



МЕТАУДИТ

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

участникам

Общества с ограниченной ответственностью

**"Специализированный застройщик
"Форум-Жилые кварталы""**

МЕТАУДИТ



Мнение

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

бухгалтерского баланса на 31 декабря 2021 года;
отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2021 года;
отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2021 года;
отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2021 года;
пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО "Специализированный застройщик "Форум – Жилые кварталы" по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или

когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

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

Заместитель директора

ООО "Метаудит"

(квалификационный аттестат аудитора № 01-000884,
ОРНЗ 22006039386)

А.В. Никитенков

Руководитель аудиторской проверки

(квалификационный аттестат аудитора № K028718,
ОРНЗ 22006099912)

Е.В. Банных

" 22 " апреля " 2022 г.



Сведения об аудируемом лице

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Форум – Жилые кварталы""

Сокращенное наименование: ООО "Специализированный застройщик "Форум – Жилые кварталы""

Место нахождения: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 оф. 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"

Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 12006041466

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Форум - Жилые кварталы""	по ОКПО	33912006		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6671446690		
Вид экономической деятельности	покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	620014, Свердловская обл, Екатеринбург, Радищева, д. № 25, оф. 202				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "МЕТААУДИТ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6658114449		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1026602329049		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
1.1	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	40 620	22 406	78 246
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	1 184	-
	в том числе:				
	предоставленные займы		-	1 184	-
	Отложенные налоговые активы	1180	120	3 055	648
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
		11901	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	40 740	26 645	78 894
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	1 835 469	1 598 424	1 314 816
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 571	1 571	2 604
	Товары отгруженные	12102	-	-	2 881
	Товары	12103	823	20 690	30 246
	Готовая продукция	12104	69 661	11 774	18 103
	Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам (участникам долевого строительства)	12105			
			1 763 414	1 564 389	1 260 982

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	186 066	146 640	95 374
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	-	-	1 766
	НДС по затратам на капвложения	12202	186 066	146 640	93 608
5.1	Дебиторская задолженность	1230	2 784 599	1 968 375	600 040
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	195 890	137 624	72 652
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	16 375	27 128	44 424
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	2 519	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	605	439	289
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК Ольховский парк	12305	-	23	2 712
	Расчеты по договорам инвестирования ЖК Ольховский парк	12306	-	-	383
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	12307	-	-	99 666
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	12308	1 152 978	1 525 970	379 914
	Расчеты по договорам долевого участия 3-секц.жил.дом Колмогорова-Одинарка	12309	1 418 751	274 672	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 184
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	-	-	1 184
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	157 213	2 697	209 468
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 113	2 697	1 119
	Аккредитивы	12502	-	-	158 949
	Депозитные счета	12503	156 100	-	49 400
	Прочие оборотные активы	1260	36 395	26 613	12 498
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	2	13	9
	НДС по авансам на капвложения	12602	36 393	26 600	12 489
	Итого по разделу II	1200	4 999 742	3 742 749	2 233 380
	БАЛАНС	1600	5 040 482	3 769 394	2 312 274

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	717 813	692 284	632 850
	Итого по разделу III	1300	867 813	842 284	782 850
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	1 815 130	1 032 707	396 974
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	674 520	888 576	392 176
	проценты по долгосрочным кредитам	14102	410	20 072	4 798
	долгосрочные займы	14103	-	120 205	-
	проценты по долгосрочным займам	14104	-	3 854	-
	расчеты по ДДУ ЖК С.Разина-Декабристов	14105	1 140 200	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	576
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 815 130	1 032 707	397 550
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	365 529	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	365 511	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	18	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 992 010	1 894 403	1 131 874
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	152 495	76 030	155 095
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	6 154	2 001	508
	Расчеты по налогам и сборам	15203	38 065	5 256	41 796
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	18 972	-	2 680
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК Ольховский парк	15205	-	65	420 232
	Расчеты по договорам инвестирования ЖК Ольховский парк	15206	-	-	27 275
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	15207	207 712	1 536 379	484 288
	Расчеты по договорам долевого участия 3-секц.жил.дом Колмогорова-Одинарка	15208	1 418 612	274 672	-
	Расчеты с учредителями	15209	150 000	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 357 539	1 894 403	1 131 874
	БАЛАНС	1700	5 040 482	3 769 394	2 312 274

