

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) _____

620014, Свердловская обл, Екатеринбург г, Радищева, д. № 25, оф. 205

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710001		
31	12	2018
15703492		
6671073600		
68.20.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 408	3 034	-
1.1	в том числе:				
	собственные основные средства	11501	2 408	3 034	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 312 483	611 222	-
1.2	в том числе:				
	капитальные затраты по строительству ТЖК Форум Сити	11901	1 025 143	567 757	-
1.5	расчеты с поставщиками/подрядчиками по строительству	11902	275 799	36 992	-
	затраты на страхование гражданской ответственности застройщиками по ДДУ (сроком до 31.03.2020)	11903	6 719	2 562	-
1.4	расходы будущих периодов со сроком списания свыше 1 года с отчетной даты	11904	4 821	3 911	-
	Итого по разделу I	1100	1 314 891	614 256	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	22 088	9 416	-
1.4	в том числе:				
	расходы будущих периодов	12101	22 088	9 416	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	95 377	24 086	-
1.5	Дебиторская задолженность	1230	233 461	162 415	-
	в том числе:				
	проценты по займам предоставленным	12302	7 134	-	-
	расчеты с поставщиками/подрядчиками	12303	1 908	4 280	-
	расчеты по инвестиционным договорам	12304	45 489	14 735	-
	расчеты по договорам долевого участия в строительстве	12305	175 921	143 366	-

	расчеты по налогам и сборам, гос. пошлины	12306	191	34	-
	расчеты с покупателями/заказчиками	12307	1 518	-	-
	расчеты с прочими дебиторами	12308	1 300	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	150 000	-	-
1.3	в том числе:				
	займы предоставленные (процентные)	12401	150 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 805	139 244	-
	в том числе:				
	на расчетном счете	12501	5 805	44	-
	на депозитном счете	12502	-	139 200	-
	Прочие оборотные активы	1260	407	148	-
	в том числе:				
	НДС, уплаченный в качестве налогового агента	12601			
			406	148	-
	Итого по разделу II	1200	507 139	335 310	-
	БАЛАНС	1600	1 822 030	949 566	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	866	497	-
	Итого по разделу III	1300	150 866	150 497	-
1.6	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	397 882	454 518	-
	в том числе:				
	задолженность по договорам займа		357 699	440 840	-
	задолженность по процентам		40 183	13 678	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	397 882	454 518	-
1.6	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	56 871	-	-
	в том числе:				
	задолженность по договору займа	15101	56 871	-	-
1.6	Кредиторская задолженность	1520	1 216 407	344 551	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками/подрядчиками	15201	83 502	23 377	-
	расчеты с прочими дебиторами/кредиторами	15202	1	-	-
	расчеты по налогам и сборам	15203	671	320	-
	расчеты по финансированию по ДДУ	15204	1 007 921	298 996	-
	расчеты по финансированию по инвестиционным договорам	15205	123 218	21 858	-
	расчеты с покупателями	15206	1 094	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	4	-	-
	в том числе:				
	НДС налогового агента		4	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 273 282	344 551	-
	БАЛАНС	1700	1 822 030	949 566	-



Руководитель

(подпись)

Воробьев Сергей Павлович

(расшифровка подписи)

28 марта 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКПО

ИНН

Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом**

по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
15703492		
6671073600		
68.20.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
р5	Выручка	2110	39 733	1 361
р5	Себестоимость продаж	2120	(8 642)	(2 079)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	31 091	(718)
	в том числе:			
	по деятельности оказания услуг застройщика	2101	30 513	(718)
р5	Коммерческие расходы	2210	(17 201)	(1 051)
р5	Управленческие расходы	2220	(33 279)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(19 389)	(1 769)
	в том числе:			
	по деятельно оказания услуг застройщика	2201	(19 967)	(1 770)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
р5	Проценты к получению	2320	16 844	2 822
	Проценты к уплате	2330	-	-
р5	Прочие доходы	2340	4 454	8
	в том числе:			
	курсовые разницы	23401	20	1
	отклонение курса продажи/покупки иностранной валюты от официального курса	23402	6	7
	доходы от продажи объектов ОС	23403	1 286	-
	НДС по услугам управления	23404	3 078	-
	прочие		63	-
р5	Прочие расходы	2350	(1 442)	(448)
	в том числе:			
	курсовые разницы	23501	(55)	(2)
	отклонение курса продажи/покупки валюты от официального курса	23502	(30)	(10)
	расходы на услуги банков	23503	(275)	(73)
	безвозмездная передача материалов в рекламных целях	23504	(5)	(89)
	общехозяйственные расходы за 2-3 кварталы 2017 г. при отсутствии выручки по основным видам деятельности	23505	-	(275)
	расходы при продаже объектов ОС	23506	1 074	-
	прочие	23507	(2)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	467	613
	Текущий налог на прибыль	2410	(97)	(116)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(20)	(15)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	370	497

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	370	497
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Воробьев Сергей
Павлович

(расшифровка подписи)

28 марта 2019 г.

