



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 – Жилые кварталы"



Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности **ООО "Форум-Жилые кварталы"**, состоящей из:

- бухгалтерского баланса на 31 декабря 2019 года;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2019 года;
- отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2019 года;
- отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2019 года;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 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-Жилые кварталы"** по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе "Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом "Об аудиторской деятельности", и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации руководством;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши

выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

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



А.В. Никитенков

" 28 " апреля



Сведения об аудируемом лице

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Форум-Жилые кварталы"

Сокращенное наименование: ООО "Форум-Жилые кварталы"

Место нахождения: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, офис 202

Основной государственный регистрационный номер: 1146671004545

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" (СРО ААС)

Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 12006041466

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Форум - Жилые кварталы"	по ОКПО	33912006		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6671446690		
Вид экономической деятельности	покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	620014, Свердловская обл, Екатеринбург, Радищева, д. № 25				
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	6658114449		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1026602329049		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	-	41	165
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	78 246	79 506	4 811
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	1 184	1 184
	в том числе:				
	предоставленные займы	11701	-	1 184	1 184
	Отложенные налоговые активы	1180	648	737	482
2.2	Прочие внеоборотные активы	1190	1 332 111	1 587 241	1 166 667
	в том числе:				
	авансы капит.строительство	11901	71 129	96 960	53 984
	Итого по разделу I	1100	1 411 005	1 668 709	1 173 309
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	53 834	95 402	116 060
	в том числе:				
	Материалы	12101	2 604	2 550	3 279
	Товары отгруженные	12102	2 881	4 116	2 470
	Товары	12103	30 246	68 528	110 311
	Готовая продукция	12104	18 103	20 208	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	95 374	120 751	118 172
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	1 766	3 800	590

	НДС по затратам на капвложения	12202	93 608	116 951	117 099
	НДС по приобретенным услугам	12203	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	528 911	285 749	362 956
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 523	303	1 992
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	44 424	28 958	11 137
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	13 441
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	289	81 262	88 461
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК Ольховский парк	12305	2 712	162 916	229 341
	Расчеты по договорам инвестирования ЖК Ольховский парк	12306	383	8 669	18 584
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	12307	99 666	3 641	-
	Расчеты по договорам долевого участия по счетам эскроу	12308	379 914	-	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 184	-	150 000
	в том числе:				
	предоставленные займы	12401	1 184	-	150 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	209 468	274 530	122 682
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 119	2 030	1 682
	Аккредитивы	12502	158 949	-	-
	Депозитные счета	12503	49 400	272 500	121 000
	Прочие оборотные активы	1260	12 498	17 322	8 791
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	9	17	10
	НДС по авансам на капвложения	12602	12 489	17 305	8 781
	Итого по разделу II	1200	901 269	793 754	878 661
	БАЛАНС	1600	2 312 274	2 462 463	2 051 970

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	10 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	632 850	576 991	382 844
	Итого по разделу III	1300	782 850	726 991	392 844
5.3	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	396 974	-	207 043
	в том числе:				
	долгосрочные займы (в валюте)	14101	-	-	200 402
	проценты по долгосрочным займам в валюте	14102	-	-	6 641
	долгосрочные кредиты	14103	392 176	-	-
	проценты по долгосрочным кредитам	14104	4 798	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	576	679	407
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	в том числе:				
		14501	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	397 550	679	207 450
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 131 874	1 734 793	1 451 676
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	155 095	251 984	95 304
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	508	4 194	4 826
	Расчеты по налогам и сборам	15203	41 796	49 555	572
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	2 680	6 728	35
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК Ольховский парк	15205	420 232	1 368 576	1 315 558
	Расчеты по договорам инвестирования ЖК Ольховский парк	15206	27 275	50 115	35 381
	расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	15207	484 288	3 641	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 131 874	1 734 793	1 451 676
	БАЛАНС	1700	2 312 274	2 462 463	2 051 970

Руководитель

Воробьев Сергей Павлович

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Форум - Жилые кварталы"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2019
)	33912006		
О	6671446690		
Н	68.10		
О	12300		
2	16		
С	384		
1			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
3.1	Выручка	2110	426 293	491 783
	в том числе:			
	услуги застройщика (вознаграждение)	21101	59 643	157 063
	услуги застройщика (экономия по окончании строительства)	21102	292 681	287 822
	продажа паркингов	21103	44 166	46 898
	прочая реализация (квартиры, нежилые помещения)	21104	29 803	-
6.	Себестоимость продаж	2120	(87 220)	(90 916)
	в том числе:			
	вознаграждение застройщика	21201	(20 261)	(47 399)
	продажа паркингов	21202	(41 199)	(43 517)
	прочая реализация(квартиры, нежилые помещения)	21023	(25 760)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	339 073	400 867
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6.	Управленческие расходы	2220	(34 444)	(40 631)
	в том числе:			
			-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	304 629	360 236
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.1	Проценты к получению	2320	6 613	11 408
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.1	Прочие доходы	2340	15 737	10 736
	в том числе:			
	курсовые разницы	23401	-	7 682
	доходы от сдачи имущества в аренду	23402	13 339	2 643
	прочая реализация и услуги	23403	1 568	-
	прочие доходы	23404	830	-
3.1	Прочие расходы	2350	(103 233)	(28 909)
	в том числе:			
	курсовые разницы	23401	-	(17 305)
	резерв сомнительных долгов	23402	80 664	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	223 746	353 471
	Текущий налог на прибыль	2410	(62 901)	(59 293)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(18 149)	(988)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	247	(272)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(245)	254
	Прочее	2460	12	(14)
	в том числе:			
	пени по налогам	24601	-	(14)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	160 859	294 146

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	160 859	294 146
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Воробьев Сергей
Павлович

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2019 г.