Руководитель

Шабуров Максим Андреевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Форум - Жилые кварталы"™**

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

по

деятельности

покупка и продажа собственного недвижимого имущества

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

по ОКОПФ / ОКФС

ответственностью

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2021
33912006		
6671446690		
68.10		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.	Выручка	2110	311 807	137 149
	в том числе:			
	услуги застройщика (экономия по окончании строительства)	21101	273 185	108 722
	продажа паркингов	21102	15 983	19 200
	прочая реализация (квартиры, нежилые помещения)	21103	22 458	7 888
	прочие услуги	21104	181	1 339
6.	Себестоимость продаж	2120	(27 631)	(25 530)
	в том числе:			
	Вознаграждение Застройщика	21201	(1 944)	(1 565)
	продажа паркингов	21202	(14 808)	(17 532)
	прочая реализация (квартиры, нежилые помещения)	21203	(10 879)	(6 433)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	284 176	111 619
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6.	Управленческие расходы	2220	(1 230)	(1 271)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	282 946	110 348
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.	Проценты к получению	2320	634	350
3.	Проценты к уплате	2330	(28 653)	(19 127)
3.	Прочие доходы	2340	8 562	3 849
	в том числе:			
	доходы от сдачи имущества в аренду	23402	3 666	2 237
	прочая реализация и услуги	23403	433	428
	прочие доходы	23404	21	152
	прибыль прошлых лет	23505	-	1 032
	доходы, связанные с реализацией основных средств	23506	4 442	-
3.	Прочие расходы	2350	(68 086)	(18 278)
	в том числе:			
	амортизация	23501	(3 428)	(3 380)
	убыток прошлых лет	23502	(4 798)	(1 370)
	налог на имущество, землю	23503	(1 065)	(6 714)
	убыток застройщика	23504	(40 537)	(315)
	услуги сторонних организаций	23505	(1 686)	(1 814)
	гарантийное обслуживание	23506	(7 288)	(2 519)
	прочие расходы	23507	(994)	(2 166)
	расходы, связанные с реализацией основных средств	23508	(4 366)	-
	расходы, не учитываемые при налогообложении	23509	(3 924)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	195 403	77 142
	Налог на прибыль	2410	(42 007)	(17 680)

	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(39 073)	(20 663)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 934)	2 983
	Прочее	2460	960	(28)
	в том числе:			
	штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24601	-	(28)
	налог на прибыль за 2019 г.	24602	960	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	154 356	59 434

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	154 356	59 434
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шабуров Максим
Андреевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Форум - Жилые кварталы""	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12
Вид экономической деятельности	покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПО	33912006	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	ИНН	6671446690	
Общество с ограниченной ответственностью	Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	150 000	-	-	-	632 850	782 850
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	59 434	59 434
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	59 434	59 434
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	150 000	-	-	-	692 284	842 284
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	154 356	154 356
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	154 356	154 356
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
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(150 000)	(150 000)
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	(150 000)	(150 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	150 000	-	-	-	717 813	867 813

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	-	-	-	-
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	867 813	842 284	782 850

Руководитель Шабуров Максим Андреевич
(подпись) (расшифровка подписи)



31 марта 2022 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Форум - Жилые кварталы""** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности **покупка и продажа собственного недвижимого имущества** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКЕИ
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710005		
31	12	2021
33912006		
6671446690		
68.10		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	577 076	50 677
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	56 727	41 659
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	3 591	2 566
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ и договорам инвестирования	4114	516 276	6 155
прочие поступления	4119	482	297
Платежи - всего	4120	(1 692 498)	(874 053)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 290 200)	(690 853)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(14 936)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(61 357)
прочие платежи	4129	(387 362)	(121 843)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 115 422)	(823 376)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 715	-
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	1 184	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	531	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 715	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 477 918	616 605
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 477 918	616 605
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(209 695)	-
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	(209 695)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 268 223	616 605
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	154 516	(206 771)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 697	209 468
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	157 213	2 697
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Шабуров Максим Андреевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

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		Убыток от обесцене- ния	начислено амортиза- ции	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	527	(527)	
в том числе:	5110	за 2020г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	527	(527)	
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2021г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	527	(527)	
	5111	за 2020г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	527	(527)	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	1	1	1
в том числе:				
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131	1	1	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		
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

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

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



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

31 марта 2022 г.