Дивиденды	3227	X	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
3245		-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	150 000	-	-	-	497	150 497
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	369	369
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	369	369
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	369
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
3317		-	-	-	-	-	-
3320		-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:							
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	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
3345		-	-	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	150 000	-	-	-	866	150 866

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	-	497	150 000	150 497
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	497	150 000	150 497
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	-	497	-	497
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	497	-	497
уставный капитал					
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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	150 866	150 497	-



Руководитель
Воробьев Сергей Павлович
(расшифровка подписи)

(подпись)

28 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Форум Сити"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2018
15703492		
6671073600		
68.20.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	768 561	285 775
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 011	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ и ИД	4114	756 712	162 753
прочие поступления	4119	9 838	123 022
Платежи - всего	4120	(725 732)	(737 371)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(600 622)	(591 549)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(13 088)	-
налога на прибыль организаций	4124	(184)	(149)
возврат по ДДУ и ИД	4125	(9 937)	-
прочие платежи	4129	(101 901)	(145 673)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	42 829	(451 596)
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	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	590 840
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	440 840
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	150 000
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	(176 270)	-
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	(26 270)	-
предоставление займов процентных	4324	(150 000)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(176 270)	590 840
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(133 441)	139 244
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	139 244	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 803	139 244
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Воробьев Сергей Павлович

(расшифровка подписи)

28 марта 2019 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 2018 год
по ООО «Форум Сити»

I Табличная часть

(руб.)

1.1 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		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200 за 2018г.		3 113 226	(79 573)	941 581	(1 286 233)	211 850	(492 839)		2 768 574	(360 562)
	5210 за 2017г.		-	-	3 113 226	-	-	(79 573)	-	3 113 226	(79 573)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201 за 2018г.		1 574 181	(34 176)	941 581	-	-	(244 392)	-	2 515 762	(278 568)
	5211 за 2017г.		-	-	1 574 181	-	-	(34 176)	-	1 574 181	(34 176)
Другие виды основных средств	5202 за 2018г.		1 539 046	(45 396)	-	(1 286 233)	211 850	(248 447)	-	252 813	(81 993)
	5212 за 2017г.		-	-	1 539 046	-	-	(45 396)	-	1 539 046	(45 396)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220 за 2018г.		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230 за 2017г.		-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221 за 2018г.		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231 за 2017г.		-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2018г.		567 756 532	458 328 511		(941 581)	1 025 143 463
в том числе:	5250 за 2017г.			570 869 759		(3 113 226)	567 756 532
ТЖК Форум Сити 2 этап 4 дом	5241 за 2018г.			335 636			335 636
ТЖК Форум Сити 1 этап 1 дом	5251 за 2017г.						
ТЖК Форум Сити 1 этап 2 дом	5242 за 2018г.		2 459 342	52 536 506			54 995 848
ТЖК Форум Сити 1 этап 3 дом	5252 за 2017г.			2 459 342			2 459 342
ТЖК Форум Сити 1 этап 4 дом	5243 за 2018г.		4 708 128	59 166 062			63 874 189
ТЖК Форум Сити 1 этап 5 дом	5253 за 2017г.			4 708 128			4 708 128
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.1	5244 за 2018г.		6 801 239	58 766 013			65 567 252
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.2	5254 за 2017г.			6 801 239			6 801 239
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.3	5245 за 2018г.		2 858 196	59 476 499			62 334 695
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.4	5255 за 2017г.			2 858 196			2 858 196
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.5	5246 за 2018г.		17 119 926	69 083 564			86 203 490
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.6	5256 за 2017г.			17 119 926			17 119 926
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.7	5247 за 2018г.		499 685 887	55 384 251			555 070 138
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.8	5257 за 2017г.			499 685 887			499 685 887
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.9	5248 за 2018г.		11 467	7 902 189			7 913 656
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.10	5258 за 2017г.			11 467			11 467
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.11	5249 за 2018г.		52 367	14 985 925			15 038 292
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.12	5259 за 2017г.			52 367			52 367
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.13	за 2018г.		5 629 237	13 415 653			19 044 890
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.14	за 2017г.			5 629 237			5 629 237
ТЖК Форум Сити 1 этап паркинг 10.15	за 2018г.		15 916 127	38 932 072			54 848 198