за Январь - Декабрь 2019 г.				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Форум - Жилые кварталы"	Форма по ОКУД		
		0710004		
		31	12	2019
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	Дата (число, месяц, год)		
		33912006		
		ИНН		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	6671446690		
		68.10		
		12300		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКФС	16		
		по ОКОПФ / ОКФС		
		384		
Единица измерения:		по ОКЕИ		

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 2017 г.	3100	10 000	-	-	-	382 844	392 844
Увеличение капитала - всего:	3210	140 000	-	-	-	294 146	434 146
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	294 146	294 146
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
увеличение уставного капитала	3217	140 000	-	-	-	-	140 000
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(100 000)	(100 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды	3227	X	X	X	X	X	(100 000)	(100 000)
-----------	------	---	---	---	---	---	-----------	-----------

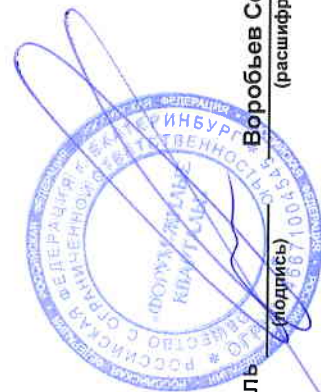
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	150 000	-	-	-	576 991	726 991
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	160 859	160 859
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	160 859	160 859
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(105 000)	(105 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(105 000)	(105 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	150 000	-	-	-	632 850	782 850

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	782 850	726 991	392 844



Руководитель Воробьев Сергей Павлович
(подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Форум - Жилые кварталы"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **покупка и продажа собственного недвижимого имущества**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2019
33912006		
6671446690		
68.10		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	519 822	1 303 469
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	58 120	34 985
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	14 175	1 263
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ и договорам инвестирования	4114	440 343	1 249 437
прочие поступления	4119	7 184	17 784
Платежи - всего	4120	(872 060)	(1 135 081)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(695 764)	(993 426)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(11 031)
налога на прибыль организаций	4124	(71 083)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(105 213)	(130 624)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(352 238)	168 388
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	153 022
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	-	150 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	3 022
	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	-	153 022

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	392 176	140 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	392 176	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	140 000
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	(105 000)	(309 562)
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	(105 000)	(100 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(209 562)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	287 176	(169 562)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(65 062)	151 848
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	274 530	122 682
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	209 468	274 530
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Воробьев Сергей Павлович

(расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб) ООО "Форум-Жилые кварталы" за 2019 г. часть I.**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация		
Нематериальные активы - всего в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5100	за 2019г.	527	(486)	-	-	-	(41)	-	-	-	527	(527)
	5110	за 2018г.	527	(362)	-	-	-	(124)	-	-	-	527	(486)
	5101	за 2019г.	527	(486)	-	-	-	(41)	-	-	-	527	(527)
	5111	за 2018г.	527	(362)	-	-	-	(124)	-	-	-	527	(486)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	1	-	-
в том числе:				
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131	1	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2018г.	-	-	-	-	-

Воробьев Сергей
(расшифровка по
(подпись)

Руководитель Воробьев Сергей Павлович
(подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

2. Основные средства

2.1. 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		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019г.	83 220	(3 714)	2 285	(246)	85	(3 384)	-	-	85 259	(7 013)
в том числе:	5210	за 2018г.	7 671	(2 860)	75 549	-	-	(854)	-	-	83 220	(3 714)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2019г.	90	(82)	-	-	-	(7)	-	-	90	(90)
здания, сооружения	5211	за 2018г.	90	(65)	-	-	-	(18)	-	-	90	(82)
производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2019г.	82 886	(3 387)	1 116	(246)	85	(3 187)	-	-	83 756	(6 490)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5212	за 2018г.	7 337	(2 551)	75 549	-	-	(836)	-	-	82 886	(3 387)
в том числе:	5203	за 2019г.	244	(244)	1 169	-	-	(189)	-	-	1 413	(433)
	5213	за 2018г.	244	(244)	-	-	-	-	-	-	244	(244)
	5220	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019г.	1 587 241	901 235	(1 155 249)	(1 116)	1 332 111
	5250	за 2018г.	1 166 667	2 758 945	(2 337 510)	(861)	1 587 241
в том числе:							
земельные участки	5241	за 2019г.	334 522	50	(49 697)	-	284 875
	5251	за 2018г.	97 236	284 824	(47 538)	-	334 522
ЖК Ольховский парк	5242	за 2019г.	732 173	541 792	(972 109)	(1 116)	300 740
	5252	за 2018г.	660 431	1 748 204	(1 675 601)	(861)	732 173
авансы поставщикам на капитальное строительство	5243	за 2019г.	96 960	107 612	(133 443)	-	71 129
	5253	за 2018г.	53 984	250 184	(207 208)	-	96 960
приобретение квартир под снос (строительство ЖК С.Разина-Декабристов)	5244	за 2019г.	31 132	-	-	-	31 132
	5254	за 2018г.	319 153	119 142	(407 163)	-	31 132
ЖК С.Разина-Декабристов	5245	за 2019г.	392 076	238 057	-	-	630 133
	5255	за 2018г.	35 863	356 213	-	-	392 076
прочее	5246	за 2019г.	378	13 724	-	-	14 102
	5256	за 2018г.	-	378	-	-	378

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	14 908	5 621	4 759
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	33 922	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель _____
 Воробьев Сергей Павлович
 (подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

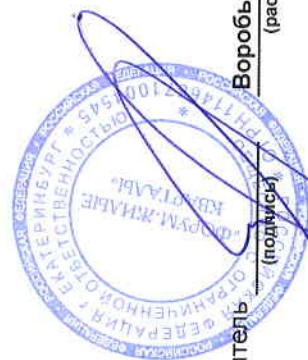
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная 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 2019г.	1 184	-	-	(1 184)	-	-	-	-	-
	5311	за 2018г.	1 184	-	-	-	-	-	-	1 184	-
в том числе:											
	5302	за 2019г.	1 184	-	-	(1 184)	-	-	-	-	-
	5312	за 2018г.	1 184	-	-	-	-	-	-	1 184	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019г.	-	-	1 184	-	-	-	-	1 184	-
	5315	за 2018г.	150 000	-	-	(150 000)	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2019г.	1 184	-	1 184	(1 184)	-	-	-	1 184	-
	5310	за 2018г.	151 184	-	-	(150 000)	-	-	-	1 184	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель _____
 Воробьев Сергей Павлович
 (подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

4. Запасы

4.1. 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 2019г.	95 402	-	85 269	(126 837)	-	-	X	53 834	-	
	5420	за 2018г.	116 060	-	114 791	(135 449)	-	-	X	95 402	-	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019г.	2 550	-	2 371	(2 317)	-	-	892	2 604	-	
	5421	за 2018г.	3 279	-	585	(1 314)	-	-	-	2 550	-	
Готовая продукция	5402	за 2019г.	20 208	-	23 935	(26 040)	-	-	-	18 103	-	
	5422	за 2018г.	-	-	20 208	-	-	-	-	20 208	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2019г.	68 528	-	410	(38 691)	-	-	-	30 246	-	
	5423	за 2018г.	110 311	-	1 435	(43 219)	-	-	-	68 528	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2019г.	4 116	-	58 553	(59 788)	-	-	-	2 881	-	
	5424	за 2018г.	2 470	-	43 219	(41 572)	-	-	-	4 116	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2018г.	-	-	49 344	(49 344)	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5408	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5428	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
 Воробьев Сергей Павлович
 (подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	присчитаемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019г.	285 749	-	1 371 098	-	(1 047 272)	-	-	X	X	-	609 575 (80 664)
	5530	за 2018г.	362 956	-	3 114 790	-	(3 191 997)	-	-	-	-	-	285 749
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019г.	28 958	-	106 012	-	(90 546)	-	-	-	-	-	44 424
	5531	за 2018г.	11 137	-	61 179	-	(43 358)	-	-	-	-	-	28 958
Авансы выданные	5512	за 2019г.	303	-	92 188	-	(90 968)	-	-	-	-	-	1 523
	5532	за 2018г.	1 992	-	19 889	-	(21 578)	-	-	-	-	-	303
Прочая	5513	за 2019г.	81 262	-	2 766	-	(3 075)	-	-	-	-	-	80 953 (80 664)
	5533	за 2018г.	88 461	-	126 718	-	(133 917)	-	-	-	-	-	81 262
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2018г.	13 441	-	6 545	-	(19 986)	-	-	X	X	-	-
Расчеты по договорам долевого участия	5515	за 2019г.	166 557	-	789 432	-	(853 611)	-	-	X	X	-	-
	5535	за 2018г.	229 341	-	2 859 497	-	(2 922 281)	-	-	X	X	102 378	-
расчеты по договорам инвестирования	5516	за 2019г.	8 669	-	786	-	(9 072)	-	-	X	X	166 557	-
	5536	за 2018г.	18 584	-	40 962	-	(50 877)	-	-	X	X	383	-
расчеты по договорам долевого участия по счетам эскроу	5517	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	8 669	-
	5537	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	379 914	-
Итого	5500	за 2019г.	285 749	-	1 371 098	-	(1 047 272)	-	X	X	X	-	-
	5520	за 2018г.	362 956	-	3 114 790	-	(3 191 997)	-	X	X	X	609 575 (80 664)	285 749