[illegible]

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 в том числе:	5240	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	550	-
в том числе:			
архитектурный макет территории жилого комплекса Александровский сад	5261	550	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280			
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	39 183	20 434	14 908
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	29 184	33 922	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 Шабуров Максим Андреевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2022 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)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	1 184	-	-	(1 184)	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	1 184	-	-	-	1 184	-
	5302	за 2021г.	1 184	-	-	(1 184)	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	1 184	-	-	-	-	-
	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	1 184	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2021г.	1 184	-	-	(1 184)	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	1 184	-	-	-	-	1 184
Финансовых вложений - итого										

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель _____
 (подпись)
 31 марта 2022 г.

Специализированная застройщик
 «Специализированная застройщик»
 (расшифровка подписи)

Шабуров Максим Андреевич
 (подпись)

Специализированная застройщик
 «Специализированная застройщик»
 (расшифровка подписи)

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	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2021г.	1 598 424	-	1 598 424	1 747 842	(1 510 796)	-	-	X	1 835 469	-	1 835 469	
	5420	за 2020г.	1 314 817	-	1 314 817	684 154	(400 547)	-	-	X	1 598 424	-	1 598 424	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	1 571	-	1 571	-	-	-	-	-	1 571	-	1 571	
	5421	за 2020г.	2 604	-	2 604	1 614	(2 647)	-	-	141	1 571	-	1 571	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	11 774	-	11 774	68 766	(10 879)	-	-	-	69 661	-	69 661	
	5422	за 2020г.	18 103	-	18 103	154	(6 483)	-	-	-	11 774	-	11 774	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	20 690	-	20 690	(1 778)	(18 089)	-	-	-	823	-	823	
	5423	за 2020г.	30 246	-	30 246	4 438	(13 995)	-	-	-	20 690	-	20 690	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	18 772	(18 772)	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020г.	2 881	-	2 881	13 995	(16 876)	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2020г.	-	-	-	2 221	(2 221)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам(участникам долевого строительства)	5407	за 2021г.	1 564 389	-	1 564 389	1 659 735	(1 460 710)	-	-	-	1 763 414	-	1 763 414	
	5427	за 2020г.	1 260 982	-	1 260 982	661 732	(358 325)	-	-	-	1 564 389	-	1 564 389	

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Шабуров Максим Андреевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2022 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	поступление			выбыло				перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	2 049 039	(80 664)	5 892 634	-	(5 076 410)	-	-	-	-	X	X	-	2 865 263	(80 664)
	5530	за 2020г.	680 704	(80 664)	2 842 140	-	(1 473 805)	-	-	-	-	-	-	-	2 049 039	(80 664)
в том числе:																
	5511	за 2021г.	27 128	-	55 751	-	(66 504)	-	-	-	-	-	-	-	16 375	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2020г.	44 424	-	36 389	-	(53 685)	-	-	-	-	-	-	-	27 128	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	137 624	-	495 874	-	(437 608)	-	-	-	-	-	-	-	195 890	-
	5532	за 2020г.	72 652	-	207 753	-	(142 781)	-	-	-	-	-	-	-	137 624	-
Прочая	5513	за 2021г.	81 103	(80 664)	5 257	-	(5 091)	-	-	-	-	-	-	-	81 269	(80 664)
	5533	за 2020г.	80 953	(80 664)	974	-	(824)	-	-	-	-	-	-	-	81 103	(80 664)
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2021г.	2 519	-	-	-	(2 519)	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	57 340	-	(54 821)	-	-	-	-	X	X	-	2 519	-
Расчеты по договорам долевого участия	5515	за 2021г.	23	-	-	-	(23)	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5535	за 2020г.	102 378	-	-	-	(102 355)	-	-	-	-	X	X	-	23	-
Расчеты по договорам инвестирования	5516	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5536	за 2020г.	383	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Расчеты по договорам долевого участия по счетам эскроу	5517	за 2021г.	1 800 642	-	5 335 752	-	(4 564 665)	-	-	-	-	X	X	-	2 571 729	-
	5537	за 2020г.	379 914	-	2 539 684	-	(1 118 956)	-	-	-	-	X	X	-	1 800 642	-
Итого	5500	за 2021г.	2 049 039	(80 664)	5 892 634	-	(5 076 410)	-	-	X	-	-	-	-	2 865 263	(80 664)
	5520	за 2020г.	680 704	(80 664)	2 842 140	-	(1 473 805)	-	-	X	-	-	-	-	2 049 039	(80 664)

