)	за 2020г.	165	165						(165)
	за 2019г.								
Тяга сверху/гребная тяга с упором на грудь HOIST HD-3200	за 2020г.	242	242						(242)
	за 2019г.								
Комплекс силовой HOIST M16	за 2020г.	227	227						(227)
	за 2019г.								
Регулируемая скамья для преса (от 0 до -20 град) HOIST CF-3162 (1)	за 2020г.	57	57						(57)
	за 2019г.								
Поднятие коленей/брусья/турник HOIST CF-3962 (1)	за 2020г.	83	83						(83)
	за 2019г.								
Велотренажер вертикальный CIRCLE FITNESS B8 (1)	за 2020г.	123	123						(123)
	за 2019г.								
Дорожка беговая CIRCLE FITNESS M6 AC (2)	за 2020г.	173	173						(173)
	за 2019г.								
Дорожка беговая CIRCLE FITNESS M6 AC (3)	за 2020г.	173	173						(173)
	за 2019г.								
Эллиптический тренажер CIRCLE FITNESS E7 (2)	за 2020г.	165	165						(165)
	за 2019г.								
Регулируемая скамья для преса (от 0 до -20 град) HOIST CF-3162 (2)	за 2020г.	57	57						(57)
	за 2019г.								

	за 2020г.	83	(83)
Поднятие колоней/брусья/турник HOIST CF-3962 (2)	за 2019г.	-	-
Велотренажер вертикальный CIRCLE FITNESS B8 (2)	за 2020г.	123	(123)
Велотренажер вертикальный CIRCLE FITNESS B8 (3)	за 2019г.	-	-
	за 2020г.	123	(123)
	за 2019г.	-	-
2КТП ТВ 2*1000 10/0,34 7/1-18-00-ЭС.ОЛ (Врем эл/снабж 2 этап ТЖ Форум Сити)	за 2020г.	-	-
	за 2019г.	3 960	(3 960)

*-пояснения к строкам 11902 и 11904 по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2020 представлены в разделе 3 Текстовой части

1.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	3 960	-
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	-	-	-
Получена в аренду часть земельного участка КН 66:41:0401016:29 площадью 95 м2 по договору аренды №1205 от 15.04.2019 г., в оценке стоимости аренды за 2020 г. (без НДС)	5287	50	36	-

1.4. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2020г.	8 943	-	624 196	(426 175)	-	-	X	206 964	-
	5420	за 2019г.	22 088	-	87 598	(100 743)	-	-	X	8 943	-
в том числе:	5401	за 2020г.	-	-	665	(665)	-	-	-	-	-
	5421	за 2019г.	-	-	32	(32)	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2020г.	-	-	366 482	(200 838)	-	-	-	165 644	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи (помещения на продажу)	5403	за 2020г.	-	-	2 989	(2 566)	-	-	-	423	-
	5423	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные (помещения на продажу)	5404	за 2020г.	-	-	125 220	(96 577)	-	-	-	28 643	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	62 102	(62 102)	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	39 042	(39 042)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	17 624	(17 624)	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	17 782	(17 782)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	8 943	-	49 114	(45 803)	-	-	-	12 254	-
	5427	за 2019г.	22 088	-	30 742	(43 887)	-	-	-	8 943	-
	5408	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	769 705	85 518	29 289
в том числе:				
гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда	5801	180 193	85 518	29 289
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5802	589 512	-	-
Выданные - всего	5810	6 723 426	2 113 612	951 149
в том числе:				
зalog прав собственности на земельный участок в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ	5811	283 483	390 338	390 338
зalog прав на строящийся объект недвижимости в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ	5812	1 921 634	1 723 274	560 811
зalog земельного участка по договору ипотеки №57769 от 27.07.2020 г. с ПАО СБ РФ по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г.	5813	226 600	-	-
зalog жилых/нежилых помещений ТЖК Форум Сити, 1 этап (г. Екатеринбург, ул. Радищева, 24) по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г.	5814	94 017	-	-
зalog имущественных прав по договору №57768 от 27.07.2020 с ПАО СБ РФ (права по генерального подряда №16 от 01.12.2017, №23 от 01.01.2019, №33ФС3.8 от 01.06.2020, №34ФС3.9 от 01.06.2020 по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г.	5815	3 804 642	-	-
зalog имущественных прав по договору №57812 от 24.09.2020 с ПАО СБ РФ (права по договорам генерального подряда №16 от 01.12.2017, №23 от 01.01.2019, №33ФС3.8 от 01.06.2020, №34ФС3.9 от 01.06.2020 по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г.	5816	393 050	-	-

II. Текстовая часть

Раздел I «Сведения об организации»

ООО «Форум Сити»

Юридический адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева 25, офис 205

ИНН 6671073600

Дата регистрации: 19 мая 2017 года, за основным государственным номером 1176658050271

Уставный капитал составляет 150 000 000,00 рублей.

Учредители ООО «Форум Сити»: ООО «Возрождение Екатеринбурга» (ОГРН 1056602844484) - 100%.

Уставный капитал сформирован и оплачен полностью.

Руководство деятельностью осуществляется Управляющей компанией АО «Форум-групп» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Форум Сити» и оказания иных услуг от 10.05.2017 г.

ООО «Форум Сити» реализует инвестиционный проект по строительству «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой:

- 1 этап строительства – жилые дома №№1, 2 и часть подземной автостоянки №10.1
- 2 этап строительства – жилые дома №№4, 5, 6, торговая галерея №11 и часть подземной автостоянки №10.2
- 3 этап строительства – жилые дома №№8,9 и часть подземной автостоянки №10.3
- 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4
- 5 этап строительства – жилой дом №3
- 6 этап строительства – торговая галерея»

Далее по тексту – инвестиционный проект «ГЖК «Форум Сити».

Местоположение объекта: квартал улиц Радищева – Сакко и Ванцетти – Шейнкмана в г. Екатеринбург Свердловской области.

Общество выступает в качестве Заказчика-застройщика.

Разрешение на строительство №RU 66302000-1129-2018 от 18.05.2018 (с изменениями №1 от 13.12.2018, №2 от 17.05.2019, №3 от 13.12.2019, №4 от 27.02.2020, №5 от 21.01.2021, №6 от 29.03.2021) выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области. Срок действия разрешения – до 30.09.2025 г.

В 2020 году Общество привлекает для строительства денежные средства граждан и организаций путем заключения договоров участия в долевом строительстве в рамках Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Среднесписочная численность по итогам 2020 г. составила 0 человек.

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

Раздел 2 «Информация об учетной политике»

В течение 2020 года ООО «Форум Сити» в процессе ведения бухгалтерского, налогового учета соблюдалась единая методика отражения хозяйственных операций и оценки имущества в соответствии с Положением об учетной политике Общества.

При осуществлении бухгалтерского учета используется План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000 №94н.

Определен уровень существенности ошибок. Ошибка признается существенной, если она в совокупности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот период. В целях применения ПБУ 22/2010 существенной ошибкой является искажение показателя более чем на 20% валюты баланса.

Элементы учетной политики

1. Бухгалтерский учет в соответствии с договором о передаче полномочий исполнительного органа осуществляется бухгалтерской службой Управляющей организации.
2. Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ "Учет основных средств" ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.
3. Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.
4. Срок полезного использования основных средств устанавливается Обществом самостоятельно на основании положений п. 20 ПБУ 6/01.
5. Стоимость нематериальных активов погашается линейным способом исходя из норм, определенных с учетом срока полезного использования. Если срок полезного использования нематериального актива документацией не определен, то он устанавливается распоряжением руководителя. Отражение начисления амортизации нематериальных активов осуществляется с применением счета 05.
6. Затраты по достройке, дооборудованию, реконструкции и модернизации объектов основных средств увеличивают первоначальную стоимость объектов.
7. Установлен метод оценки производственных запасов при их отпуске в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.
8. Установлен способ оценки товаров при их продаже (отпуске) по средней себестоимости.
9. Установлен способ учета готовой продукции (недвижимость на продажу) - по фактической производственной себестоимости.
10. Установлен способ оценки остатков готовой продукции (недвижимость на продажу) – по фактической производственной себестоимости.

11. Установлен способ оценки готовой продукции при продаже (отпуске) по себестоимости каждой единицы.
12. Затраты подразделяются на капитальные вложения в строительство и расходы по обычным видам деятельности: прямые и косвенные (управленческие и коммерческие).
13. Затраты Застройщика по услугам по организации строительства, как расходы по обычным видам деятельности, учитываются по дебету счетов бухгалтерского учета 20.01 и 26, 44.
14. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов.

15. Расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).

16. В конце отчетного периода расходы по обычным видам деятельности списываются непосредственно в дебет счета 90 "Продажи".

17. Выручка по услугам застройщика по договорам участия в долевом строительстве по жилым объектам признается в бухгалтерском учете равномерно в размере 10% от цены долевого участия, начиная с месяца, в котором произошла государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и заканчивая месяцем ввода объекта строительства в эксплуатацию. По окончании строительства в момент передачи готового объекта в случае возникновения положительной разницы между полученными денежными средствами по договору участия в долевом строительстве и расходами по созданию объекта долевого строительства и 10% услуг застройщика в цене долевого участия каждого договора, такая разница признается дополнительным вознаграждением застройщика в рамках оказания услуг по договору участия в долевом строительстве.

Выручка по услугам застройщика по договорам инвестирования и договоров участия в долевом строительстве по нежилым объектам признается в бухгалтерском учете в зависимости от условий заключенных договоров:

- в виде разницы между полученными застройщиком денежными средствами и фактическими расходами по созданию объекта инвестирования (объекта по договору участия в долевом строительстве) (в т.ч. НДС 20% в случае налогообложения) в момент передачи объекта инвестирования (объекта по договору участия в долевом строительстве) от застройщика инвестору (участнику долевого строительства) по акту приема-передачи;

- в размере 10% от суммы инвестирования (цены долевого участия) (в т.ч. НДС 20% в случае налогообложения) равномерно, начиная с месяца, в котором заключен договор инвестирования (договор долевого участия) и заканчивая месяцем ввода объекта строительства в эксплуатацию.

18. Доходы от сдачи в аренду активов (введенные в эксплуатацию объекты реализуемого застройщиком проекта строительства) признавать доходом от обычных видов деятельности.

19. Расходы будущих периодов списываются в течение периода, к которому они относятся.

20. Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, учитываются до истечения вышеуказанного срока в составе долгосрочной задолженности.

21. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно. При условии возмещения расходов в виде процентов по привлеченным заемным средствам за счет средств участников долевого строительства (инвесторов), когда договоры долевого участия (инвестиционные договоры) предусматривают финансирование расходов в виде процентов по привлеченным заемным средствам за счет средств долевого вклада (инвестиционного взноса), проценты учитываются в составе затрат на строительство (создание) объекта на счете бухгалтерского учета 08.03 «Строительство объектов». В иных случаях, проценты по заемным средствам, привлеченным для строительства (создания) объектов долевого строительства, а также объектов с привлечением средств по инвестиционным договорам, признаются прочими расходами и учитываются на счете бухгалтерского учета 91.02 «Прочие расходы».

22. В целях составления бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств Общество рассматривает краткосрочные депозитные вклады в банках (сроком до 3-х месяцев) в качестве денежных эквивалентов.

23. В целях составления отчета о движении денежных средств:

- денежные средства, зачисленные на счет Общества в качестве процентов по договору банковского счета и депозитным договорам, классифицируются как денежные средства от текущих операций;
- денежные средства, зачисленные на счет Общества в качестве процентов по договорам займа (предоставленным), классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Раздел 3 «Сведения об отдельных активах и обязательствах»

— об основных средствах (Таблица 1.1 «Основные средства»):

Первоначальная стоимость основных средств на 31.12.2020 г. составляет 15861,11 тыс. руб., амортизация 1477,57 тыс.руб.

В декабре 2020 г. имело место выбытие объекта основных средств – комплектная трансформаторная подстанция - 2КТП ТВ 2*1000 10/0,4 7/1-18-00-ЭС.ОЛ – в результате продажи. Стоимость продажи составила 2504,62 тыс. руб. (в т.ч. НДС 20%). Остаточная стоимость объекта основных средств на момент продажи – 2935,10 тыс. руб.

В течение 2020 г. до момента реализации указанного объект сдавался в аренду АО «Форум-групп» - организации, являющейся генеральным подрядчиком при строительстве объектов проекта ТЖФ «Форум Сити». Назначение указанного объекта основных средств – обеспечение временного электроснабжения при строительстве объектов ТЖК «Форум Сити».

В **Таблице 1.3 по строке 5287** отражены сведения о земельном участке, полученном в аренду. Стоимость аренды за 2020 г. (без учета НДС) составила – 50,00 тыс. руб.

Часть земельного участка КН 66:41:0401016:29 площадью 95 м2 получена во временное пользование для организации временной контейнерной площадки для обслуживания строительства объектов проекта «ТЖК «Форум Сити». Арендодатель – ООО «Паркинг на Радищева» (ИНН 6671464851).

- о незавершенных капитальных вложениях в составе показателя «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса (Таблица 1.2 «Незавершенные капитальные вложения»):

На 31.12.2020 г. прочие внеоборотные активы (строки 11901, 11902, 11904 Бухгалтерского баланса) составляют 2 649 259 тыс. руб., в т.ч.:

- **строка 11901 (Таблица 1.2)** - затраты по незавершенному строительству объектов для передачи участникам долевого строительства и инвесторам, отражаемые по счету бухгалтерского учета 08.03 – 2 250 479 тыс. руб.

1 этап	1 077 тыс. руб.
2 этап	1 018 945 тыс. руб.
3 этап	162 371 тыс. руб.
4 этап	415 620 тыс. руб.

5 этап	6 555 тыс. руб.
6 этап	29 691 тыс. руб.
Общие всего ТЖК	616 220 тыс. руб.
Итого	2 250 479 тыс. руб.

В составе суммы затрат по незавершенному строительству сумма процентов по займам и кредитам, привлеченным в целях реализации инвестиционного проекта, составила – 124 153,90 тыс. руб. (в том числе за 2020 год включена в стоимость инвестиционного актива сумма процентов по заемным средствам в размере – 58 333 тыс. руб.)

- **строка 11902** - авансы, выданные поставщикам по договорам подряда, относящимся к незавершенному строительству, отражаемые по счету бухгалтерского учета 60.02 – 394 955 тыс. руб. (в т.ч. НДС).

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила – 361 607 тыс. руб.

- **строка 11904** - расходы будущих периодов со сроком списания более года с отчетной даты (до 30.06.2022) составляют – 3 825 тыс. руб. В составе данного показателя учтены расходы на программное обеспечение для целей продаж, расходы по поиску и привлечению покупателей, страховая премия.

- о наличии и движении финансовых вложений

На 31.12.2020 г. остаток финансовых вложений составляет – 0,00 руб. В течение 2020 г. ООО «Форум Сити» не осуществляло операций с финансовыми вложениями.

- о наличии и движении запасов (Таблица 1.4):

На 31.12.2020 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1210 отражена сумма запасов в размере 206 964 тыс. руб., в том числе:

- расходы будущих периодов (видео-ролики о проекте, программное обеспечение для целей продаж, по договору по услугам по поиску и привлечению покупателей) (строка 12101) в размере 12 254 тыс. руб.

- жилые и нежилые помещения введенных в эксплуатацию объектов 1, 5 этапов строительства проекта ТЖК «Форум Сити» (строка 12102) в размере 194 970 тыс. руб., в том числе по состоянию на 31.12.2020 г. находятся в залоге по условиям кредитного соглашения №55227 от 27.07.2020 г. с ПАО Сбербанк России четыре жилых помещения залоговой стоимостью – 38 642 тыс. руб., три нежилых помещения залоговой стоимостью - 55 375 тыс. руб.

- о дебиторской задолженности:

На 31.12.2020 г. в Бухгалтерском балансе отражена сумма дебиторской задолженности в размере 984 618 тыс. руб. Вся сумма дебиторской задолженности является краткосрочной.

В т.ч. дебиторская задолженность по видам расчетов:

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с поставщиками/подрядчиками составила 1 629 тыс. руб. (строка 12302 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность по условиям договоров с поставщиками/подрядчиками - 1 927 тыс. руб., резерв по сомнительным долгам - 298 тыс. руб. (резерв по строке 12302)

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила - 3 655 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с инвесторами по договорам инвестирования составила 5 828 тыс. руб. (строка 12303 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 44 922 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве 969 011 тыс. руб. (строка 12304 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 165 587 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с бюджетом по налогам, сборам, гос. пошлинам (строка 12305 Бухгалтерского баланса) составила 264 тыс. руб., в том числе по НДС - 2 тыс. руб., по гос. пошлинам - 262 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила - 674 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с покупателями/заказчиками (строка 12306 Бухгалтерского баланса) составила 7885 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 0,00 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с прочими дебиторами (строка 12307 Бухгалтерского баланса) составила 0,00 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 1 346 тыс. руб.

- о кредиторской задолженности:

На 31.12.2020 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1520 отражена сумма краткосрочной кредиторской задолженности в размере 2 198 734 тыс. руб., в т.ч.:

- кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками/подрядчиками (строка 15201 Бухгалтерского баланса) составила 205 475 тыс. руб.

Условия договоров генерального подряда между застройщиком – ООО «Форум Сити» и генеральным подрядчиком – АО «Форум-групп» предусматривают обеспечение в виде гарантийного удержания. Суммы кредиторской задолженности со сроком погашения согласно условиям договоров свыше 12 месяцев от отчетной даты (31.12.2020 г.) отражены в Бухгалтерском балансе по строке 1450 (14501) в составе долгосрочных обязательств. Указанная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2020 г. составила 49 015 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2019 г. (строки 14501 и 15201 Бухгалтерского баланса) – 137 583 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с прочими дебиторами/кредиторами (строка 15202 Бухгалтерского баланса) составила 231 тыс. руб.

Кредиторская задолженность с прочими дебиторами/кредиторами по состоянию на 31.12.2019 г. составила 7454 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом по налогам, сборам (строка 15203 Бухгалтерского баланса) составила 11 391 тыс. руб., в том числе по НДС – 9 485 тыс. руб., налогу на прибыль организаций – 1 520 тыс. руб., налогу на землю – 270 тыс. руб., налогу на имущество организаций – 114 тыс. руб. Вся задолженность является текущей.

Кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом на 31.12.2019 г. составила – 401 тыс. руб.

- кредиторская задолженность в виде обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве (строка 15204 Бухгалтерского баланса) составила 1 893 739 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 1 926 931 тыс. руб.

- кредиторская задолженность в виде обязательств застройщика по инвестиционным договорам (строка 15205 Бухгалтерского баланса) составила 24 003 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 186 608 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с покупателями/заказчиками (строка 15206 Бухгалтерского баланса) составила 63 895 тыс. руб. (с учетом вычета НДС по авансам и предоплатам полученным – 12 779 тыс. руб.)

Кредиторская задолженность по расчетам с покупателями/заказчиками на 31.12.2019 г. составила 500 тыс. руб. (с учетом вычета НДС по авансам и предоплатам полученным – 100 тыс. руб.).

– о заемных средствах:

На 31.12.2020 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1410 (подстроки 14101, 14102, 14103, 14104) отражены суммы кредиторской задолженности в размере 1 987 736 тыс. руб. по договорам займа/кредита и начисленные проценты:

№ п/п	Кредитор/договор	Величина задолженности на 31.12.2020, тыс. руб.	Срок договора	Сумма процентов на 31.12.2020, тыс. руб.
1	CMV ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/08-21 от 21.08.2017	95 000,00	до 31.12.2027 г.	34 699,73
2	CMV ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-04 от 04.09.2017	90 000,00	до 31.12.2027 г.	32 792,05
3	CMV ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-05 от 05.09.2017	100 000,00	до 31.12.2027 г.	36 224,66
4	CMV ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-20 от 20.09.2017	55 840,00	до 31.12.2027 г.	20 042,74
5	ПАО Сбербанк России/договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №55227 от 27.07.2020 г.	1 480 052,32	до 25.12.2026 г.	43 084,83
Итого по строке 1410		1 820 892,32		166 844,01

В 2020 г. в соответствии с соглашением об уступке прав требования №13 от 15.12.2020 г. NAVIGATE CAPITAL LIMITED (Навигейт Кэпитал Лимитед, Кипр) – займодавец переуступило права требования суммы основного долга и процентов по договорам займа №2017/08-21 от 21.08.2017 г., №2017/09-04 от 04.09.2017 г., №2017/09-05 от 05.09.2017 г., №2017/09-20 от 20.09.2017 с заемщика – ООО «Форум Сити» новому займодавцу - CMV ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд., Кипр). Сумма задолженности на момент заключения соглашения об уступке прав требования №13 от 15.12.2020 г. составила 462 960 тыс. руб.

В 2020 г. со стороны ООО «Форум Сити» в полном объеме была погашена задолженность по основному долгу и процентам по целевым кредитным договорам с АО «ВУЗ-банк» №611391 от 26.08.2019 г. и №611541 от 04.02.2020 г. Общая сумма погашенной задолженности составила 878 322 тыс. руб.

Раздел 4 «Обеспечение обязательств»

На 31.12.2020 г. обеспечения обязательств полученных (Таблица 1.5) составили 769 705 тыс. руб., в том числе:
 - гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда – 180 193 тыс. руб.;

- средства участников долевого строительства объектов проекта ГЖК «Форум Сити» на счетах эскроу в ПАО Сбербанк России – 589 512 тыс. руб.

На 31.12.2020 г. обеспечения обязательств выданные (**Таблица 1.5**) составили 6 723 426 тыс. руб., в том числе:

- залог права собственности на земельный участок в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ – 283 483 тыс. руб.

- залог прав на строящийся объект недвижимости в силу положений Закона РФ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ – 1 921 634 тыс. руб.

На 31.12.2020 г. стоимость актива (стоимость земельного участка и затрат незавершенного строительства в части объектов ГЖК «Форум Сити»), являющегося в силу положений Закона РФ 3214-ФЗ от 30.12.2004 г. (с изм.) залогом, составила 2 205 117 тыс. руб. (Таблица 1.5). Указанный актив является обеспечением обязательств по договорам участия в долевом строительстве на условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика путем перечисления взносов на счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства») в размере 1 017 294 тыс руб.

- залоги имущественных прав и имущества по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г. с ПАО Сбербанк России (расшифровка представлена по строкам 5813, 5814, 5815, 5816 Таблицы 1.5) – 4 518 309 тыс. руб.

Раздел 5 «Расчеты с участниками долевого строительства»

В 2020 году Общество осуществляло строительство объекта - Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой:

- 1 этап строительства – жилые дома №№1, 2 и часть подземной автостоянки №10.1
- 2 этап строительства – жилые дома №№4, 5, 6, торговая галерея №11 и часть подземной автостоянки №10.2
- 3 этап строительства – жилые дома №№8,9 и часть подземной автостоянки №10.3
- 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4
- 5 этап строительства – жилой дом №3
- 6 этап строительства – торговая галерея»

Местоположение объекта: квартал улиц Радищева – Сакко и Ванцетти – Шейнкмана в г. Екатеринбург Свердловской области.

ООО «Форум Сити» привлекает для строительства денежные средства граждан и юридических лиц (путем заключения договоров участия в долевом строительстве жилых и нежилых помещений, договоров инвестирования нежилых помещений).

В 2020 году ООО «Форум Сити» осуществляло привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании договоров долевого участия:

- на условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика путем перечисления взносов на счет публично-правовой компании

«Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (до сентября 2020 г.);

- на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на эскроу-счета, открываемые в ПАО Сбербанк России (с августа 2020 г.).

С августа 2020 г. финансирование строительства объектов проекта ТЖК «Форум Сити» осуществляется с привлечением целевых кредитных средств ПАО Сбербанк России на условиях кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г.

Кредиторская задолженность застройщика по обязательствам перед участниками долевого строительства (строка 15204 Бухгалтерского баланса) составляет 1 893 739 тыс. руб., в том числе:

- по расчетам с участниками долевого строительства по договорам долевого участия на условиях исполнения обязательств застройщика путем перечисления взносов на счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» - 1 017 294 тыс. руб.

- по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу - 876 446 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве составила 969 011 тыс. руб. (строка 12304 Бухгалтерского баланса), в том числе:

- задолженность по расчетам с участниками долевого строительства по договорам долевого участия на условиях исполнения обязательств застройщика путем перечисления взносов на счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» - 92 565 тыс. руб.

- задолженность по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу - 876 446 тыс. руб. Указанная задолженность обеспечена денежными средствами на счетах эскроу в размере 589 512 тыс. руб.

Раздел 6 «Информация о доходах и расходах организации»

Выручка по обычным видам деятельности за 2020 год составила 463 557 тыс. руб., в т.ч.:

- вознаграждение застройщика по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам - 262 518 тыс. руб.

- реализация помещений по договорам купли-продажи - 192 619 тыс. руб.

- реализация товара - 2 566 тыс. руб.;

- услуги прочие (предоставление в аренду собственного имущества, по разработке планировочных решений, услуги по разработке проекта соглашения о передаче прав и обязанностей) - 5 854 тыс. руб. (в связи с изменением учетной политики с 2020 года в отчете о финансовых результатах за 2020 год сопоставимые показатели выручки от аренды за 2019 год 500 тыс. руб. перенесены из состава прочих доходов).

В 2020 году внереализационные доходы составили 2 842 тыс. руб., в т.ч.:

- курсовые разницы – 22 тыс. руб.
- отклонение курса продажи/покупки иностранной валюты от официального курса – 24 тыс. руб.
- доходы от продажи объекта основных средств – 2 087 тыс. руб.
- доходы от продажи прочего имущества – 141 тыс. руб.
- прочие – 567 тыс. руб.

В 2020 году себестоимость составила 288 568 тыс. руб., в т.ч.:

- себестоимость продаж – 236 862 тыс. руб. (в связи с изменением учетной политики с 2020 года в отчете о финансовых результатах за 2020 год сопоставимые показатели расходов по аренде за 2019 год 535 тыс. руб. перенесены из состава прочих расходов);
- коммерческие расходы – 17 624 тыс. руб.;
- управленческие расходы – 34 082 тыс. руб.

В 2020 году прочие расходы составили 38 808 тыс. руб.:

- курсовые разницы – 107 тыс. руб.
- отклонение курса продажи/покупки валюты от официального курса – 25 тыс. руб.
- расходы на услуги банков – 776 тыс. руб.
- расходы при продаже объекта основных средств – 2 935 тыс. руб.
- расходы при продаже прочего имущества- 141 тыс. руб.
- убытки по услугам застройщика – 28 402 тыс. руб.
- возмещение убытков и неустойки – 350 тыс. руб.
- резерв сомнительных долгов – 298 тыс. руб.
- списание безнадежных долгов – 400 тыс. руб.
- госпошлины – 64 тыс. руб.
- прочие – 5 310 тыс. руб.

По итогу за 2020 год получена прибыль в размере 79 702 тыс. руб. Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2020 г. составила – 84 530 тыс. руб.

В 2020 году проценты к получению составили 2 433 тыс. руб. – проценты по депозитным договорам.

В 2020 году проценты к уплате составили 61 754 тыс. руб., в т.ч.:

- проценты по займам предоставленным – 15 678 тыс. руб.
- проценты по кредитным договорам – 46 076 тыс. руб.

Раздел 7 "Сведения о земельных участках"

ООО «Форум Сити» владеет на праве собственности земельными участками, отведенными под строительство объектов ТЖК «Форум Сити» на основании:

- договора купли-продажи недвижимого имущества №329 от 17.07.2017 г. (зарегистрирован 31.07.2017 г. за №66:41:0104017:20/66/001/2017-8);
- договора купли-продажи недвижимого имущества №330 от 17.07.2017 г. (зарегистрирован 31.07.2017 г. за №66:41:0104017:24/66/001/2017-5).

25.07.2019 г. была осуществлена регистрация земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401017:381 площадью 17606 +/- 46 кв. м кадастровой стоимостью 155 445 310,66 руб., сформированным в результате объединения двух земельных участков, на которых до указанной даты осуществлялось строительство объектов ТЖК «Форум Сити»:

- земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401017:20 (13106 кв.м);
- земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401017:24 (4500 кв. м).

21.10.2020 г. осуществлена регистрация двух земельных участков в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401017:381 площадью 17 606 +/- 46 м2:

- с кадастровым номером 66:41:0401017:813 площадью 16898 +/- 45 м2, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка;
- с кадастровым номером 66:41:0401017:814 площадью 707 +/- 9 м2, вид разрешенного использования – для размещения объектов предпринимательской деятельности.

Балансовая стоимость земельных участков на 31.12.2020 г. 299 592 тыс. руб.

Раздел 8 «Информация о связанных сторонах»

1. Единичный исполнительный орган ООО «Форум Сити» - управляющая компания АО «Форум-групп» (ИНН 6671245923) - является единоличным исполнительным органом в следующих Обществах:
 - ООО «Документ» (ОГРН 1036603518126);
 - ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738);
 - ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388);
 - ООО Специализированный застройщик «Прибрежное» (ОГРН 1076671035022);
 - ООО Специализированный застройщик «Гихвин-строй» (ОГРН 1086671009424);
 - ООО «Центр» (ОГРН 1146671000960);
 - ООО Специализированный застройщик «Форум-Жилые кварталы» (ОГРН 1146671004545);
 - ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484);
 - ООО «Генеральный застройщик района «Солнечный» (ОГРН 1146671001795);
 - ООО СК «Солнечный» (ОГРН 1156658031727);

- ООО «Солнечное тепло» (ОГРН 1156671001321);
- ООО «ВК Солнечный» (ОГРН 1156658074308);
- ООО Специализированный застройщик «Форум-Солнечные кварталы» (ОГРН 1146671004556);
- ООО Специализированный застройщик «Новый Город» (ОГРН 1206600067585);
- ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128);
- ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083);
- ООО «ТЭК» (ОГРН 1036603986484);
- ООО «ИНТЭК» (ОГРН 1026602173619);
- ООО «Торговый центр» (ОГРН 1086671016596);
- ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749);
- ООО «ТРЦ Пермь» (ОГРН 1136671039548);
- ООО «Евростройкомплекс» (ОГРН 1086658018666);
- ООО «Аутлет-центр» (ОГРН 1176658046542).

2. Генеральный директор управляющей компании АО «Форум-групп» - Шабуров М.А. – избран с 29.12.2020 г., сроком на 5 лет в соответствии с Протоколом внеочередного общего собрания акционеров АО «Форум-групп» от 28.12.2020 г.

Воробьев С.П., действующий до указанной даты генеральный директор АО «Форум-групп», освобожден от занимаемой должности на основании заявления.

3. Лицо, владеющее 100% уставного капитала ООО «Форум Сити» - ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484) – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством РФ.

По имеющимся у нас данным участниками ООО «Возрождение Екатеринбург» являются:

- Компания СМВ Энтэрпрайзис ЛТД (Кипр) – 50%;
- АО «Форум-групп» (ОГРН 1076671065616) – 25%;
- Мямин Сергей Петрович (ИНН 665904009850) – 25%.

По имеющимся у нас данным акционерами АО «Форум-групп» являются:

- Компания СМВ Энтэрпрайзис ЛТД (Кипр) – 99,9%
- физическое лицо (резидент РФ) – 0,1%

Бенефициарные владельцы ООО «Форум Сити»:

- Воробьев Сергей Павлович (ИНН 665806030090);
- Мямин Сергей Петрович (ИНН 665904009850).

В течение 2020 года со связанными сторонами были проведены следующие операции:

- АО «Форум-групп» оказало Обществу за 2020 год следующие услуги:

1) услуги по управлению организацией, согласно Договора о передаче полномочий исполнительного органа от 10.05.2017 г. Стоимость услуг составила 2 950 тыс. руб. в месяц (в т. ч. НДС – 20%). Всего за 2020 год оказано услуг на сумму 35 400 тыс. руб., оплат произведено на

сумму 32 450 тыс. руб., задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 2 950 тыс. руб. (в т. ч. НДС 20%),

2) услуги по поиску и привлечению покупателей квартир и жилых помещений и организации продаж в офисах продаж АО «Форум-групп», а также заключение от имени ООО «Форум Сити» соответствующих договоров по объекту: «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, 1 этап строительства – жилые дома №№1, 2, 3 (с 27.02.2020 дом №3 выделен в 5 этап) и часть подземной автостоянки №10.1, 2 этап строительства – жилые дома №№4, 5, 6 и часть подземной автостоянки №10.2,3 этап строительства – жилые дома №№8, 9 и часть подземной автостоянки 10.3, 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4» Стоимость услуг за 2020 год составила 57 057,58 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 54 531,35 тыс. руб., задолженность на 31.12.2020 г. составила 6 358,07 тыс. руб.

3) услуги по осуществлению функций Заказчика (услуги инженерной организации № 934 от 16.07.2017 г. при строительстве и проектировании объектов Застройщика (ООО «Форум Сити»). Общая сумма оказанных услуг по договору за 2020 г. составила 32 010,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 29 850,00 тыс. руб., задолженность по оплате услуг на 31.12.2020 г. составила 2 160,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%).

4) работы/услуги по Договору Генподряда № 15 от 07.06.2017 г. по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, 1 этап строительства – жилые дома №№1, 2, 3 (с 27.02.2020 дом №3 выделен в 5 этап) и часть подземной автостоянки №10.1», в т. ч.:

- стоимость услуг ген. подряда за 2020 г составила 1 596 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. отсутствует.

- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 640 435,27 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 384 952,23 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 78 574,08 тыс. руб. (в т. ч. НДС 20%), аванс по предстоящему выполнению – 9 086,46 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

5) работы/услуги по Договору генподряда №16 от 01.12.2018 г. по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, 2 этап строительства – жилые дома №№4, 5, 6 и часть подземной автостоянки №10.2», в т. ч.:

- стоимость услуг ген. подряда за 2020 г. составила 2 400 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. составила 200 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 774 020,36 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 804 929,87 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 113 786,03 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению - 139 152,84 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

6) работы/услуги по Договору генподряда №23 от 01.01.2019 г. по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4», в т. ч.:

- стоимость услуг ген. подряда за 2020 г. составила 3 600 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. составила 300 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 310 758,89 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 418 268,4 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 28 548,35 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 127 749,26 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- 7) работы/услуги по Договору генподряда №29 ФС от 15.08.2019 г. по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, **4 этап строительства – торговая галерея с террасами №11**», в т. ч.:
- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 21 592,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 8 147,78 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 4 073,20 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 7 396 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- 8) работы/услуги по Договору генподряда №34 от 01.01.2019 г. по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, **4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4**», в т. ч.:
- стоимость услуг ген. подряда за 2020 г. составила 360 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. составила 300 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 811,53 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 2 297,43 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 60 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 1 185,6 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- 9) работы/услуги по Договору генподряда №34 Доп. соглашение 1–2 от 22.07.2020 года по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, **3 этап строительства – жилой дом №9 и часть подземной автостоянки №10.3 общие заграды**», в т. ч.:
- стоимость услуг ген. подряда за 2020 г. составила 360 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. составила 300 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 6 126,37 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 21 019,75 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 804,4 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 15 697,8 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- 10) работы/услуги по Договору генподряда №33 от 22.07.2020 года по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, **3 этап строительства – жилой дом №8 и часть подземной автостоянки 10.3**», в т. ч.:
- аванс по предстоящему выполнению за 2020 год – 179 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

11) ООО «Форум Сити» предоставило в аренду АО «Форум-групп» объект основных средств - 2 КТП ТВ 2*1000 10/0,34 7/1-18-00.ЭС.ОЛ по договору аренды от 01.03.2019 г. (Договор расторгнут 30.11.2020 года). Сумма арендной платы за месяц составляет 60,00 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 20%). Всего за 2020 г. сумма арендной платы составила 660,00 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 20%), аванс полученный на 31.12.2020 г. - 60,00 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 20%).

12) ООО «Форум Сити» передало АО «Форум-групп» по договору купли-продажи №1534 от 01.12.2020 объект основных средств - 2 КТП ТВ 2*1000 10/0,34 7/1-18-00.ЭС.ОЛ. Стоимость продажи объекта основных средств составила 2 504,62 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 20%). Задолженность на 31.12.2020 г. составила 2 504,62 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 20%), является текущей.

13) ООО «Форум Сити» передало АО «Форум-групп» по договору купли-продажи №1011 от 01.11.2020 товар «Мобильное приложение для операционных систем iOS и Android» стоимостью 3 078,9 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 20%). Задолженность на 31.12.2020 г. составила 3 078,9 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 20%), является текущей.

14) Компания СМВ Энтерпрайзис ЛТД (Кипр) по договору цессии получила права займодавца по договорам займа, информация о которых раскрыта в разделе 3 текстового раздела пояснений выше.

По дебиторской задолженности АО "Форум Групп" на 31.12.2020 г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

Информация о вознаграждении основному управленческому персоналу: в 2020 г. сумма вознаграждения составила 35400 тыс. руб. в виде стоимости услуг по управлению, оказанных АО «Форум-групп» (включая НДС).

Раздел 9 «Информация по отчету о движении денежных средств».

В связи с принятием ПБУ 23/2011:

- Общество рассматривает депозитные вклады в банках (сроком до 3-х месяцев) в качестве денежных эквивалентов;
- движение денежных средств по косвенным налогам (НДС) показывается свернутым потоком, путем выделения его из состава поступлений от покупателей, платежей поставщикам и в бюджет;
- денежные средства, зачисленные на счет Общества в качестве процентов по договору банковского счета и депозитным договорам, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Раздел 10 «Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

В 2020 году учет в организации осуществлялся с применением ПБУ18/02. Разница показателей бухгалтерского и налогового учета определялась в специальных регистрах бухгалтерского учета и отчетности получена прибыль: 79 702 тыс.руб.

За 2020 год организацией по данным бухгалтерского учета и отчетности получена прибыль: 79 702 тыс.руб.

Условный расход по налогу на прибыль: 79 702 тыс. руб. * ставка налога на прибыль - 16,5% = 13 151 тыс. руб.

Сумма налога по данным налоговой декларации по налогу на прибыль составила: 25 965 тыс. руб.

Сумма постоянных налоговых разниц составила: 34 006,79 тыс. руб.

Величина постоянного налогового расхода составила: 5 611 тыс. руб.
Сумма налогооблагаемой временной разницы составила: 280,60 тыс. руб.
Увеличение отложенного налогового обязательства (ОНО) составило: 46 тыс. руб.
Сумма вычитаемой временной разницы составила: 43 932,75 тыс. руб.
Увеличение отложенного налогового актива (ОНА) составило: 7 249 тыс. руб.
Сумма отложенного налога на прибыль за 2020 год составила: 7 203 тыс. руб. (строка 2412 Отчета о финансовых результатах)

Раздел 11 «Прочая информация»

Отсутствуют события после отчетной даты (ПБУ 7/98).
Отсутствуют оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (ПБУ 8/2010).
Отсутствуют факты прекращаемой деятельности (ПБУ 16/02).
Отсутствует государственная помощь (ПБУ 13/2000).

Раздел 12 «Информация о рисках хозяйственной деятельности»

Пандемия коронавирусной инфекции (COVID-2019) по состоянию на текущий момент не оказала существенного влияния на деятельность ООО «Форум Сити», в частности у организации не возникли связанные с ней риски взятых на себя договорных обязательств.
По мнению руководства ООО «Форум Сити», предприняты все необходимые меры по снижению отрицательных последствий пандемии коронавирусной инфекции (COVID-2019).

Руководитель _____ **Шабуров Максим Андреевич**

«31» марта 2021 г.