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

0.6. Наименование и движение кредиторской задолженности												
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	Остаток на конец периода		
				поступление		выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	-	396 974	-	-	-	-	-	396 974		
	5571	за 2018г.	207 043	21 232	-	(228 275)	-	-	-	-		
в том числе: кредиты	5552	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5572	за 2018г.	-	392 176	-	-	-	-	-	392 176		
займы	5553	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5573	за 2018г.	207 043	21 232	-	(228 275)	-	-	-	-		
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
проценты по кредиту	5555	за 2019г.	-	4 798	-	-	-	X	-	4 798		
	5575	за 2018г.	-	-	-	-	-	X	-	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	1 734 793	2 568 922	-	(3 167 824)	(4 017)	-	-	1 131 874		
	5580	за 2018г.	1 451 676	2 490 338	-	(2 207 221)	-	-	-	1 734 793		
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	251 984	739 738	-	(836 627)	-	-	-	155 095		
	5581	за 2018г.	95 304	1 140 060	-	(983 380)	-	-	-	251 984		
авансы полученные	5562	за 2019г.	4 194	24 693	-	(28 379)	-	-	-	508		
	5582	за 2018г.	4 826	35 820	-	(36 452)	-	-	-	4 194		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	49 555	202 828	-	(210 587)	-	-	-	41 796		
	5583	за 2018г.	572	66 243	-	(17 260)	-	-	-	49 555		
кредиты	5564	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5585	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
прочая	5566	за 2019г.	6 728	849 563	-	(853 611)	-	-	-	2 680		
	5586	за 2018г.	35	6 693	-	-	-	-	-	6 728		
расчеты по договорам долевого участия	5567	за 2019г.	1 372 217	751 345	-	(1 219 042)	-	X	-	904 520		
	5587	за 2018г.	1 315 558	1 210 282	-	(1 153 623)	-	X	-	1 372 217		
расчеты по договорам инвестирования	5568	за 2019г.	50 115	755	-	(19 578)	(4 017)	X	-	27 275		
	5588	за 2018г.	35 381	31 240	-	(16 506)	-	X	-	50 115		
Итого	5550	за 2019г.	1 734 793	2 965 896	-	(3 167 824)	(4 017)	X	-	1 528 848		
	5570	за 2018г.	1 658 719	2 511 570	-	(2 435 496)	-	X	-	1 734 793		

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



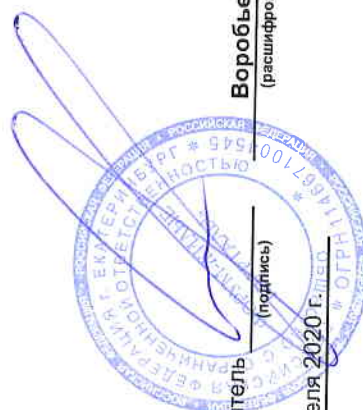
Руководитель Воробьев Сергей Павлович
(подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	168	282
Амортизация	5640	41	124
Услуги по управлению организацией	5641	34227	39978
вознаграждение за продажу квартир, нежилых помещений	5642	14239	36368
расходы на рекламу	5643	4176	8662
Прочие затраты	5650	3 127	2 616
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	65 686	43 517
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	121 664	131 547

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



Руководитель Воробьев Сергей
(подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

7. Оценочные обязательства

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



Руководитель Зоробьев Сергей Павлович
(подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	4 452 561	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель Воробьев Сергей Павлович
(подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2019 г. (в текстовой форме) часть II
ООО «Форум-Жилые кварталы»**

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Форум – Жилые кварталы» зарегистрировано Инспекцией ФНС по Ленинскому району г. Екатеринбурга и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 06 марта 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1146671004545 (свид-во серии 66 № 007598171) ИНН 6671245923 КПП 667101001;

Юридический адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 202.

Организационно-правовая форма Общества согласно Классификатору организационно-правовых форм хозяйственных субъектов (ОКОПФ): 123 00, код собственности по Классификатору форм собственности (ОКФС): 16.

Основными видами деятельности предприятия являются:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Осуществление капитального строительства (жилых и нежилых зданий и сооружений).

Уставный капитал общества составляет 150 000,00 тыс. руб.,

На основании решения единственного участника Общества от 11.03.2019 г. распределена и направлена на выплату дивидендов чистая прибыль:

- за 2018 г. в сумме 105 000,00 тыс.руб.

Учредитель Общества: АО «Форум – Групп» (100,0%).

Уставный капитал полностью сформирован и оплачен.

По договору о передаче полномочий исполнительного органа от 25.02.2014 года Управляющей организацией является АО "Форум-групп" в лице генерального директора Воробьева Сергея Павловича.

Среднесписочная численность за 2019 г. составила 0 человек.

ООО «Форум – Жилые кварталы» является Застройщиком объекта «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, с наземной многоуровневой автостоянкой, с объектами инженерно-технической инфраструктуры – 3,5 очереди строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный район, улица Колмогорова по проекту: «Жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Колмогорова в г. Екатеринбурге» и имеет Разрешение на строительство № RU66302000-696-2017 от 30.08.2017 г. со сроком действия до 31.05.2020 г., выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

В 2019 г. было получено разрешение № RU66302000-696-2017 от 26.11.2019 г. на ввод в эксплуатацию 5 очереди строительства: 19-26 этажного 2-секционного жилого дома со встроенными помещениями общественного питания на 1-ом этаже и кладовых в подвале (№5

по ГП).