28

28

28

[illegible]

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Шабуров Максим Андреевич
(подпись) «Служба технической поддержки» (расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	
Амортизация	5640	-	
услуги по управлению организацией	5641	1 006	1043
вознаграждение за продажу квартир, нежилых помещений	5642	675	776
расходы на рекламу	5643		94
Прочие затраты	5650	1 895	1 578
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	25 285	23 310
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	28 861	26 801

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

Руководитель Шабуров Максим Андреевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2021 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

Шабуров Максим
Андреевич

(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	2 377 064	1 458 432	-
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	2 377 064	1 458 432	-
Выданные - всего	5810	4 219 899	3 644 013	4 452 561
в том числе:				
залог имущества и имущественных прав	5811	4 219 899	3 644 013	4 452 561

Руководитель

Шабуров Максим

Андреевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

31 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2021г.		за 2020г.
Получено бюджетных средств - всего		5900			-
в том числе:					-
на текущие расходы		5901			-
на вложения во внеоборотные активы		5905			-
Бюджетные кредиты - всего			На начало года	Получено за год	Возвращено за год
в том числе:		5910	-	-	-
		5920	-	-	-
		5911	-	-	-
		5921	-	-	-



Шабуров Максим
Андреевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

31 марта 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2021 г. (в текстовой форме) часть II
ООО «Специализированный застройщик «Форум-Жилые кварталы»**

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «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 6671446690 КПП 667101001;

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

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.,

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 Шабурова Максима Андреевича.

Среднесписочная численность за 2021 г. составила 0 человек.

ООО «Специализированный застройщик» Форум – Жилые кварталы» в 2021 г. являлось Заказчиком - Застройщиком следующих объектов капитального строительства на основании полученных разрешений на строительство:

- № RU66302000-1162-2018 от 31.05.2018 г. (с изменениями № 4 от 22.10.2020 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» по ул. С. Разина д.23, Декабристов 69а в г. Екатеринбурге:

-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

- № RU 66302000-2053-2020 от 11.11.2020 г. со сроком действия до 01.12.2022 г., выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области

на строительство объекта «многоэтажная жилая секция №1.1 (№ 1.1 по ПЗУ) и коммуникационный тоннель (№ 1.2 по ПЗУ) до проектируемой секции № 1.2 – 1 этап строительства» по ул. Колмогорова-Одинарка в г. Екатеринбурге.

-№ RU 66302000-2188-2021 от 26.03.2021 г. со сроком действия до 28.02.2023 г., выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области на строительство объекта «многоэтажная жилая секция «1.2 с коммуникационным тоннелем до проектируемой секции 1.3 №№1.2 по ПЗУ) - 2 этап строительства.

В 2021 году Общество привлекает для строительства денежные средства граждан и организаций путем заключения договоров участия в долевом строительстве в рамках Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

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

2. Сведения об учетной политике

В 2021 году ООО «Специализированный застройщик «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.

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.

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. Установлен способ учета готовой продукции (недвижимость на продажу) - по фактической производственной себестоимости.
10. Установлен способ оценки остатков готовой продукции (недвижимость на продажу) - по фактической производственной себестоимости.
11. Установлен способ оценки готовой продукции при продаже (отпуске) по себестоимости каждой единицы.
12. Затраты подразделяются на капитальные вложения в строительство и расходы по обычным видам деятельности: прямые и косвенные (общехозяйственные, коммерческие).
13. Расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).
14. 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».
15. Выручка по услугам застройщика по договорам участия в долевом строительстве признается в бухгалтерском учете:
 - 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.

16. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Списываются в периоде, к которому они относятся.

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.

2. Информация о доходах и расходах Общества

Выручка по обычным видам деятельности за 2021 год составила 311 807,00 тыс. руб., в том числе:

- экономия по окончании строительства – 273 185,00 тыс. руб.
- продажа паркингов – 15 983,00 тыс. руб.
- продажа нежилых помещений по договорам купли-продажи – 22 458,00 тыс. руб.
- услуги по перепланировке квартир – 181,00 тыс. руб.

В 2021 г. проценты к получению составили 634,00 тыс. руб., в том числе:

- проценты по депозитам – 515,00 тыс. руб.
- проценты по займам – 119,00 тыс. руб.

В 2021 г. проценты к уплате составили 28 653,00 тыс. руб., в том числе:

- проценты по кредитам и займам – 28 653 тыс. руб.

В 2021 г. прочие доходы составили 8 562,00 тыс. руб., в том числе:

- доходы от сдачи имущества в аренду – 3 666,00 тыс. руб.
- прочие доходы – 454,00 тыс. руб.
- доходы, связанные с реализацией основных средств – 4 442,00 тыс. руб.

В 2021 г. себестоимость составила 28 861,00 тыс. руб.

- себестоимость продаж – 27 631,00 тыс. руб.
- управленческие расходы – 1 230,00 тыс. руб.

В 2021 г. прочие расходы составили 68 086,00 тыс. руб., в том числе:

- амортизация 3 428,00 тыс. руб.
 - прибыли (убытки) прошлых лет – 4 798,00 тыс. руб.
 - налог на имущество, землю – 1 065,00 тыс. руб.
 - убыток застройщика – 40 537,00 тыс. руб.
 - услуги сторонних организаций (охрана, аренда) -1 686,00 тыс. руб.
 - гарантийное обслуживание – 7 288,00 тыс. руб.
 - прочие расходы – 994,00 тыс. руб.
 - расходы, связанные с реализацией основных средств - 4 366,00 тыс. руб.
 - расходы, не учитываемые при налогообложении прибыли – 3 924,00 тыс. руб.
- Чистая прибыль по итогам 2021 г. составила – 154 356,00 тыс. руб.

4. 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.

5. Расчеты с участниками 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).

ООО «Специализированный застройщик «Форум-Жилые кварталы» привлекает для строительства денежные средства граждан и юридических лиц (путем заключения договоров участия в долевом строительстве жилых и нежилых помещений).

С июля 2019 г. финансирование строительства объектов осуществляется с привлечением целевых кредитных средств ПАО Сбербанк России на условиях кредитных договоров.

Кредиторская задолженность застройщика по обязательствам перед участниками долевого строительства (строка 14105, 15207, 15208 Бухгалтерского баланса) составляет всего 2 766 524,00 тыс. руб., в том числе:

- по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 2 766 524,00 тыс.

руб.

В том числе в зависимости от установленных в ДДУ сроков передачи объектов: долгосрочная – 1 140 200,00 тыс. руб., краткосрочная -1 626 324,00 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве составила 2 571 729,00 тыс. руб. (строка 12308,12309 Бухгалтерского баланса), в том числе:

- задолженность по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 2 571 729,00 тыс. руб. Указанная задолженность обеспечена денежными средствами на счетах эскроу в размере 2 377 064,3 тыс. руб.

В 2021 г. получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66302000-1162-2018 от 10.11.2021 г. построенного объекта капитального строительства «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 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина,23.

В 2021 г. Обществом по данному объекту переданы объекты долевого строительства:

- 123 квартиры
- 30 кладовых
- 55 машино-мест
- 5 коммерческих помещений

На 31.12.2021 г. по расчетам с участниками долевого строительства по сданному объекту «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 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина,23 числится задолженность по оплате, в том числе по доплатам/возвратам в связи с пересчетами, связанными с изменениями площадей по фактическим значениям после замеров БТИ, в том числе:

- дебиторская задолженность 9 033,25 тыс. руб.
- кредиторская задолженность – 332,11 тыс. руб.

6. Сведения об отдельных активах и обязательствах

- об основных средствах (Таблица 2 «Основные средства»)

На 31.12.2021 г. первоначальная стоимость основных средств 48 400,91 тыс. руб., накопленная амортизация – 7 780,50 тыс. руб.

Стоимость земельных участков под строительство отражена в составе затрат на капитальное строительство (таблица 4 «Запасы»).

В таблице 2.4 «Иное использование основных средств» отражен:

- числящийся за балансом земельный участок, находящиеся в аренде. Стоимостной

показатель приведен в оценке по кадастровой стоимости.