ТЖК Форум Сити 2 этап 6 дом	за 2017г.	-	15 916 127	-	15 916 127	-	15 916 127
	за 2018г.	33 689	12 664 625	-	12 664 625	-	12 664 625
	за 2017г.	-	33 689	-	33 689	-	33 689
ТЖК форум Сити 3 этап 8 дом	за 2018г.	19 169	-	-	-	-	19 169
	за 2017г.	-	19 169	-	19 169	-	19 169
ТЖК форум Сити 3 этап общие затраты	за 2018г.	8 250 000	703 080	-	703 080	-	8 953 080
	за 2017г.	-	8 250 000	-	8 250 000	-	8 250 000
ТЖК Форум Сити 3 этап паркинг 10.3	за 2018г.	11 758	13 184 855	-	13 184 855	-	13 196 612
	за 2017г.	-	11 758	-	11 758	-	11 758
ТЖК форум Сити 4 этап торговая галерея	за 2018г.	4 200 000	850 000	-	850 000	-	5 050 000
	за 2017г.	-	4 200 000	-	4 200 000	-	4 200 000
Пункт мойки колес	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	585 343	-	585 343	-	585 343
Строительный вагончик (штаб)	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	569 936	-	569 936	-	569 936
КПП (6*2)+турникет	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	130 953	-	130 953	-	130 953
Вывеска над входом Форум Сити	за 2018г.	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	110 564	-	110 564	-	110 564
Конструкция в форме фасадов ТЖК Форум Сити (Радищева-Сакко и Ванцетти)	за 2017г.	-	-	-	-	-	-
	за 2018г.	-	1 286 647	-	1 286 647	-	1 286 647
Подсветка прожекторами и неонов Конструкц в форме фасадов ТЖК Форум Сити (Радищева-Сакко и Ванцетти)	за 2017г.	-	-	-	-	-	-
	за 2018г.	-	176 970	-	176 970	-	176 970
Конструкция Волшебный шар	за 2017г.	-	-	-	-	-	-
	за 2018г.	-	252 813	-	252 813	-	252 813

1.3. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2018г.											
	5311	за 2017г.											
в том числе:													
	5302	за 2018г.											
	5312	за 2017г.											
Краткосрочные - всего	5305	за 2018г.			150 000 000							150 000 000	
	5315	за 2017г.											
в том числе:													
предоставленный процентный займ	5306	за 2018г.			150 000 000							150 000 000	
	5316	за 2017г.											
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2018г.			150 000 000							150 000 000	
	5310	за 2017г.											

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 2018г.	13 327 387		53 303 466	(39 722 012)					26 908 841	
	5420	за 2017г.			27 794 116	(14 466 729)			X		13 327 387	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018г.			44 984	(44 984)						
	5421	за 2017г.			1 042 391	(1 042 391)						
Готовая продукция	5402	за 2018г.										
	5422	за 2017г.										
Товары для перепродажи	5403	за 2018г.										
	5423	за 2017г.										
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018г.										
	5424	за 2017г.										
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018г.			8 642 098	(8 642 098)						
	5425	за 2017г.			2 078 991	(2 078 991)						
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018г.			17 201 248	(17 201 248)						
	5426	за 2017г.			7 692 642	(7 692 642)						
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2018г.	13 327 387		27 415 136	(13 833 682)					-26 908 841	
	5427	за 2017г.			16 980 092	(3 652 705)					-13 327 387	
	5408	за 2018г.										
	5428	за 2017г.										

1.5. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		поступление				выбыло			перевод из дебиторской в дебиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018г.	199 407 644	-	1 147 177 716	-	(837 325 045)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	509 260 315
	5530	за 2017г.	-	-	199 882 644	-	(475 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199 407 644
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018г.	-	-	2 599 707	-	(1 081 952)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 517 755
	5531	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2018г.	41 272 027	-	266 752 205	-	(30 317 397)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	277 706 835
	5532	за 2017г.	-	-	41 747 027	-	(475 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41 272 027
Прочая	5513	за 2018г.	34 284	-	57 018 717	-	(48 427 961)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 625 040
	5533	за 2017г.	-	-	34 284	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34 284
Расчеты по договорам долевого участия и инвестиционным договорам	5514	за 2018г.	158 101 333	-	820 807 087	-	(757 497 735)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221 410 685
	5534	за 2017г.	-	-	158 101 333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	158 101 333

Итого	5500 за 2018г.	199 407 644	1 147 177 716	(837 325 045)	X	X	X	509 260 315
	5520 за 2017г.		199 882 644	(475 000)	X	X	X	199 407 644

1.6. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло			перевод из долгосрочную задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 за 2018г.		454 518 394	39 592 022		(13 087 680)	(56 871 003)		397 881 792	
в том числе:	5571 за 2017г.			13 678 394					454 518 394	
кредиты	5552 за 2018г.									
	5572 за 2017г.									
займы	5553 за 2018г.		440 840 000							
	5573 за 2017г.				(26 269 940)		(56 871 003)		357 699 057	
прочая	5554 за 2018г.		440 840 000						440 840 000	
	5574 за 2017г.									
проценты по займам	5555 за 2018г.		13 678 394	39 592 022		(13 087 680)		X	40 182 735	
	5575 за 2017г.			13 678 394				X	13 678 394	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 за 2018г.		344 550 855	2 087	(51 022 766)				1 273 278 109	
в том числе:	5580 за 2017г.				(475 000)				344 550 855	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 за 2018г.		23 376 707		(12 144 156)				83 502 455	
	5581 за 2017г.				(475 000)				23 376 707	
авансы полученные	5562 за 2018г.			1 094 291					1 094 291	
	5582 за 2017г.									
расчеты по налогам и взносам	5563 за 2018г.		319 751	411 966					671 057	
	5583 за 2017г.			319 751					319 751	
кредиты	5564 за 2018г.									
	5584 за 2017г.									
займы	5565 за 2018г.			56 871 003					56 871 003	

	5585 за 2017г.								
прочая	5566 за 2018г.	38 816 367			(38 815 864)				503
	5586 за 2017г.								
финансирование по ДДУ и договорам инвестирования	5567 за 2018г.	810 284 403				X	X	X	1 131 138 800
	5587 за 2017г.	320 854 397				X	X	X	320 854 397
Итого	5550 за 2018г.	799 069 249	39 594 109	(64 110 446)		X	X	X	1 671 159 901
	5570 за 2017г.	785 865 855	13 678 394	(475 000)		X	X	X	799 069 249

1.7. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Материальные затраты	5610	44 984 102	22 791
Расходы на оплату труда	5620		
Отчисления на социальные нужды	5630		
Амортизация	5640	326 385	34 176
Прочие затраты	5650	58 750 961	2 073 480
Итого по элементам	5660	59 122 330	3 130 447
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665		
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670		
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	59 122 330	3 130 447

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

II Текстовая часть

Раздел 1 «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.

Бухгалтерский учет на предприятии осуществляется Управляющей компанией ЗАО «Форум-групп» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Форум сити» и оказания иных услуг управляющей организацией ЗАО «Форум-групп» 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, 3 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, торговая галерея №11 и часть подземной автостоянки №10.4»

Местоположение объекта: квартал улиц Радищева – Сакко и Ванцетти – Шейнкмана в г. Екатеринбурге 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 выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области. Срок действия разрешения – до 30.09.2025 г.

Сведения о ранее выданных разрешениях: №RU 66302000-1129-2018 от 18.05.2018 г., №RU 66302000-919-2017 от 21.12.2017 г. (с изм., внесенными приказом 22.01.2018 №23-П), №RU 66302000-919-2017 от 21.12.2017 г., №RU 66302000-737-2017 от 22.09.2017 г., №RU 66302000-661-2017 от 10.08.2017 г.

В 2018 году Общество привлекает для строительства денежные средства граждан путем заключения:

- договоров участия в долевом строительстве жилых помещений 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»;

- инвестиционных договоров по нежилым объектам (парковки, кладовые, коммерческие помещения).

Среднесписочная численность по итогам 2018 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 2018 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. Признание ошибки существенной или не существенной осуществляется в каждом отдельном случае главным бухгалтером исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности и составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (группы соответствующих статей) за отчетный год составляет не менее 10%. В целях применения ПБУ 22/2010 существенной ошибкой является искажение показателя более чем на 20% валюты баланса.

Группы статей, по отношению к которым определяется существенность ошибки, определены учетной политикой предприятия. В соответствии с Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н данное определение применяется с годовой отчетностью за 2010 год.

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. Затраты подразделяются на капитальные вложения в строительство и расходы по обычным видам деятельности: прямые и косвенные (коммерческие).
10. Затраты Застройщика по услугам по организации строительства, как расходы по обычным видам деятельности, учитываются по дебету счетов бухгалтерского учета 20.01 и 26.
11. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов.
12. Расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).
13. 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».
14. Выручка по услугам застройщика по договорам участия в долевом строительстве в размере 10% от цены долевого участия признается в бухгалтерском учете равномерно, 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 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 (в т.ч. НДС 18%) в момент передачи объекта инвестирования от застройщика инвестору по акту приема-передачи;
 - в размере 10% от суммы инвестирования (в т.ч. НДС 18%) равномерно, начиная с месяца, в котором заключен договор инвестирования и заканчивая месяцем ввода объекта строительства в эксплуатацию.
15. Оценка готовой продукции в бухгалтерском учете производится по фактической производственной себестоимости.
 16. Резервы предстоящих расходов и платежей не создаются.
 17. Расходы будущих периодов списываются в течение периода, к которому они относятся.

18. Замные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, учитываются до истечения вышеуказанного срока в составе долгосрочной задолженности.
19. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно.
20. 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.
21. 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.

Раздел 3 «Сведения об отдельных активах и обязательствах»

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

Первоначальная стоимость основных средств на 31.12.2018 г. составляет 2768,57 тыс. руб., амортизация 360,56 тыс.руб.

В 2018 г. имело место выбытие объектов основных средств – временные сооружения на строительной площадке ТЖК Форум Сити - в результате продажи.

- о незавершенных капитальных вложениях в составе показателя «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса (Таблица 1.2 «Незавершенные капитальные вложения», Таблица 1.4 «О наличии и движении запасов», Таблица 1.5 «Наличие и движение дебиторской задолженности»):

На 31.12.2018 г. капитальные вложения (строки 11901, 11902, 11903 Бухгалтерского баланса) составляют 1 312 482, 60 тыс. руб., в т.ч.: - строка 11901 (Таблица 1.2) - затраты по незавершенному строительству, отражаемые по счету бухгалтерского учета 08.03 – 1 025 143, 47 тыс. руб., в т.ч.:

1 этап	332 975,48 тыс. руб.
2 этап	55 030,79 тыс. руб.
3 этап	77 017, 06 тыс. руб.
4 этап	5 050,00 тыс. руб.
Общие всего ТЖК	555 070,14 тыс. руб.
Итого	1 025 143,47 тыс. руб.

- строка 11902 (Таблица 1.5) - авансы, выданные поставщикам по договорам подряда, относящимся к незавершенному строительству, отражаемые по счету бухгалтерского учета 60.02, 60.22 – 275 799,16 тыс. руб.;

- строка 11902 (Таблица 1.5) - авансы, выданные поставщикам по договорам подряда, относящимся к незавершенному строительству, отражаемые по счету бухгалтерского учета 60.02, 60.22 – 275 799,16 тыс. руб.;

По строке 11902 бухгалтерского баланса на 31.12.2018 г. показатель сформирован без учета остатка по счету 76.НА – НДС налогового агента, уплаченного с доходов в адрес иностранного контрагента. Дебетовое saldo по счету 76.НА по состоянию на 31.12.2018 г. отражено в бухгалтерском балансе по строке 1260 (12601). В целях сопоставимости показателей отчетных периодов строка 11901 по состоянию на 31.12.2017 г. скорректирована (уменьшена) на величину дебиторской задолженности по счету бухгалтерского учета 76.НА в размере 148,50 тыс. руб. (показатель перенесен в строку 1260 (12601)).

- строка 11903 - затраты на страхование гражданской ответственности застройщика по ДДУ, учитываемые в расходах будущих периодов с порядком списания по времени действия полиса страхования (до 31.03.2020) в д-т сч. 08.03 – 6 719,43 тыс. руб.;

- строка 11904 (Таблица 1.4) - расходы будущих периодов со сроком списания более года с отчетной даты (до 30.06.2022) составляют – 4 820,55 тыс. руб. В составе данного показателя учтены расходы на программное обеспечение для целей продаж.

- о наличии и движении финансовых вложений (Таблица 1.3)

На 31.12.2018 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1240 (12401) отражена сумма задолженности по предоставленному процентному займу юридическому лицу – резиденту РФ – в размере 150 000,00 тыс. руб. Процент за пользование денежными средствами по условиям договора составляет – 7%. Проценты уплачиваются по окончании срока договора.

Задолженность по начисленным процентам отражена в бухгалтерском балансе на 31.12.2018 г. в составе дебиторской задолженности по строке 1230 (12302).

- о наличии и движении запасов (Таблица 1.4):

На 31.12.2018 г. в Бухгалтерском балансе по строке 12101 отражена сумма расходов будущих периодов (видео-ролики о проекте, программное обеспечение для целей продаж, по договору по услугам по поиску и привлечению покупателей) в размере 22 088,29 тыс. руб.

- дебиторской задолженности (Таблица 1.5. «Наличие и движение дебиторской задолженности»):

На 31 декабря 2018 года в Бухгалтерском балансе отражена сумма дебиторской задолженности в размере 509260,31 тыс. руб., в т.ч. по строке 1230 - 233 461,15 тыс. руб. и по строке 11902 – 275 799,16 руб., из них:

1. Задолженность дольщиков по договорам долевого участия в строительстве (строка 12305) – 175 921,20 тыс. руб.;
2. Задолженность по договорам инвестирования (строка 12304) – 45 489,49 тыс. руб.;
3. Расчеты по налогам и сборам, гос. пошлинам (строка 12306) – 190,79 тыс. руб.;
4. Расчеты с поставщиками и подрядчиками (строки 11902 и 12303) – 277 706,83 тыс. руб.
5. Расчеты по предоставленным займам (строка 12301) – 7 134,25 тыс. руб.

- о кредиторской задолженности (Таблица 1.6. «Наличие и движение кредиторской задолженности»):

На 31 декабря 2018 года в Бухгалтерском балансе по строке 1520 отражена сумма краткосрочной кредиторской задолженности в размере 1 216 407,11 тыс. руб., из них:

1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками (строка 15201) – 83 502,46 тыс. руб.;
2. Расчеты по договорам долевого участия (строка 15204) – 1 007 920,78 тыс. руб.;
3. Расчеты по договорам инвестирования (строка 15205) – 123 218,02 тыс. руб.;
4. Расчеты по налогам и сборам (строка 15203) – 671,06 тыс. руб.;
5. Расчеты с покупателями (строка 15206) – 1 094,29 тыс. руб.

На 31 декабря 2018 года в Бухгалтерском балансе по строкам 1410 и 1510 отражены суммы кредиторской задолженности по следующим договорам займа и начисленные проценты:

№ п/п	Кредитор/договор	Величина задолженности на 31.12.2018, тыс. руб.	Ставка % по договору	Срок договора	Сумма процентов на 31.12.2018, тыс. руб.
1	Navigate Capital Limited/договор займа №2017/08-21 от 21.08.2017	95 000,00	11%	до 31.12.2025 г.	11 165,75
2	Navigate Capital Limited/договор займа №2017/09-04 от 04.09.2017	90 000,00	11%	до 31.12.2025 г.	10 496,72
3	Navigate Capital Limited/договор займа №2017/09-05 от 05.09.2017	100 000,00	11%	до 31.12.2025 г.	11 452,05
4	Navigate Capital Limited/договор займа №2017/09-20 от 20.09.2017	55 840,00	11%	до 31.12.2025 г.	6 209,72
5	ООО Интэк/договор займа №БН от 31.08.2017	73 730,06	12,5%	до 27.03.2020 г.	858,50
		414 570,06			40 182,74

По договору займа с ООО Интэк от 31.08.2017 предусмотрен график погашения основной суммы долга. Исходя из условия договора и графика, сумма задолженности, подлежащая погашению в течение 2019 года в размере 56871,03 тыс. руб. отражена в Бухгалтерском балансе на 31.12.2018 г. в составе краткосрочных обязательств по строке 1210 (15101).

Исполнение обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве обеспечивается путем:

- страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договорам с ООО СК «Респект» (ИНН 7743014574), Лицензия на осуществление страхования СИ №3492:

- 1) ГОЗ-84-7103/17 от 01.09.2017 (1 этап дом №1);
- 2) ГОЗ-84-1054/17 от 01.09.2017 (1 этап дом №2);
- 3) ГОЗ-84-1055/17 от 01.09.2017 (1 этап дом №3).

Страховая премия по договорам долевого участия начисляется:

Дт 97.21 (РБП расходы по страхованию) Кт 60.01.

Списание расходов по страховой премии производится ежемесячно с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве до 31.03.2020 (срок страхования согласно полисов):

Дт 08.03 Кт 97.21 (РБП расходы по страхованию).

Раздел 4 «Расчеты с дольщиками»

В 2018 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, 3 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, торговая галерея №11 и часть подземной автостоянки №10.4

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

ООО «Форум Сити» привлекает для строительства денежные средства граждан (путем заключения договоров участия в долевом строительстве жилых помещений, договоров инвестирования нежилых помещений), а также денежные средства компаний-инвесторов.

Подлежащие финансированию по зарегистрированным договорам долевого участия в строительстве средства дольщиков отражаются на счетах бухгалтерского учета проводкой:

Дт 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» Кт 86.02 «Целевое финансирование» (основание: пп. «г» п. 3.1.8 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, Письмо Минфина РФ от 18.05.2006 г. №07-05-03/02).

Задолженность по договорам участия в долевом строительстве на 31.12.2018 г. (Дт 76.06) составляет 175 921,20 тыс. руб. и в Форме №1 (Бухгалтерский баланс) по состоянию на 31.12.2018 г. отражена в строке 1230 (12305).

Задолженность по договорам инвестирования на 31.12.2018 г. (Дт 76.09) составляет 45 489,49 тыс. руб. и в Форме №1 (Бухгалтерский баланс) по состоянию на 31.12.2018 г. отражена в строке 1230 (12304).

Для целей налогового учета поступающие инвестиции признаются средствами целевого финансирования (пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ),

Для целей налогового учета поступающие инвестиции признаются средствами целевого финансирования (п. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ), по которым застройщик (ООО «Форум Сити») ведет раздельный учет.

Раздел 5 «Информация о доходах и расходах организации»

Выручка по обычным видам деятельности за 2018 год составила 39 733,28 тыс. руб., в т.ч.:

- вознаграждение застройщика 10% от суммы зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве – 38 816,37 тыс. руб.
- вознаграждение застройщика 10% от суммы заключенных договоров инвестирования коммерческих помещений – 338,98 тыс. руб.
- вознаграждение по договорам на услуги по разработке планировочных решений – 577,93 тыс. руб.

В 2018 году внереализационные доходы составили 4 453,55 тыс. руб., в т.ч.:

- курсовые разницы – 20,48 тыс. руб.
- отклонение курса продажи/покупки иностранной валюты от официального курса – 5,77 тыс. руб.
- доходы от продажи объектов ОС – 1 286,23 тыс. руб.
- восстановленный НДС по услугам управления (2018 г.) – 3 077,59 тыс. руб.
- прочие – 63,48 тыс. руб.

В 2018 году себестоимость составила 59 122,33 тыс. руб., в т.ч.:

- себестоимость продаж – 8 642,10 тыс. руб.;
- коммерческие расходы – 17 201,25 тыс. руб.;
- управленческие расходы – 33 278,98 тыс. руб.

В 2018 году прочие расходы составили 1 441,89 тыс. руб.:

- курсовые разницы – 55,49 тыс. руб.
- отклонение курса продажи/покупки валюты от официального курса – 30,06 тыс. руб.
- расходы на услуги банков – 274,80 тыс. руб.
- безвозмездная передача материалов в рекламных целях – 4,89 тыс. руб.
- расходы при продаже объектов ОС – 1,074,38 тыс. руб.
- прочие – 2,27 тыс. руб.

По итогу за 2018 год получена прибыль в размере 466,73 тыс. руб. Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2018 г. составила – 866,04 тыс. руб.

В 2018 году проценты к получению составили 16844,13 тыс. руб., в т.ч.:

- начислены на остаток по расчетному счету – 25,06 тыс. руб.
- начислены по депозитным договорам – 9684,82 тыс. руб.
- начислены по договорам займа – 7134,25 тыс. руб.

Раздел 6 "Сведения о земельных участках"

ООО «Форум Сити» владеет на праве собственности земельными участками, отведенными под 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, 3 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, торговая галерея №11 и часть подземной автостоянки №10.4

на основании:

- договора купли-продажи недвижимого имущества №329 от 17.07.2017 г. (зарегистрирован №66:41:0104017:20/66/001/2017-8) в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401017:20; г. за
- договора купли-продажи недвижимого имущества №330 от 17.07.2017 г. (зарегистрирован №66:41:0104017:24/66/001/2017-5) в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401017:24. г. за

Раздел 7 «Информация о связанных сторонах»

1. Единичный исполнительный орган ООО «Форум Сити» (управляющая компания ЗАО «Форум-групп» (ИНН 6671245923) является единственным исполнительным органом в следующих Обществах:

- ООО «Документ» (ОГРН 1036603518126);
- ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128);
- ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083);
- ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738);
- ООО «Солнечное тепло» (ОГРН 1156671001321);
- ООО «Прибрежное» (ОГРН 1076671035022);
- ООО «ГЭК» (ОГРН 1036603986484);
- ООО «Гихвин-строй» (ОГРН 1086671009424);
- ООО «ИНТЭК» (ОГРН 1026602173619);

- ООО «Центр» (ОГРН 1146671000960);
- ООО «Форум-солнечные кварталы»(ОГРН 1146671004556);
- ООО «Форум жилые кварталы» (ОГРН 1146671004545);
- ООО «ВЕК» (ОГРН 1056602844484);
- ООО «Генеральный застройщик района солнечный» (ОГРН 1146671001795);
- ООО «ГЦ Пермь» (ОГРН 1136671039548);
- ООО СК «Солнечный» (ОГРН 1156658031727);
- ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749);
- ООО «ВК Солнечный» (ОГРН 1156658074308);
- ООО «Евростройкомплекс» (ОГРН 1086658018666);
- ООО «Торговый центр» (ОГРН 1086671016596);
- ООО «Форум Сити» (ОГРН 1176658050271);
- ООО «Аутлет-центр» (ОГРН 1176658046542)

2. Генеральный директор управляющей компании ЗАО «Форум-групп» не является членом совета директоров других Обществ.

1. 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:

- Фицко Александр Юрьевич (ИНН 665800521045) – 50%;
- ЗАО «Форум-групп» (ОГРН 1076671065616) – 25%;
- Мямин Сергей Петрович (ИНН 665904009850) – 25%.

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

- СМВ Энтерпрайзис Лтд. (страна регистрации- Республика Кипр) – 99,9%
- физическое лицо (резидент РФ) – 0,1%

Нами были предприняты достаточные, на наш взгляд, меры по установлению в отношении своих бенефициарных владельцев необходимых сведений.

Нами получена информация, что «Ротшильд Траст (Швейц) АГ», компания, зарегистрированная и действующая в соответствии с законами Швейцарии опосредованно владеет более чем 25% в ЗАО «Форум-групп» в качестве доверительного собственника «Зе Фэмиле Лигэси Траст» (Доверительный фонд, основанный 27.08.2015 г. по законам Гернси).

В течение 2018 года со связанными сторонами были проведены следующие операции:

- **ЗАО «Форум-групп»** оказало Обществу за 2018 год следующие услуги:

- 1) услуги по управлению организацией, согласно Договора о передаче полномочий исполнительного органа от 10.05.2018 г. Стоимость услуг составила 2 950 тыс. руб. в месяц (в т. ч. НДС – 18%). Всего за 2018 год оказано услуг на сумму 35 400 тыс. руб. Задолженность на по оплате услуг на 31.12.2018 г. отсутствует.
- 2) услуги по поиску и привлечению покупателей квартир и нежилых помещений и организации продаж в офисах продаж ЗАО «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 и часть подземной автостоянки №10.1». Стоимость услуг за 2018 год составила 22 737 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 18%). Задолженность на 31.12.2018 г. составила 1 684 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 2018 г. составила 20 821,3 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 18%).
Задолженность по оплате услуг на 31.12.2018 г. отсутствует.
- 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 и часть подземной автостоянки №10.1», в т.ч.:
 - стоимость услуг ген. подряда за 2018 г. составила 236 тыс. руб. в месяц (в т. ч. НДС - 18%). Всего за 2018 год оказано услуг на сумму 2 832 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 18%). Задолженность по оплате на 31.12.2018 г. отсутствует.
 - стоимость выполненных работ за 2018 г. составила 347 613,72 тыс. руб. (в т.ч. НДС – 18%), оплат произведено на сумму 486 467,95 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2018 г. составила 59 906,49 тыс. руб. (в т.ч. НДС 18%), аванс по предстоящему выполнению – 209 788,67 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 18%).
- 5) 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, 7, торговая галерея №11 и часть подземной автостоянки №10.2», в т.ч.:
 - стоимость услуг ген. подряда за 2018 г. составила 1 230 тыс. руб. (т.ч. НДС – 18%). Задолженность по оплате на 31.12.2018 г. отсутствует.
 - стоимость выполненных работ за 2018 г. составила 49 638 тыс. руб. (в т.ч. НДС – 18%), оплат произведено на сумму 74 672 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2018 г. составила 50 199 тыс. руб. (в т.ч. НДС 18%), аванс по предстоящему выполнению – 49 678 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 18%).

Раздел 8 «Информация по отчету о движении денежных средств».

В связи с принятием ПБУ 23/2011:

- Общество рассматривает депозитные вклады в банках 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;
- денежные средства, зачисленные на счет Общества в качестве процентов по договорам займа (предоставленным), классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Раздел 9 «Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»».

В 2018 году учет в организации осуществлялся с применением ПБУ 18/02. Разница показателей бухгалтерского и налогового учета определялась в специальных регистрах бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

За 2018 год организацией по данным бухгалтерского учета и отчетности получена прибыль – 466,73 тыс. руб.
Расчет налога на прибыль: 466,73 тыс. руб. * 16,5% (ставка налога на прибыль) = 77,01 тыс. руб.

Сумма налога по данным налоговой декларации по налогу на прибыль составила – 97,24 тыс. руб.

Величина постоянного налогового обязательства (ПНО) составила – 20,23 тыс. руб.

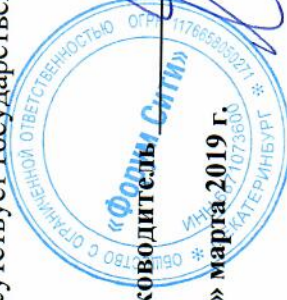
Раздел 10 «Прочая информация»

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).



Руководитель Сергей Павлович Воробьев

«28» марта 2019 г.

Подтверждение даты отправки

АО ПФ СКБ Контур, 1ВМ

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что 31.03.2019 в 10.09.21 был отправлен документ (документы) в файле (файлах)

NO_VUNOTCH_6671_6671_6671073600667101001_20190331_c5f8bb10-64d9-4879-a51a-86180001a791

NO_VUNPZ_6671_6671_6671073600667101001_c5f8bb10-64d9-4879-a51a-86180001a791_20190331_e1dbdc79-501c-46bc-98f4-0af28c300daa

(наименование файла (файлов))

Налогоплательщик:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФОРУМ СИТИ", 6671073600-667101001

Информация о документе:

Формы №1-6 Бухгалтерская отчетность; первичный; за 2018 год

(название формы, признак корректировки (при наличии) отчетный период(при наличии))

Отправитель документа:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФОРУМ СИТИ", 6671073600/667101001.

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

1ВМ-1ВМ-6671073600-667101001

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

6671, Инспекция ФНС России по Ленинскому району г.Екатеринбурга

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

6671

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))