Обществом также получено разрешение на строительство № RU66302000-1162-2018 от 31.05.2018 г. (с изменениями № 3 от 29.11.2019 г.) со сроком действия до 30.04.2026 г., выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области на строительство объекта:

«Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в г. Екатеринбурге, ул.С. Разина д.23, Декабристов 69а:

-Шесть секций многоквартирного жилого дома с террасами, встроенными нежилыми помещениями и кладовыми (жилые секции 1-6) и подземной автостоянкой (№1.1 по ПЗУ), 1 этап строительства

-Пять секций многоквартирного жилого дома с террасами, встроенными нежилыми помещениями и кладовыми (жилые секции 9-13) и подземной автостоянкой (№ 1.2 по ПЗУ), 2 этап строительства

-Пять секций многоквартирного жилого дома с террасами, встроенными нежилыми помещениями и кладовыми (жилые секции 7,8,14-16) (№ 1.3 по ПЗУ), 3 этап строительства

2. Сведения об учетной политике

В 2019 году ООО «Форум – Жилые кварталы» в процессе ведения бухгалтерского и налогового учета соблюдалась единая методика отражения хозяйственных операций и оценки имущества в соответствии с Основными положениями учетной политики, утвержденными приказом по Обществу № 15 от 31.12.2015г.

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

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось ФЗ от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ», другими федеральными законами, положениями по бухгалтерскому учету и иными нормативными актами.

Определен уровень существенности 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. 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 отчетности за 2010 год.

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

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. Амортизацию по основным средствам начислять 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 (общехозяйственные, коммерческие).
10. Расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).
11. Выручка по услугам застройщика по договорам участия в долевом строительстве признается в бухгалтерском учете в зависимости от условий заключенных договоров:
 - в размере 10% от цены долевого участия признается 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;

- в виде разницы между полученными застройщиком денежными средствами и фактическими расходами по созданию объекта долевого строительства - в момент передачи объекта долевого строительства от застройщика участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

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 20%) в момент передачи объекта инвестирования от застройщика инвестору по акту приема-передачи;

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

12. Прямые и косвенные расходы по услугам застройщика признаются в каждом отчетном периоде равномерно, исходя из срока, определяемого: от момента их осуществления до месяца ввода объекта строительства в эксплуатацию.

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

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

16. Оценка готовой продукции в бухгалтерском учете производится по фактической производственной себестоимости.

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

18. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно.

19. 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.

20. 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.

3. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

3.1. Доходы и расходы общества

Общество в 2019 году осуществляло деятельность в разрезе следующих видов:

1. Услуги заказчика-застройщика при осуществлении долевого строительства по Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
2. Торговую деятельность по продаже жилой и нежилой недвижимости – паркингов, кладовых, квартир;
3. Сдача в аренду основных средств (тепловых сетей) и нежилых помещений.

В 2019 г. Общество осуществляло заключение договоров:

- участия в долевом строительстве с физическими лицами
- инвестирования нежилых помещений с юридическими и физическими лицами

Информация о застройщике, объектах строительства размещена на официальном сайте – ольховскийпарк.рф, <http://iset-park.ru/>.

Выручка по обычным видам деятельности за 2019 год (без НДС) составила:

- услуги застройщика (вознаграждение по договорам долевого участия и договорам инвестирования) 59 643 тыс.руб.
- услуги застройщика (экономия по окончании строительства) – 292 681 тыс.руб.
- продажа паркингов – 44 166 тыс.руб.
- продажа кладовок, нежилых помещений, квартир по ДКП -29 803 тыс.руб.

ИТОГО выручка по обычным видам деятельности за 2019 г. составила: 426 293 тыс. руб.

Прочие доходы за 2019г.

Доходы от сдачи имущества в аренду	13 339
Проценты к получению	6 613
Прочая реализация	1 568
Прочие доходы	830
итого	22 350

ВСЕГО ДОХОДОВ ЗА 2019 г.: 448 643 тыс. руб.

При формировании отчета о финансовых результатах Общество учло положения п.18.1 ПБУ 9/99, согласно которого выручка и прочие доходы, составляющие 5% и более от общей суммы доходов за отчетный период, показываются отдельно. Детализация доходов представлена в таблице:

вид дохода		сумма, тыс.р	доля в общей выручке
продажа паркингов		44 166	10,36
вознаграждение застройщика		59 643	13,99
Экономия застройщика		292 681	68,66
Продажа по ДКП		29 803	6,99
Доходы от сдачи имущества в аренду		13 339	66,86
Проценты к получению		6 613	33,14
Прочая реализация		1 568	7,86

Аналогично детализированы расходы, соответствующие каждому виду доходов (п.21.1 ПБУ 10/99).

Расходы Общества за 2019 г. (тыс.руб.) составили:

прямые расходы всего, в т.ч.	87 220
материальные затраты	168
амортизация	41
вознаграждение за продажу квартир и нежилых помещений	14 239
расходы на рекламу	4 176
госпошлина	122
себестоимость отгруженных товаров	65 685
содержание паркингов	1 273
услуги по управлению многоквартирным домом	1 449
прочие расходы	67
косвенные расходы всего, в т.ч.	34 444
услуги по управлению организацией	34 227
прочие расходы	217
прочие расходы всего, в т.ч.	103 233
амортизация	3 054

Налог на имущество, землю	4 949
Коммунальные услуги	2 998
Резерв сомнительных долгов	80 664
Убыток застройщика	3 450
Реализация материалов	1 799
прочие строительные работы	4 119
Списание НДС прошлых лет	370
Услуги банка	433
Прочие расходы	397
всего признанных расходов	224 897

Прибыль до налогообложения за 2019 г. составила 223 746 тыс. руб., текущий налог на прибыль 62 901 тыс. руб.

3.2. Информация по отчету о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств Общества составлен в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету № 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» (утв. Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н).

В целях составления отчета о движении денежных средств 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.

3.3. Расчеты с Дольщиками.

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

Договоры долевого участия, датированные маем-июнем 2019 г., заключены на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на специальный счет застройщика, открытый в Уральском банке ПАО Сбербанк России. Продажа квартир осуществляется с гарантиями Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства.

По договорам участия в долевом строительстве, заключенным с 01.07.2019 г., оплата цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, производится участниками долевого строительства путем внесения денежных средств на эскроу-счета, открываемые в ПАО Сбербанк России. (Эскроу-агент).

В 2019 г. было получено разрешение № RU66302000-696-2017 от 26.11.2019 г. на ввод в эксплуатацию 5 очереди строительства: 19-26 этажного 2-секционного жилого дома со встроенными помещениями общественного питания на 1-ом этаже и кладовых в подвале (№5 по ГП) по ул. Колмогорова в г. Екатеринбурге.

В 2019 г. Обществом переданы:

- дольщикам по актам приема-передачи по 5 очереди строительства 69,43 % от общего количества квартир (159 квартир).

- нежилые помещения (кладовые) в количестве 41 штука (63,08 % от общего количества)

Общество отразило в составе выручки экономию (вознаграждение Застройщика по окончании строительства) при передаче квартир и нежилых помещений дольщикам и инвесторам.

Строительство объекта «Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в г. Екатеринбурге, ул. С. Разина д.23, Декабристов 69а» ведется на условиях проектного финансирования по договору не возобновляемой кредитной линии № 55169 от 11.07.2019 г. между ООО «Форум-жилые кварталы» и ПАО Сбербанк России.

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. Расчеты с участниками долевого строительства» Кт 86.02 «Целевое финансирование» (основание: пп. «г» п. 3.1.8 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций).

Для учета расчетов по договорам участия в долевом строительстве на условиях перечисления средств в оплату цены договора на эскроу-счета применяется следующий порядок:

Дт 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами. Расчеты с банком эскроу-агентом.» Кт 76.06 «Расчеты с покупателями и заказчиками. Расчеты с участниками долевого строительства».

Сумма поступивших средств дольщиков на счет- эскроу в сумме 379 914,00 тыс. руб. отражена по строке 12308 бухгалтерского баланса.

Для учета расчетов по договорам участия в долевом строительстве на условиях перечисления средств в оплату цены договора на специальный счет застройщика в банке применяется следующий порядок:

Дт 51 «Расчетный счет. Банковский счет застройщика» Кт 76.06 «Расчеты с покупателями и заказчиками. Расчеты с участниками долевого строительства».

Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве на 31.12.2019г. (Дт 76.06) составляет 102 385,00 тыс. руб. (строки 12305, 12307 бухгалтерского баланса) в том числе:

- ЖК Ольховский парк 2711,83 тыс.руб.

-ЖК Александровский сад – 99 666,48 тыс. руб.

задолженность по договорам инвестирования нежилых помещений 383,00 тыс. руб. (строка 12306 бухгалтерского баланса).

По состоянию на 31.12.2019 г. сумма финансирования по договорам долевого участия и инвестирования (Кт 86.02) составляет 931 795,00 тыс. руб., и в бухгалтерском балансе отражена по строкам 15205-15207.

Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по всем договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию со дня вступления в силу Закона № 478-ФЗ.

3.4. Учет финансовых вложений (статьи 1170 и 1240 бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2019 г. в балансе по строке 1170 отражен в составе финансовых вложений краткосрочный выданный процентный займ сроком до 31.12.2020 г. на сумму 1 184 тыс. руб. с ООО УК Логос (договор займа № 13-10/2017 от 13.10.17 (11%).

Долгосрочные выданные займы отсутствуют.

3.5. Сведения о полученных заемных средствах, привлеченных для долевого строительства.

По состоянию на отчетную дату в составе долгосрочных обязательств отражена:

- задолженность по полученному кредиту (целевое назначение – долгосрочное строительство) в сумме 392 176,00 руб.,
- задолженность по начисленным процентам в сумме 4 798,00 руб.

3.6. Основные средства (статья 1150 бухгалтерского баланса), без учета незавершенного строительства.

На 31.12.2019 г. на балансе Общества в составе основных средств числятся:

- сети теплоснабжения, ограждение для стройплощадки, отдельно-стоящие здания производственного назначения на общую стоимость 85 259,00 тыс. руб. Накопленная амортизация составила 7 013,00 тыс. руб.
- Стоимость земельных участков под строительство отражена в составе затрат на капитальное строительство (стр. 1190 баланса)

В таблице 2.4 «Иное использование основных средств» отражены:

1. числящиеся за балансом земельные участки, находящиеся в аренде. Стоимостной показатель в таблице 1.3 приведен в оценке по кадастровой стоимости:

ЗУ Декабристов 73а (659 м2) 66:41:0401053:23	8 219 120,49
ЗУ С.Разина-Декабристов (700 м2) 66:41:0401053:22	8 730 477,00
ЗУ С.Разина.23 (1270 м2) 66:41:0401053:148	15 839 579,70
ЗУ С.Разина.23 (211 м2) 66:41:0401053:25	1 133 124,86
Итого	33 922 302,05

2. переданные в аренду основные средства (сети теплоснабжения), стоимостной показатель приведен в оценке по остаточной стоимости:

Основное средство, Инвентарный номер	Остаточная стоимость
Здания	72 376 417,91
отд.стоящее здание инженерный корпус 1526,4 м2 ул.Одинарка,6 литер 1Д (66:41:0204017:22), 00-000004	9 841 145,92
Сеть теплоснабжения от УТ1 до ГП1 и ГП2 (109,4 м), 000000010	1 796 830,62
Сеть теплоснабжения от котельной до УТ1 (24,2 м), 000000011	483 488,81
Сеть теплоснабжения от УТ2 до ГП4 (65,3 м), 000000014	903 954,43
Сеть теплоснабжения от ПК2 до ПК3 (49,4 п.м.), 00-0000005	775 469,95
Сеть теплоснабжения для ГП15 (участок УТ-3 до ИТП дома №5(62,8 м.п), 00-0000014	1 107 201,24
Итого	14 908 090,97

3.7. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства (статьи 1180 и 1420 бухгалтерского баланса).

Условный расход по налогу на прибыль за 2019 г. составляет 44 749,00 тыс. руб.

Постоянные и временные разницы, возникшие в отчетном году и оказавшие влияние на текущий налог на прибыль:

-постоянные разницы -90 746 тыс. руб.,

-вычитаемые временные разницы – 1224 тыс. руб.

-налогооблагаемые временные разницы – 1 235 тыс. руб.

Налоговая база по налогу на прибыль составила 314 503 тыс. руб, текущий налог на прибыль

по ставке 20 %– 62 901 тыс. руб.

ОНА всего, в т.ч.:	начислено	погашено	Остаток на 31.12.2019
-ВВР в сумме доходов по отгруженным товарам	12 986	13 231	648
ОНО всего, в т.ч.:			
-НВР в стоимости отгруженных товаров	11 711	11 958	576
Постоянные налоговые обязательства	18 149		18 149

3.8. Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

В 2019 г. отсутствовали хозяйственные операции и средства в расчетах, совершенные в иностранной валюте.

3.9. Учет активов застройщика, находящихся в залоге.

По состоянию на 31.12.2019 г. на счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» числятся залоги имущественных прав и залог имущества по кредитным договорам на сумму 4 452 561,4 тыс. руб.:

Вид вложений	Основание возникновения	Займодавец/заемщик	Залоговая стоимость на 31.12.2019 г., тыс.руб.	Объекты залога
Залог имущественных прав	Договор залога имущественных прав № 56891 от 11.07.2019	Сбербанк России/ООО «Форум-жилые кварталы»	1 295 056,8	Права по договору генподряда № 19ИП от 22.06.2018
Залог имущественных прав	Договор залога имущественных прав № 56892 от 11.07.2019	Сбербанк России/ООО «Форум-жилые кварталы»	1 028 746,6	Права по договору генподряда № 23ИП от 01.07.2019
Залог имущественных прав	Договор залога имущественных прав № 56893 от 11.07.2019	Сбербанк России/ООО «Форум-жилые кварталы»	802 683,1	Права по договору генподряда № 25ИП от 01.07.2019
Залог имущества	Договор ипотеки № 56894 от 11.07.2019	Сбербанк России/ООО «Форум-жилые кварталы»	442 025,0	Земельные участки (2 251+16 737 кв.м)

Залог имущества	Договор ипотеки № 56895 от 11.07.2019	Сбербанк России/ООО «Форум-жилые кварталы»	442 025,0	Земельные участки ((2 251+16 737 кв.м)
Залог имущества	Договор ипотеки № 56896 от 11.07.2019	Сбербанк России/ООО «Форум-жилые кварталы»	442 025,0	Земельные участки (2 251+16 737 кв.м)
Итого:			4 452 561,5	

3.10. Сведения о задолженности участников по оплате квартир после завершения долевого строительства.

Сумма задолженности участников долевого строительства по оплате квартир после завершения строительства на 31.12.2019 г. составила 2 711,83 тыс. руб.

3.11. Резервы по сомнительным долгам

В 2019 г. за счет ранее созданного резерва списана безнадежная к взысканию задолженность по договору займа б/н от 15.05.2015 г. с ООО «Русмодуль» в сумме 6947,42 тыс. руб. Контрагент исключен из ЕГРЮЛ 05.06.2019 г.

Создан резерв по сомнительной задолженности в сумме 80 663,80 тыс.руб. по договору уступки права требования от 11.11.2016 г. с ООО «РС-СТРОЙ».

3.12. Информация о связанных сторонах.

1. Единоличный исполнительный орган ООО «Форум – Жилые кварталы» (АО «Форум-групп») является единоличным 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 «Территориальная энергосбытовая компания» (ОГРН 1036603986484);

- ООО «Тихвин-строй» (ОГРН 1086671009424);
- ООО «ИНТЭК» (ОГРН 1026602173619);
- ООО «Центр» (ОГРН 1146671000960);
- ООО «Форум солнечные кварталы»(ОГРН 1146671004556);
- ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388);
- ООО «ВЕК» (ОГРН 1056602844484);
- ООО «Генеральный застройщик района солнечный» (ОГРН 1146671001795);
- ООО «ТРЦ 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 АО «Форум-групп» не является членом совета директоров других Обществ.

3. Лица, владеющие 100% уставного капитала ООО «Форум – Жилые кварталы»:

- АО «Форум – Групп» - 100 % Уставного капитала.

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

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

4. Лица, составляющие группу лиц (Компания СМВ ЭНТЕРПРАЙЗИС ЛТД (СМV Enterprises Ltd.) владеет более 20 %):

- ООО «Интэк» (ОГРН 1026602173619) - 100 % уставного капитала;
- ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388) – 50 % уставного капитала;

- ООО «Прибрежное» (ОГРН 1076671035022) – 100 % уставного капитала;
- ООО «Проект консалтинг» (ОГРН 1069671060128) – 99.9 % уставного капитала
- ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083) – 99.9 % уставного капитала
- ООО «Торговый центр» (ОГРН 1086671016596) – 99.9 % уставного капитала
- ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749) – 100 % уставного капитала;
- АО «Форум-групп» (ОГРН 1076671035616) – 99.9 % уставного капитала;
- ООО «Генеральный застройщик района Солнечный» (ОГРН 1146671001795) – 100 % уставного капитала;
- ООО «ТРЦ «Пермь» (ОГРН: 1136671039548) – 100 % уставного капитала;
- ООО «Центр» (ОГРН: 1146671000960) – 100 % уставного капитала;
- ООО «Возрождение Екатеринбурга» (ОГРН 1056602844484) – 50 % уставного капитала;
- ООО «Тихвин-строй» (ОГРН 1086671009424) – 100 % уставного капитала

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

Нами получена информация, что СМВ Энтерпрайзис Лимитед напрямую владеет долей – косвенно является частью трастового фонда, принадлежащего «КорТраст рег.», компании, зарегистрированной и существующей в соответствии с законодательством Княжества Лихтенштейн в качестве доверительного управляющего «ФЭМИЛИ ЛИГАСИ ТРАСТ» (безотзывный дискреционный траст, учрежденный 27.08.2015 г. в соответствии с законодательством о-ва Гернси и переданным 17.12.2018 г. Княжеству Лихтенштейн и в соответствии с законодательством Княжества Лихтенштейн.

В 2019 г. со связанными сторонами были проведены следующие операции:

АО «Форум-групп» оказало Обществу за 2019 год услуги в рамках договоров:

договоры	Сумма тыс. руб. (в т.ч. НДС)	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.19 (в составе строки	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.19 (в составе строки

		15201 баланса)	11901 баланса)
Услуги по поиску и привлечению покупателей квартир и нежилых помещений, ЖК по ул. Клмогорова по договору № 1427 от 01.07.2014 г. (вознаграждение по продаже квартир и нежилых помещений)	15 169,00	1 259,01	-
Услуги по поиску и привлечению покупателей машино-мест в наземной автостоянке и заключение соответствующих договоров от имени Общества по договору № 0117 от 01.10.2017 г.(вознаграждение по продажам паркингов)	397,6	42,8	-
Услуги по поиску и привлечению покупателей квартир и нежилых помещений ЖК С.Разина-Декабристов по договору № 1719 от 01.07.2019 (вознаграждение по заключенным ДДУ)	15 599,00	3 320,2	
СМР и вознаграждение по договорам генподряда № 780 от 25.07.2017, № 28 от 01.04.2019, № 19 от 22.06.2018	579 747,96	104 670,48	20 560,7
Оплата по договору генподряда № 630		762,99	
Услуги управления по договору о передаче полномочий исполнительного органа б/н от 25.02.2014	41 760,00	2 547,2	-
Услуги по осуществлению функций заказчика по Соглашению № 788 от 01.04.2014	9 912,00	826,00	-
Услуги по осуществлению функций инженерной организации по Соглашению № 830 от 01.11.2017	6 000,00	1 100,00	-
Услуги по осуществлению функций инженерной организации по Соглашению № 994 от 01.07.2018	120,00	10,00	-
Услуги по Агентским договорам	123,5	20,00	-
Итого:	668 829,06	114 558,68	20 560,7

Также погашена дебиторская задолженность по выполненным ранее СМР по договорам генподряда №420, № 550, № 630 на общую сумму 46 263,27 тыс.руб.

ООО «Форум-жилые кварталы» в адрес АО «Форум-групп»:

-оказало услуги по сдаче в аренду здания офиса продаж по договору № 107 от 01.07.2019 г. на сумму 618,00 тыс.руб., задолженность по договору отсутствует.

-реализовало материалы по договору купли-продажи № 1287 от 08.07.2019 г. на сумму 983,17

тыс.руб., задолженность по договору отсутствует.

ООО «Солнечное тепло»

По договору аренды № 276 от 01.06.2016 г. оказаны услуги по сдаче в аренду сетей теплоснабжения на сумму 834,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 13,5 тыс.руб., отражена в строке 12302 баланса.

ООО «Управление коммерческой недвижимостью»

Реализованы нежилые помещения (4 шт.) по договорам купли-продажи от 18.02.2019 г. на общую сумму 25 894,08 тыс.руб. (в т.ч. НДС), оплачены полностью, денежными средствами.

3.13. Дополнительная информация об Обществе.

Отсутствуют события после отчетной даты (ПБУ 7/98).

Отсутствуют условные факты хозяйственной деятельности (ПБУ 8/10).

Совместная деятельность с другими организациями не ведется.

Отсутствуют факты прекращения деятельности (ПБУ 16/02).

Государственную безвозмездную помощь в 2019 году Общество не получало (ПБУ 13/2000).

Генеральный директор



Воробьев С. П.

23.04.2020 г.