- переданные в аренду основные средства (сети теплоснабжения, здание офиса продаж, трансформаторные подстанции), стоимостной показатель приведен в оценке по остаточной стоимости 39 182,83 тыс. руб.:

- здание офис продаж Александровский сад – 14 934,85 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от УТ1 до ГП1 и ГП 2 (109,4 м) -1 236,78 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от котельной до УТ1 (24,2 м) – 332,79 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от УТ2 до ГП4 (65,3 м) - 662,90 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от ПК2 до ПК3 (49,4 м) – 603,14 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения для ГП 5 (62,8 м) – 883,90 тыс. руб.
- блочная комплектная трансформаторная подстанция (№9а по ГП) – 10 693,50 тыс. руб.
- блочная комплектная трансформаторная подстанция (№9б по ГП) – 9 834,97 тыс. руб.

- о наличии и движении финансовых вложений (Таблица 3 «Финансовые вложения»)

На 31.12.2021 г. остаток финансовых вложений составляет – 0,00 руб. В течение 2021 г. был возвращен долгосрочный займ.

- о наличии и движении запасов (Таблица 4 «Запасы»):

На 31.12.2021 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1210 отражена сумма запасов в размере 1 835 469,00 руб., в том числе:

1. запасы материалов, товаров, готовой продукции -72 055,00 тыс. руб.
- 2 затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам (участникам долевого строительства) – 1 763 414,00 тыс. руб., в том числе:
 - стоимость земельных участков -263 098,00 тыс. руб.
 - приобретение квартир и нежилых помещений под снос – 199 456,00 тыс. руб.
 - затраты по строительству ЖК С. Разина-Декабристов – 667 085,00 тыс. руб.
 - затраты по строительству 3-секционного жилого дома по ул. Колмогорова-Одинарка – 633 272,00 тыс. руб.
 - затраты по строительству паркинга по ул. Колмогорова -Одинарка – 488,00 тыс. руб.
 - прочее -15,00 тыс. руб.

Сопоставление показателей в связи с применением ФСБУ 5/2019 «Запасы»

С годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год вступил в силу приказ Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы"».

Начиная с отчетности за 2021 год затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства, отражены в составе «Запасов» по строке 1210 Бухгалтерского баланса.

Для сопоставимости показателей бухгалтерского баланса реклассификация затрат на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства, произведена ретроспективно, т. е. откорректированы показатели строки 1190 (11901), 1210 и 1230 (12301) Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 г. и на 31.12.2019 г.

Ниже приведено сравнение остатков на указанные отчетные даты.

Сравнение остатков по состоянию на 31.12.2020 г.						
По данным бухгалтерской отчетности за 2020 год				По данным бухгалтерской отчетности за 2021 год		Отклонения
Код строки	Наименование показателя	Сумма	Код строки	Наименование показателя	Сумма	
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1190	Прочие внеоборотные активы	1 701 667	1190	Прочие внеоборотные активы	-	-1 701 667
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1210	Запасы	34 035	1210	Запасы	1 598 424	+1 564 389
1230	Дебиторская задолженность	1 831 097	1230	Дебиторская задолженность	1 968 375	+137 278
				Итого:		+ 1 701 667

Сравнение остатков по состоянию на 31.12.2019 г.						
По данным бухгалтерской отчетности за 2019 год				По данным бухгалтерской отчетности за 2021 год		Отклонения
Код строки	Наименование показателя	Сумма	Код строки	Наименование показателя	Сумма	
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1190	Прочие внеоборотные активы	1 332 111	1190	Прочие внеоборотные активы	-	-1 332 111
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1210	Запасы	53 834	1210	Запасы	1 314 816	+1 260 982
1230	Дебиторская задолженность	528 911	1230	Дебиторская задолженность	600 040	+71 129
				Итого:		+1 332 111

- о наличии дебиторской и кредиторской задолженности (Таблица 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность»)

- об обеспечении обязательств (Таблица 8)

По состоянию на 31.12.2021 г. обеспечения обязательств выданные в виде залогов имущественных прав и имущества по кредитным договорам составили 4 219 898,50 тыс.руб.:

Вид вложений	Основание возникновения	Заимодавец/заемщик	Залоговая стоимость на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Объекты залога
Залог имущественных прав	Договор залога имущественных прав № 56892 от 11.07.2019	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	1 028 746,6	Права по договору ГП №23 ИП от 01.07.2019
Залог имущественных прав	Договор залога имущественных прав №56891 от 11.07.2021 г.	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	802 683,1	Права по договору № ГП №25 ИП от 01.07.2019
Залог имущественных прав	Договор ипотеки № 56895 от 11.07.2019	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	442 025,0	2 251 кв.м.+16 737 кв.м. земельный участок
Залог имущественных прав	Договор ипотеки № 56896 от 11.07.2019	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	442 025,0	2 251+16 737 кв.м. зем.участок Последующий

				залог
Залог имущественных прав	Договор ипотеки № 57996 от 17.12.2020	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	74 753,00	11 929 кв.м. земельный участок
Залог имущественных прав	Договор ипотеки №58138 от 28.04.2021	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	214 129,1	12 929 кв.м. Земельный участок
Залог имущественных прав	Договор залога имущественных прав № 57997 от 17.12.2020	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	443 772,0	Права по договору ГП № 30КО от 01.11.2020
Залог имущественных прав	Договор залога имущественных прав № 58137 от 28.04.2021	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	771 764,8	Права по договору ГП № 37КО от 01.04.2021
Итого:			4 219 898,5	

В составе обеспечений обязательств полученных отражена дебиторская задолженность (сумма денежных средств на счетах эскроу в ПАО «Сбербанк России») на 31.12.2021 г. – 2 377 064,30 тыс. руб.

- Сведения о полученных заемных средствах, привлеченных для долевого строительства (Таблица 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности»)

По состоянию на 31.12.2021 г. в составе долгосрочных обязательств (строка 14101 баланса) отражена задолженность по полученным кредитам ПАО Сбербанк для осуществления капитального строительства на общую сумму 674 520,00 тыс. руб. Задолженность по процентам (строка 14102 баланса) составляет 410,00 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. в составе краткосрочных обязательств (строка 15101) отражена задолженность по полученным кредитам ПАО Сбербанк для осуществления капитального строительства на общую сумму 365 511,00 тыс. руб. Задолженность по процентам (строка 15102 баланса) составляет 18,00 тыс. руб. Эти обязательства погашены в 1 кв.2022 г.

В 2021 г. в полном объеме была погашена задолженность по основному долгу и процентам по целевым кредитным договорам с ПАО Сбербанк России № 55169 от 11.07.2019 г. и № 55278 от 10.06.2021 г. Общая сумма погашенной задолженности составила 1 274 187,00 тыс. руб.

7. Информация о связанных сторонах.

1. Единоличный исполнительный орган ООО «Специализированный застройщик «Форум – Жилые кварталы» (АО «Форум-групп») является единоличным исполнительным органом в следующих Обществах:
 - ООО «Документ» (ОГРН 1036603518126);
 - ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738);
 - ООО «Солнечное тепло» (ОГРН 1156671001321);
 - ООО «Специализированный застройщик «Прибрежное» (ОГРН 1076671035022);
 - ООО «Специализированный застройщик «Тихвин-строй» (ОГРН 1086671009424);
 - ООО «Центр» (ОГРН 1146671000960);
 - ООО Специализированный застройщик «Форум Солнечные кварталы» (ОГРН 1146671004556);
 - ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388);
 - ООО «Возрождение Екатеринбурга» (ОГРН 1056602844484);
 - ООО «Генеральный застройщик района Солнечный» (ОГРН 1146671001795);
 - ООО СК «Солнечный» (ОГРН 1156658031727);
 - ООО «ВК Солнечный» (ОГРН 1156658074308);
 - ООО «Форум Сити» (ОГРН 1176658050271);
 - ООО «Специализированный застройщик «Новый город» (ОГРН 1206600067585);
 - ООО «Специализированный застройщик «Форум-Московские кварталы» (ОГРН 1216600037708)
 - ООО «Специализированный застройщик «Форум-СМ» (ОГРН 1216600062634)
 2. Генеральный директор управляющей компании АО «Форум-групп» не является членом совета директоров других Обществ.
 3. Лица, владеющие 100% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «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. Бенефициарные владельцы:

- Воробьев Сергей Павлович (ИНН 665806030090)

- Мямин Сергей Петрович (ИНН 665904009850)

В 2021 г. со связанными сторонами были проведены следующие операции:

АО «Форум-групп» оказало Обществу за 2021 год услуги в рамках договоров:

- 1) услуги по управлению организацией по договору о передаче полномочий исполнительного органа б/н от 25.02.2014 г. на сумму 25 332,8 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 г. составляет 3 714,4 тыс. руб., является текущей. Иных выплат управленческому персоналу кроме договора б/н от 25.02.2014 г. не производилось.
- 2) Услуги по поиску и привлечению покупателей квартир и нежилых помещений по объекту «Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Декабристов-Степана Разина» 1 этап строительства по договору № 1719 от 01.07.2019 г. на сумму 9 268,09 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 г. отсутствует.
- 3) Услуги по поиску и привлечению покупателей квартир и нежилых помещений по объекту «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневой автостоянкой по ул. Колмогорова» по договору №1427 от 01.07.2014 г. на сумму 808,5 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 составляет 808,5 тыс.руб. и является текущей.
- 4) Услуги по поиску и привлечению покупателей квартир по объекту «Многоэтажная жилая секция 1.1 и коммуникационный тоннель до секции 1.2 1 этап строительства по ул. Колмогорова-Одинарка» по договору № 2012 от 01.12.2020 г. на сумму 11 496,48 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 г. составляет 958, 04 тыс. руб. и является текущей.
- 5) Услуги по поиску и привлечению покупателей машино-мест в наземной многоуровневой автостоянке в здании 6 очереди строительства «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневой автостоянкой по ул. Колмогорова» по договору № 0117 от 01.10.2017 г. на сумму 293,65 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 г. составляет 13,08 тыс. руб. и является текущей.
- 6) Задолженность по предоставлению в аренду имущества по договору № 1335 от 09.01.2020 г. на 31.12.2021 г. составляет 100,75 тыс. руб. и является текущей.
- 7) Услуги по контракту генерального подряда № 19 ИП от 22.06.2018 г. в том числе:

- стоимость услуг генподряда за 2021 г. 1100,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2021 г. отсутствует.

-стоимость выполненных работ за 2021 г. – 497 591,90 тыс. руб. (в т. ч. НДС).

Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составляет 45 175,33 тыс. руб. Остаток аванса к возврату -2 271,76 тыс. руб.

8) Услуги по контракту генерального подряда № 30 КО от 01.11.2020 г. в том числе:

- стоимость услуг генподряда за 2021 г. 21 847,87 тыс. руб. (в т. ч. НДС).

Задолженность по оплате на 31.12.2021 г. составляет 2 208,49 тыс. руб. и является текущей.

-стоимость выполненных работ за 2021 г. – 302 331,21 тыс. руб. (в т. ч. НДС).

Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составляет – 36 678,44 тыс. руб. Аванс по предстоящему выполнению – 17 797,34 тыс. руб.

9) Услуги по соглашению № 830 от 01.11.2017 г. об оказании услуг по осуществлению функций инженерной организации при строительстве и проектировании объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Декабристов- С. Разина» на сумму 10 700,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 г. составляет 2 300,00 тыс. руб. и является текущей.

10) Услуги по соглашению № 994 от 01.07.2018 г. об оказании услуг по осуществлению функций инженерной организации при строительстве и проектировании объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Колмогорова -Одинарка» на сумму 7 320,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 г. составляет 790,00 тыс. руб. и является текущей.

11) Услуги по контракту генерального подряда № 37 КО от 01.04.2021 г. в том числе:

- стоимость услуг генподряда за 2021 г. 9 890,87 тыс. руб. (в т. ч. НДС).

Задолженность по оплате на 31.12.2021 г. составляет 1129,67 тыс. руб. и является текущей.

-стоимость выполненных работ за 2021 г. – 182 287,40 тыс. руб. (в т. ч. НДС).

Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составляет – 24 906,79 тыс. руб. Аванс по предстоящему выполнению – 31 612,05 тыс. руб.

12) Услуги по контракту генерального подряда № 23ИП от 01.07.2019 г. в том числе:

- стоимость услуг генподряда за 2021 г. - 21 836,06 тыс. руб. (в т. ч. НДС).

Задолженность по оплате на 31.12.2021 г. составляет 2141,11 тыс. руб. и является текущей.

-стоимость выполненных работ за 2021 г. – 199 990,46 тыс. руб. (в т. ч. НДС).
Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составляет – 15174,56 тыс. руб. Аванс по предстоящему выполнению – 144 374,55 тыс. руб.

- 13) Услуги по договору № 2102 от 01.02.2021 г. по поиску и привлечению покупателей (дольщиков) квартир, кладовых и машино-мест в строящемся объекте «ЖК со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой 1 очередь строительства 2 этап по ул. Декабристов-С. