



МЕТАУДИТ

Россия, 620014, Екатеринбург, Химиков, 3, тел.: (343) 378-93-33, факс (343) 378-93-32, e-mail: metaudit@anr.ru

МЕТАУДИТ

# **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 2022 года;  
отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года;  
отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2022 года;  
отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2022 года;  
пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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 2022 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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,  
ОРНЗ 22006039386)

  
А.В. Никитенков

Руководитель аудиторской проверки  
(квалификационный аттестат аудитора № 01-000885,  
ОРНЗ 22006099901)

  
А.В. Рохлина

" 27 " апреля 2023 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, стр. 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 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"</u>	31	12	2022	<b>0710001</b>
Идентификационный номер налогоплательщика				<b>15703492</b>
Вид экономической деятельности <u>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</u>				<b>6671073600</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>				<b>68.10</b>
Единица измерения: в тыс. рублей	12300			16
Местонахождение (адрес) <u>620014, Свердловская обл, Екатеринбург г, Радищева, стр. 25, оф. 205</u>				<b>384</b>

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
1.1	Основные средства	1150	329 571	338 577	14 384
	в том числе:				
p3	собственные основные средства	11501	309 580	336 106	14 384
1.2	кап. вложения в собственные объекты основных средств	11502	19 991	2 470	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	20 721	8 117	7 249
1.2	Прочие внеоборотные активы	1190	1 183	1 182	3 825
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	11901	442	1 182	3 825
	затраты по объекту "Макет ТЖК Форум Сити"	11902	741	-	-
	Итого по разделу I	1100	351 476	347 875	25 458
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1.4	Запасы	1210	1 800 456	1 384 044	2 457 443
	в том числе:				
p3	расходы будущих периодов	12101	206	764	12 254
p3	объекты недвижимости на продажу	12102	151 802	310 194	194 710
p3	затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы дольщикам (инвесторам) ТЖК Форум Сити	12103	1 647 513	1 073 086	2 250 479

р3	материалы	12104	934	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	256 979	194 631	324 624
	в том числе:				
	НДС по основным средствам	12201	-	29 262	-
	НДС по продукции	12202	7 184	14 987	2 278
	НДС по работам (услугам)	12203	1 039	41	19
	НДС по затратам на строительство	12204	248 755	150 341	322 328
р3	Дебиторская задолженность	1230	1 871 997	1 154 658	1 379 573
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками/подрядчиками	12301	139 779	270 363	396 584
	расчеты по инвестиционным договорам	12302	488	2 008	5 828
	расчеты по ДДУ	12303	1 691 544	866 027	969 011
	расчеты с бюджетом	12304	28 264	6 143	264
	расчеты с покупателями/заказчиками	12305	5 526	10 097	7 885
	расчеты с прочими дебиторами	12306	6 396	19	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	199 724	399 915	274 252
	в том числе:				
	расчетные счета	12501	1 224	130 915	862
	депозитные счета	12502	198 500	269 000	273 390
	Прочие оборотные активы	1260	690	2 201	8 820
	в том числе:				
	НДС налогового агента	12601	-	25	1 379 25
	НДС, начисленный по отгрузке	12602	690	2 176	8 795
	Итого по разделу II	1200	4 129 846	3 135 449	4 444 712
	<b>БАЛАНС</b>	1600	4 481 322	3 483 324	4 470 170

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	424 293	399 540	84 530
	Итого по разделу III	1300	574 293	549 540	234 530
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
рз	Заемные средства	1410	2 002 367	1 637 811	1 987 736
	в том числе:				
	кредиты	14101	1 388 809	1 108 107	1 480 052
	проценты по кредитам	14102	73 974	27 613	43 085
	займы	14103	340 840	340 840	340 840
	проценты по займам	14104	198 744	161 252	123 759
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 301	2 867	46
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
рз	Прочие обязательства	1450	105 003	903 708	49 015
	в том числе:				
	расчеты с подрядчиками по гарантийному удержанию	14501	19 020	16 198	49 015
	расчеты по ДДУ со сроком передачи объекта более 12 месяцев с отчетной даты	14502	85 982	887 510	-
	Итого по разделу IV	1400	2 108 671	2 544 386	2 036 798
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
рз	Кредиторская задолженность	1520	1 798 359	389 393	2 198 734
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками/подрядчиками	15201	94 450	168 180	205 475
	расчеты с прочими дебиторами/кредиторами	15202	487	898	231
	расчеты с бюджетом	15203	3 558	6 797	11 391
	расчеты по ДДУ	15204	1 632 442	69 922	1 893 739
	расчеты по инвестиционным договорам	15205	-	-	24 003
	расчеты с покупателями	15206	67 422	143 598	63 895
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	4	108
	Итого по разделу V	1500	1 798 359	389 397	2 198 842
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 481 322	3 483 324	4 470 170

Руководитель  **Шабуров Максим Андреевич**  
(подпись) (расшифровка подписи)

3 апреля 2023 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"</b>	по ОКПО	<b>15703492</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>6671073600</b>
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.10</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300 / 16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>

<b>Коды</b>		
<b>0710002</b>		
<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
<b>15703492</b>		
<b>6671073600</b>		
<b>68.10</b>		
<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
р6	Выручка	2110	373 469	1 134 048
	в том числе:			
р6	Себестоимость продаж	2120	(221 013)	(551 169)
	в том числе:			
	Валовая прибыль (убыток)	2100	152 456	582 879
	в том числе:			
	услуги застройщика по договорам участия в долевом строительстве	21001	54 995	362 983
	реализация помещений по договорам купли-продажи	21002	112 809	220 962
	прочие	21003	(15 349)	(1 067)
р6	Коммерческие расходы	2210	(15 098)	(20 159)
р6	Управленческие расходы	2220	(16 692)	(30 033)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	120 666	532 687
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
р6	Проценты к получению	2320	24 121	14 997
р6	Проценты к уплате	2330	(83 746)	(139 562)
р6	Прочие доходы	2340	54	406
	в том числе:			
	курсовые разницы	23401	32	31
	отклонение курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	23402	-	-
	прочие	23403	22	375
р6	Прочие расходы	2350	(29 074)	(30 086)
	в том числе:			
	курсовые разницы	23501	(6)	(28)
	отклонение курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	23502	(3)	(33)
	расходы на услуги банков	23503	(1 960)	(1 705)
	убытки по услугам застройщика	23504	(190)	(13 153)
	возмещение убытков и неустойки	23505	(555)	(1 655)
	списание безнадежных долгов	23506	(219)	(416)
	госпошлины	23507	(291)	(314)
	списание основных средств (ликвидация)	23508	-	(1 127)
	амортизация по объектам основных средств (объекты недвижимого имущества, оборудование)	23509	(10 046)	(4 425)
	налог на имущество	23510	(6 194)	(2 896)
	прочее	23511	(9 610)	(4 333)
р10	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	32 021	378 442
р10	Налог на прибыль	2410	(7 636)	(63 431)
	в том числе:			



378 4-2  
(61 478)  
(1 953)

p10	текущий налог на прибыль	2411	(21 398)	(61 478)
p10	отложенный налог на прибыль	2412	13 762	(1 953)
	Прочее	2460	368	(1)
	в том числе:			
	корректировка за 2021 год	24601	368	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	24 753	315 010

(61 478)  
(1 953)  
(1)  
(1)  
315 010

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	24 753	315 010
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Шабуров Максим  
Андреевич

(расшифровка подписи)

3 апреля 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2022
15703492		
6671073600		
68.10		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / 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 2020 г.	3100	150 000	-	-	-	84 530	234 530
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	315 011	315 011
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	315 011	315 011
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
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 2021 г.	3200	150 000	-	-	-	399 540	549 540
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	24 753	24 753
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	24 794	24 794
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	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
корректировка за 2021 г. (начисление налога на прибыль)	3317	-	-	-	-	(41)	(41)
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	-	-	-	X	-	-
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 2022 г.	3300	150 000	-	-	-	424 293	574 293

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	234 530	315 011	(1)	549 540
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	234 530	315 011	(1)	549 540
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	84 530	315 011	(1)	399 540
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	84 530	315 011	(1)	399 540
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	574 293	549 540	234 530



Руководитель Шабуров Максим Андреевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

3 апреля 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"</b>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		31   12   2022	0710005	
Вид экономической деятельности <b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>		по ОКПО	15703492	
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	234 490	960 768
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	171 951	695 671
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	4 507	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам	4114	12 526	237 820
выкупная стоимость недвижимого имущества (аванс)	4115	-	11 707
прочие поступления	4119	45 506	15 570
Платежи - всего	4120	(742 883)	(1 183 495)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(604 172)	(895 058)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(586)
налога на прибыль организаций	4124	(23 943)	(59 000)
возврат покупателям, возврат по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам	4125	(208)	(26 775)
прочие платежи	4129	(114 560)	(202 076)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(508 393)	(222 727)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	27 500	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	27 500	-
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	-	(291 192)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(291 192)
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	27 500	(291 192)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	483 279	1 059 648
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	483 279	1 059 648
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
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	(202 577)	(420 065)
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	(202 577)	(420 065)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	280 702	639 583
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(200 191)	125 664
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	399 915	274 252
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	199 724	399 916
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

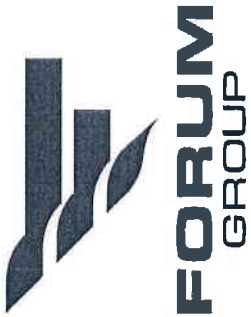
Шабуров Максим Андреевич

(расшифровка подписи)

3 апреля 2023 г.







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 2022 год**

**по ООО «Форум Сити»**

# I. Таблицы (тыс. руб.)

## 1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период					На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Убыток от обесценения	начислено амортизации	Выбыло объектов		Переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
								первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
<b>Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего</b>	5200	за 2022г.	342 372	(6 265)	53 236	(53 788)	2 705	(28 680)	-	-	-	341 820	(32 240)	
в том числе:	5210	за 2021г.	15 861	(1 478)	328 916	(2 405)	1 303	(6 091)	-	-	-	342 372	(6 265)	
<b>мебель (офисная), конструкции (рекламные), оборудование</b>	5201	за 2022г.	2 454	(1 015)	2 153	-	-	(691)	-	-	-	4 608	(1 706)	
	5211	за 2021г.	4 860	(1 241)	-	(2 405)	1 278	(1 051)	-	-	-	2 454	(1 015)	
<b>нежилые помещения</b>	5202	за 2022г.	339 917	(5 251)	51 083	(53 788)	2 705	(27 989)	-	-	-	337 212	(30 534)	
	5212	за 2021г.	11 001	(237)	328 916	0	25	(5 040)	-	-	-	339 917	(5 251)	
<b>временные сооружения</b>	5203	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5213	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего</b>	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>в том числе:</b>	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

### 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 2022г.	2 470	20 415	-	(2 153)	20 732
	5250	за 2021г.	-	294 567	-	(292 097)	2 470
в том числе:							
Помещения в ГЖК Форум Сити в составе собственных основных средств	5241	за 2022г.	2 470	17 521	-	0	19 991
	5251	за 2021г.	-	294 567	-	(292 097)	2 470
Прочие объекты (рекламные конструкции)	5242	за 2022г.	-	2 894	-	(2 153)	741
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-

1.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе (помещения: КН 66:41:0401017:549 (115 м2), КН 66:41:0401017:540 (часть помещения), КН 66:41:0401017:698 (457,10 м2) в оценке по балансовой стоимости	5380	29 814	48 407	10 765
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5381	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5382	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5383	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5384	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию (помещения: КН 66:41:0401017:1451, 66:41:0401017:1452, 66:41:0401017:1453) в оценке по балансовой стоимости	5385	165 432	-	-
Иное использование основных средств				
(помещения в залоге: КН 66:41:0401017:549, КН 66:41:0401017:1064, КН 66:41:0401017:1451, КН 66:41:0401017:1452, КН 66:41:0401017:1453) в оценке по залоговой стоимости	5386	117 457	210 692	-
получена в аренду часть земельного участка КН 66:41:0401016:29 по договору аренды №1205 от 15.04.2019 г., в оценке годовой стоимости аренды по договору (показатель без НДС)	5387	50	50	50
получена в аренду часть земельного участка КН 66:41:0401017:23 по договору аренды №ГЛ-1 от 01.10.2021 в оценке договорной стоимости (показатель без НДС)	5388	142	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	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 384 043	-	1 384 043	778 608	(362 196)	-	-	X	1 800 455	-	1 800 455	
в том числе:	5420	за 2021г.	2 457 443	-	2 457 443	4 074 751	(5 148 150)	-	-	X	1 384 043	-	1 384 043	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	934	0	-	-	-	934	-	934	
	5421	за 2021г.	-	-	-	416	(416)	-	-	-	0	-	-	
Готовая продукция (строка 12102 бухгалтерского баланса)	5402	за 2022г.	302 954	-	302 954	0	(154 178)	-	-	-	148 776	-	148 776	
	5422	за 2021г.	165 644	-	165 644	561 101	(423 791)	-	-	-	302 954	-	302 954	
Товары для перепродажи (строка 12102 бухгалтерского баланса)	5403	за 2022г.	423	-	423	-	(423)	-	-	-	0	-	-	
	5423	за 2021г.	423	-	423	-	-	-	-	-	423	-	423	
Товары и готовая продукция отгруженные (строка 12102 бухгалтерского баланса)	5404	за 2022г.	6 816	-	6 816	74 906	(78 696)	-	-	-	3 026	-	3 026	
	5424	за 2021г.	28 643	-	28 643	203 217	(225 044)	-	-	-	6 816	-	6 816	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	62 483	(62 483)	-	-	-	0	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	143 549	(143 549)	-	-	-	0	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	15 098	(15 098)	-	-	-	0	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	20 159	(20 159)	-	-	-	0	-	-	
Затраты на строительство объектов, которые в последствии будут переданы дочерним (инвесторам) ТЖК Форум (Сити)	5407	за 2022г.	1 073 086	-	1 073 086	624 657	(50 230)	-	-	-	1 647 513	-	1 647 513	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в бухгалтерском балансе отражаются как "Запасы")	5408	за 2022г.	764	-	764	530	(1 068)	-	-	-	206	-	206	
	5428	за 2021г.	12 254	-	12 254	2 142	(13 632)	-	-	-	764	-	764	

### 1.5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
<b>Полученные – всего</b>	5500	<b>1 505 375</b>	<b>731 438</b>	<b>769 705</b>
в том числе:				
гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда	5501	39 367	16 198	180 193
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5502	1 466 008	715 240	589 512
<b>Выданные – всего</b>	5510	<b>6 155 629</b>	<b>5 789 428</b>	<b>6 723 426</b>
в том числе:				
залог прав собственности на земельный участок в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ	5511	142 601	145 321	283 483
залог прав на строящийся объект недвижимости в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ	5512	1 372 099	827 399	1 921 634
залог 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. (по залоговой стоимости)	5513	226 600	226 600	226 600
залог жилых/нежилых помещений ТЖК Форум Сити, 1 этап (г. Екатеринбург, ул. Радищева, 24) по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г. (по залоговой стоимости)	5514	7 162	40 163	94 017
залог 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.	5515	3 804 642	3 804 642	3 804 642
залог 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.	5516	393 050	393 050	393 050
залог жилых/нежилых помещений ТЖК Форум Сити, 2 этап (г. Екатеринбург, ул. Радищева, 24) по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г. (по залоговой стоимости)	5517	82 130	196 547	-
залог жилых/нежилых помещений ТЖК Форум Сити, 4 этап (г. Екатеринбург, ул. Радищева, 24) по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г. (по залоговой стоимости)	5518	127 345	155 706	-

## 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 Екатеринбург» (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 и часть подземной автостоянки №10.2
- 3 этап строительства – жилой дом №№8 и часть подземной автостоянки №10.3
- 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки 10.4

- 5 этап строительства (с 27.02.2020 в связи с изменениями в Разрешении на строительство, ранее 1 этап) – жилой дом №3»

- 6 этап строительства – торговая галерея №11 (с 21.01.2021 в связи с изменениями в Разрешении на строительство, ранее – 4 этап).

- 7 этап строительства – жилой дом №9 и часть подземной автостоянки №10.5 (по разрешению на строительство от 06.09.2022 г).

Местоположение объекта: квартал улиц Радищева – Сакко и Ванцетти – Шейнкмана в г. Екатеринбург Свердловской области.  
Коммерческое наименование – ТЖК «Форум Сити».

Общество выступает в качестве Заказчика-застройщика.

Реализация проекта осуществляется на основании Разрешения на строительство №66-41-174-2022 от 06.09.2022 выдано Администрацией г. Екатеринбурга. Срок действия разрешения – до 18.09.2026 г.

Сведения о ранее действовавших разрешениях на строительство: 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 2022 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 2022 г. составила 0 человек.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а также принципа непрерывности деятельности.

## Раздел 2 «Информация об учетной политике»

В течение 2022 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 ответственности ошибок. Ошибка признается существенной, если она в отдельности 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 организацией.
2. Учет основных средств и капитальных вложений производится в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (утверждены Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. №204н).
3. В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 01.01.2022 года не пересчитываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. Переход на ФСБУ 6/2020 осуществить в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020.
4. В связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 01.01.2022 года последствия изменения учетной политики отражаются перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).
5. Учет хозяйственных операций по аренде производится в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утвержден Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. №208н). В связи с началом применения с 01.01.2022 года последствия изменения учетной политики отразить с применением упрощенного порядка признания и оценки права пользования активом и обязательства по аренде по действующим договорам путем единовременного признания права пользования активом и обязательства до 40000 рублей учитываются в составе материально-производственных запасов).
6. Основные средства стоимостью до 40000 рублей учитываются в составе материально-производственных запасов.
7. Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом. Сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта. Начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
  - прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.
- Выбранный способ начисления амортизации не меняется в течение срока полезного использования основных средств.



8. Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету в соответствии с требованиями п. 9 ФСБУ 6/2020.

9. Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Проверка проводится в конце отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений - перспективно.

10. Переоценка объектов основных средств на предприятии не производится.

11. Процедура проверки на обесценение капитальных вложений и основных средств проводится перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

12. 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.

13. Установлен метод оценки производственных запасов при их опуске в производстве и прочем выбытии по средней себестоимости.

14. Установлен способ оценки товаров при их продаже (отпуске) по средней себестоимости.

15. Установлен способ учета готовой продукции (недвижимость на продажу) - по фактической производственной себестоимости.

16. Установлен способ оценки остатков готовой продукции (недвижимость на продажу) - по фактической производственной себестоимости.

17. Установлен способ оценки готовой продукции при продаже (отпуске) по себестоимости каждой единицы.

18. Затраты подразделяются на капитальные вложения в строительство и расходы по обычным видам деятельности: прямые и косвенные (управленческие и коммерческие).

19. Затраты Застройщика по услугам по организации строительства, как расходы по обычным видам деятельности, учитываются по дебету счетов бухгалтерского учета 20.01, 26 и 44.

20. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов.

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

22. В конце отчетного периода расходы по обычным видам деятельности списываются непосредственно в дебет счета 90 "Продажи". При отсутствии дохода по основному виду деятельности в дебет счета 91.02 «Прочие расходы».

23. 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 договорам 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.
24. Доходы от сдачи в аренду активов (введенные в эксплуатацию объекты реализуемого застройщиком проекта строительства) признавать доходом от обычных видов деятельности.
25. Расходы будущих периодов списываются в течение периода, к которому они относятся.
26. Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, учитываются до истечения вышеуказанного срока в составе долгосрочной задолженности.
27. 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».
28. 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.
29. 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 потоки от текущих операций;
  - денежные средства, зачисленные на счет Общества в качестве процентов по договорам займа (предоставленным), классифицируются как денежные потоки от текущих операций.
30. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года, а также по краткосрочной аренде (не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды). Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:
- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
  - предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
  - арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
  - арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предусмотрено техническими характеристиками предмета аренды.
31. Общество не признает объектом учета аренды полученные в аренду земельные участки по договорам, содержащим условие об установлении размера арендной платы в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка.
32. Право пользования активом признается по фактической стоимости. Переоценка права пользования активом не производится. Обязательство по аренде оценивается по рассчитанной приведенной стоимости арендных платежей, которая равна сумме будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации. Срок полезного использования права пользования активом определяется исходя из срока действия договора, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. Течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета в аренду. Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

33. В случае непризнания права пользования активом и обязательства по аренде, арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

34. При операционной аренде применяется прежний порядок учета актива в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды

### **Последствия изменения учетной политики с 2022 года**

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 01.01.2022 года отсутствует единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) в связи с тем, что не изменился лимит стоимости основных средств. Также в отчетном 2022 году на основании проведенной проверки на соответствие использования объектов основных средств Обществу не выявилось основания для изменения элементов амортизации основных средств (включая сроки полезного использования).

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Аренда» с 01.01.2022 года права пользования активами и обязательства по аренде не признаны, в связи с тем, что отсутствуют объекты, классифицированные в качестве объектов учета аренды.

Деятельность предприятия по предоставлению имущества в неоперационную (финансовую) аренду в 2022 году не осуществлялась.

### **Раздел 3 «Сведения об отдельных активах и обязательствах»**

#### **- об основных средствах (Таблица 1.1 «Основные средства»):**

Первоначальная стоимость основных средств на 31.12.2022 г. составляет 341819,67 тыс. руб., амортизация 32239,87 тыс.руб.

На 31.12.22 не выявлены признаки обесценения объектов основных средств.

В 2022 г. в результате переустройства 3 объектов собственных основных средств - нежилые помещения в ТЖК «Форум Сити» - образованы 2 помещения с новыми кадастровыми номерами №66:41:0401017:1485 площадью 441,7 м2 и №66:41:0401017:1486 площадью 145,3 м2.

Затраты по переустройству учитываются на счете бухгалтерского учета 08 «Вложения во внеоборотные активы», величина капитальных вложений по состоянию на 31.12.2022 г. составила – 19991,24 тыс. руб. (Таблица 1.2 «Незавершенные капитальные вложения»)

В 2022 г. переведены на консервацию нежилые помещения, находящиеся в ТЖК «Форум Сити». Балансовая стоимость объектов – 165431,86 тыс. руб. (Таблица 1.3 «Иное использование основных средств» строка 5385).

В течение 2022 года переданы во временное пользование сторонним организациям собственные объекты основных средств (Таблица 1.3 «Иное использование основных средств» строка 5380). Величина арендной платы за 2022 год составила - 5298 тыс. руб. (в т.ч. НДС 20%).

В Таблице 1.3 по строке 5386 отражены сведения об объектах недвижимого имущества (собственные основные средства), переданных в залог ПАО Сбербанк России по условиям кредитного соглашения №52227 от 27.07.2020 г. В залоге находятся пять нежилых помещений. По состоянию на 31.12.2022 г. общая залоговая стоимость указанных объектов составляет 117457 тыс. руб.

В Таблице 1.3 по строкам 5387 и 5388 отражены сведения о земельных участках, полученных в аренду:

- часть земельного участка КН 66:41:0401016:29 площадью 95 м<sup>2</sup>, получена во временное пользование для организации временной контейнерной площадки для обслуживания строительства объектов проекта ТЖК Форум Сити. Стоимость аренды за 2022 г. (без учета НДС) составила – 50,00 тыс. руб.;
- часть земельного участка КН 66:41:0401017:23 площадью 736 м<sup>2</sup>, получена во временное пользование для обслуживания объектов строительства проекта ТЖК Форум Сити. Стоимость аренды за 2022 г. (без учета НДС) составила – 142,17 тыс. руб.

- о незавершенных капитальных вложениях в составе показателя «Основные средства» Бухгалтерского баланса (Таблица 1.2 «Незавершенные капитальные вложения» строка 5241):

На 31.12.2022 г. в составе показателя «Основные средства» по строке 11502 отражена сумма затрат капитального характера в размере 19991,24 тыс. руб. – затраты по переустройству нежилых помещений, являющихся собственными основными средствами.

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

На 31.12.2022 г. прочие внеоборотные активы (строки 11901, 11902) Бухгалтерского баланса составляют 1183 тыс. руб.

В составе указанных активов отражены расходы будущих периодов со сроком списания более года с отчетной даты и затраты по созданию макета ГЖК «Форум Сити».

- о наличии и движении запасов (Таблица 1.4):

На 31.12.2022 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1210 отражена сумма запасов в размере 1800456 тыс. руб., в том числе:

- расходы будущих периодов (расходы по страхованию, программное обеспечение для целей продаж) (строка 12101) в размере 205 тыс. руб.
- готовая продукция и товары отгруженные - жилые и нежилые помещения (кладовые, машино-места, боксы) во введенных в эксплуатацию объектах 1, 2, 4, 5 этапов строительства проекта ТЖК Форум Сити (строка 12102) в размере 151803 тыс. руб.

В том числе по состоянию на 31.12.2022 г. находятся в залоге по условиям кредитного соглашения №55227 от 27.07.2020 г. с ПАО Сбербанк России кладовые (121 шт.), машино-места (43 шт.), боксы (7 шт.) залоговой стоимостью – 99179,31 тыс. руб.

- затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства (инвесторам) ТЖК Форум Сити – 1647513 тыс. руб., в т.ч. затраты:

3 этап	920 860 тыс. руб.
6 этап	132 812 тыс. руб.
7 этап	122 143 тыс. руб.
Общие всего ТЖК	471 698 тыс. руб.
Итого	1 647 513 тыс. руб.

В силу положений Закона РФ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ права на строящиеся объекты недвижимости 3 этапа находятся в залоге (таблица 1.5, раздел 4 настоящих пояснений).

- строительные материалы (строка 12104) – 934 тыс. руб.

Резерв под обесценение не создан в связи с отсутствием признаков обесценения запасов.

**- о наличии и движении финансовых вложений**

На 31.12.2022 г. остаток финансовых вложений составляет – 0,00 руб. В течение 2022 г. ООО «Форум Сити» не осуществляло операций с финансовыми вложениями.

**- о дебиторской задолженности:**

На 31.12.2022 г. в Бухгалтерском балансе отражена сумма дебиторской задолженности в размере 1871997 тыс. руб.

В т.ч. дебиторская задолженность по видам расчетов:

- дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. по расчетам с поставщиками/подрядчиками составила 139779 тыс. руб. (строка 12301 Бухгалтерского баланса), в том числе авансы, выданные по договорам подряда, относящимся к затратам по строительству объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства (инвесторам) – 137376 тыс. руб. (в т.ч. НДС 20 %).

Дебиторская задолженность по условиям договоров с поставщиками/подрядчиками - 139979 тыс. руб., резерв по сомнительным долгам – 200 тыс. руб. (резерв по строке 12301)

Дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила – 270363 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. по расчетам с инвесторами по договорам инвестирования составила 488 тыс. руб. (строка 12302 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила 2008 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве 1691544 тыс. руб. (строка 12303 Бухгалтерского баланса), в том числе 85982 тыс. руб. – долгосрочная задолженность участников долевого строительства по договорам со сроком передачи объектов 3 квартал 2025 г.

Дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила 866027 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. по расчетам с бюджетом по налогам, сборам, гос. пошлинам (строка 12304 Бухгалтерского баланса) составила 28264 тыс. руб., в том числе по НДС – 28108 тыс. руб., по гос. пошлинам – 156 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила – 6143 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. по расчетам с покупателями/заказчиками (строка 12305 Бухгалтерского баланса) составила 5526 тыс. руб.  
Дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила 10097 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. по расчетам с прочими дебиторами (строка 12306 Бухгалтерского баланса) составила 6396 тыс. руб.  
Дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила 19,00 тыс. руб.

**- о кредиторской задолженности:**

На 31.12.2022 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1450 отражена сумма **долгосрочной кредиторской задолженности** в размере 105003 тыс. руб., в т.ч.:

- кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками/подрядчиками (строка 14501 Бухгалтерского баланса) – 19020 тыс. руб.

Условия договоров генерального подряда между застройщиком – ООО «Форум Сити» и генеральным подрядчиком – АО «Форум-групп» и договоры подряда с иными подрядчиками предусматривают обеспечение в виде гарантийного удержания. Суммы кредиторской задолженности со сроком погашения согласно условиям договоров свыше 12 месяцев от отчетной даты (31.12.2022 г.) отражены в Бухгалтерском балансе по строке 1450 (14501) в составе долгосрочных обязательств.

Кредиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила 16198 тыс. руб.

- кредиторская задолженность в виде обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве по заключенным (зарегистрированным) договорам, предусматривающим срок передачи объектов от застройщика участникам долевого строительства 3 квартал 2025 г. – 85982 тыс. руб.  
Кредиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила 887510 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1520 отражена сумма **краткосрочной кредиторской задолженности** в размере 1798359 тыс. руб.,

в т.ч.:

- кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками/подрядчиками (строка 15201 Бухгалтерского баланса) составила 94450 тыс. руб.  
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками/подрядчиками на 31.12.2021 г. составила 168180 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с прочими дебиторами/кредиторами (строка 15202 Бухгалтерского баланса) составила 487 тыс. руб.  
Кредиторская задолженность с прочими дебиторами/кредиторами по состоянию на 31.12.2021 г. составила 898 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом по налогам, сборам (строка 15203 Бухгалтерского баланса) составила 3558 тыс. руб., в том числе по налогу на прибыль организаций – 1498 тыс. руб., налогу на землю – 412 тыс. руб., налогу на имущество организаций – 1648 тыс. руб. Вся задолженность является текущей.

Кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом на 31.12.2021 г. составила – 6797 тыс. руб.

- кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве (строка 15204 Бухгалтерского баланса) составила 1632442 тыс. руб. (договоры долевого участия, предусматривающие передачу объектов в течение 12 месяцев от отчетной даты (31.12.2022 г.)  
Кредиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила 69922 тыс. руб.

- кредиторская задолженность в виде обязательств застройщика по инвестиционным договорам (строка 15205 Бухгалтерского баланса) составила 0,00 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила 0,00 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с покупателями/заказчиками (строка 15206 Бухгалтерского баланса) составила 67422 тыс. руб. (с учетом вычета НДС по авансам и предоплатам полученным – 7512 тыс. руб.)

Кредиторская задолженность по расчетам с покупателями/заказчиками на 31.12.2021 г. составила 143597 тыс. руб. (с учетом вычета НДС по авансам и предоплатам полученным – 11421 тыс. руб.).

**- о заемных средствах:**

На 31.12.2022 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1410 (подстроки 14101, 14102, 14103, 14104) отражены суммы кредиторской задолженности в размере 2002367 тыс. руб. по договорам займа/кредита и начисленные проценты:

№ п/п	Кредитор/договор	Величина задолженности на 31.12.2022, тыс. руб.	Срок договора	Сумма процентов на 31.12.2022, тыс. руб.
1	СМВ ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/08-21 от 21.08.2017	95 000,00	до 31.12.2027 г.	55 599,73
2	СМВ ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-04 от 04.09.2017	90 000,00	до 31.12.2027 г.	52 592,05
3	СМВ ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-05 от 05.09.2017	100 000,00	до 31.12.2027 г.	58 224,66
4	СМВ ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-20 от 20.09.2017	55 840,00	до 31.12.2027 г.	32 327,54
5	ПАО Сбербанк России/договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №55227 от 27.07.2020 г.	1 388 809,11	до 25.12.2026 г.	73 973,95
Итого по строке 1410				272 717,93

В течение 2022 г. со стороны ООО «Форум Сити» направлено на погашение задолженности по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №55227 от 27.07.2020 г. по основному долгу – 202577 тыс. руб.

#### Раздел 4 «Обеспечение обязательств»

На 31.12.2022 г. обеспечения обязательств полученные (Таблица 1.5) составили 1505375 тыс. руб., в том числе:

- гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда – 39367 тыс. руб.;
- средства участников долевого строительства объектов проекта ТЖК «Форум Сити» на счетах эскроу в ПАО Сбербанк России – 1466008 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. обеспечения обязательств выданные (Таблица 1.5) составили 6155629 тыс. руб., в том числе:

- залог права собственности на земельный участок в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ – 142601 тыс. руб.
- залог прав на строящийся объект недвижимости в силу положений Закона РФ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ – 1372099 тыс. руб.
- На 31.12.2022 г. стоимость актива (стоимость земельного участка и затрат на строительство в части объектов ТЖК «Форум Сити»), являющегося в силу положений Закона РФ 3214-ФЗ от 30.12.2004 г. (с изм.) залогом, составила 1514700 тыс. руб. (Таблица 1.5 строки 5511, 5512). 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 32478 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 5513-5518 Таблицы 1.5) – 4640929 тыс. руб.

#### Раздел 5 «Расчеты с участниками долевого строительства»

В 2022 году Общество осуществляло строительство объекта - Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой – в части:

- 3 этап строительства – жилой дом №№8 и часть подземной автостоянки №10.3

- 6 этап строительства – торговая галерея №11

- 7 этап строительства – жилой дом №9 и часть подземной автостоянки №10.5.

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.

В 2022 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» (поступления средств долевого участия в 2022 г. по договорам, заключенным 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. 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 14502 и 15204 Бухгалтерского баланса) составляет 1718424 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» - 32478 тыс. руб.
- по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу - 1685946 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве составила 1691544 тыс. руб. (строка 12303 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» - 5413 тыс. руб.
- задолженность по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу - 1686131 тыс. руб. Указанная задолженность обеспечена денежными средствами на счетах эскроу в размере 1466008 тыс. руб.

#### **Раздел 6 «Информация о доходах и расходах организации»**

Выручка по обычным видам деятельности за 2022 год составила 373469 тыс. руб., в т.ч.:

- вознаграждение застройщика по договорам участия в долевом строительстве - 98011 тыс. руб.
- реализация помещений по договорам купли-продажи - 271204 тыс. руб.
- услуги прочие (предоставление в аренду собственного имущества, услуги по разработке проекта соглашения о передаче прав и обязанностей) - 4254 тыс. руб.

В 2022 году внереализационные доходы составили 54 тыс. руб., в т.ч.:

- курсовые разницы - 32 тыс. руб.
- прочие - 22 тыс. руб.

В 2022 году себестоимость составила 252803 тыс. руб., в т.ч.:

- себестоимость продаж - 221013 тыс. руб.
- коммерческие расходы - 15098 тыс. руб.
- управленческие расходы - 16692 тыс. руб.

Себестоимость по элементам затрат составила:

Наименование показателя	за 2022 год	за 2021 год
покупные товары	423	0
амортизация	18 633	1 666
прочие затраты	233 746	599 695
итого по элементам	252 803	601 361
Итого расходы по обычным видам деятельности	<b>252 803</b>	<b>601 361</b>

В 2022 году прочие расходы составили 29074 тыс. руб.:

- курсовые разницы – 6 тыс. руб.
  - отклонение курса продажи/покупки валюты от официального курса – 3 тыс. руб.
  - расходы на услуги банков – 1960 тыс. руб.
  - убытки по услугам застройщика – 190 тыс. руб.
  - возмещение убытков и неустойки – 555 тыс. руб.
  - списание безнадежных долгов – 219 тыс. руб.
  - госпошлины – 291 тыс. руб.
  - амортизация по объектам основных средств (объекты недвижимого имущества, оборудование) – 10046 тыс. руб.
  - налог на имущество – 6194 руб.
  - прочие – 9610 тыс. руб.
- В 2022 году проценты к получению составили 24121 тыс. руб., в т.ч.:
- проценты по депозитным договорам – 24012 тыс. руб.
  - проценты на остаток по расчетному счету – 109 тыс. руб.

В 2022 году проценты к уплате, отнесенные в прочие расходы, составили 83746 тыс. руб., в т.ч.:

- проценты по займам предоставленным – 37385 тыс. руб.
- проценты по кредитным договорам – 46361 тыс. руб.

По итогу за 2022 год получена прибыль до налогообложения в размере 32021 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2022 г. составила – 424293 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, 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 разделения 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 31.12.2022 г. 158449 тыс. руб.

#### Раздел 8 «Информация о связанных сторонах»

1. Единичный исполнительный орган ООО «Форум Сити» - управляющая компания АО «Форум-групп» (ИНН 6671245923) - является единственным исполнительным органом в следующих Обществах:
  - ООО «Документ» (ОГРН 1036603518126);
  - ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738);
  - ООО «Огни Екатеринбург» (ОГРН 1069670154388);
  - ООО Специализированный застройщик «Прибрежное» (ОГРН 1076671035022);
  - ООО Специализированный застройщик «Тихвин-строй» (ОГРН 1086671009424);
  - ООО «Центр» (ОГРН 1146671000960);
  - ООО Специализированный застройщик «Форум-Жилые кварталы» (ОГРН 1146671004545);
  - ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484);
  - ООО Специализированный застройщик «Форум-Солнечные кварталы» (ОГРН 1146671004556);
  - ООО Специализированный застройщик «Новый Город» (ОГРН 1206600067585);
  - ООО Специализированный застройщик «Форум-СМ» (ОГРН 1216600062634);
  - ООО Специализированный застройщик «Форум-Водолей» (ОГРН 1226600052821);
  - ООО «Специализированный застройщик «Форум-Московские кварталы» (ОГРН 1216600037708);
  - ООО СПК «Солнечный» (ОГРН 1216600071907).

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.

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 Энтерпрайзис 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 Энтерпрайзис 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).

4. В течение 2022 года со связанными сторонами были проведены следующие операции (тыс. руб.):

Виды операций	Управляющая компания	Другие связанные стороны
Продажа товаров, работ, услуг	-	-
Предоставление заемных средств, начисление процентов	-	-
Погашение выданных заемных средств и процентов	-	-
Приобретение товаров, работ, услуг	631 396	-
Получение заемных средств, начисление процентов	-	-
Возврат полученных заемных средств и процентов	-	-

Аренда имущества	-	171
Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2022	139 032	-
Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022	102 829	-
Резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности на 31.12.2022 не создавался.		

**Информация о вознаграждении основному управленческому персоналу:** в 2022 г. сумма вознаграждения составила 16950 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 2022 году учет в организации осуществлялся с применением ПБУ 18/02. Разница показателей бухгалтерского и налогового учета определялась в специальных регистрах бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

Расчет текущего налога на прибыль с учетом влияния постоянных и временных разниц:

Показатели	2022 год, тыс. руб.		2021 год, тыс. руб.	
	ставка налога 20%		ставка налога 16.5 %	
Прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета	32 021		378 442	
Условный расход по налогу на прибыль	6 404		62 443	
Постоянный налоговый расход	1 232		988	
Отложенный налог на прибыль, в т.ч.	13 762		(1 953)	
<i>пересчет в связи с изменением ставки</i>	<i>1 126</i>		<i>-</i>	
Текущий налог на прибыль	21 398		61 478	

Сумма постоянных налоговых разниц составила: 1232 тыс. руб.  
Величина постоянного налогового расхода составила: 6160 тыс. руб.  
Сумма налогооблагаемой временной разницы составила: 7830 тыс. руб.  
Уменьшение отложенного налогового обязательства (ОНО) составило: 1566 тыс. руб.  
Сумма вычитаемой временной разницы составила: 60980 тыс. руб.  
Увеличение отложенного налогового актива (ОНА) составило: 12196 тыс. руб.  
Сумма отложенного налога на прибыль за 2022 год составила: 13762 тыс. руб. (строка 2412 Отчета о финансовых результатах)

В связи с изменением ставки налога на прибыль с 01.01.2022 г. (с 16.5% до 20%) осуществлен пересчет ОНО и ОНА:  
- увеличение ОНО составило 294 тыс. руб.;;  
- увеличение ОНА составило 1420 тыс. руб.  
Сумма отложенного налога на прибыль по результату пересчета составила: 1126 тыс. руб.

#### Раздел 11 «Прочая информация»

##### 1) События после отчетной даты (ПБУ 7/98)

31 января 2023 г. получено Разрешение на ввод в эксплуатацию объектов 3 этапа строительства ТЖК «Форум Сити» - многоэтажный односекционный жилой дом с террасами, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и эксплуатируемой кровлей (№8 по ПЗУ), часть подземной автостоянки (№10.3 по ПЗУ) на минус 1 и 2 уровнях.

02 февраля 2023 г. произведено раскрытие счетов эскроу участников долевого строительства по договорам, заключенным по объектам 3 этапа строительства ТЖК «Форум Сити».

17 марта 2023 г. между ООО «Форум Сити» и ПАО Сбербанк России подписан договор об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по проекту ТЖК «Форум Сити» - 3, 6, 7 этапы строительства. Срок договора – по 20.03.2025 г.

- 2) Отсутствуют оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (ПБУ 8/2010)
- 3) Отсутствуют факты прекращаемой деятельности (ПБУ 16/02)
- 4) Отсутствует государственная помощь (ПБУ 13/2000)

## Раздел 12 «Информация о рисках хозяйственной деятельности»

### Риски, связанные с геополитической обстановкой

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами в начале 2022 года. Указанный фактор привел к снижению доступности капитала и неопределенности относительно экономического роста, что может негативно повлиять на перспективы развития бизнеса.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране, однако в случае отрицательного влияния и изменения ситуации в стране и регионе, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Но необходимо понимать, что будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации сложно спрогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Руководитель \_\_\_\_\_ Шабуров Максим Андреевич

«03» апреля 2023 г.

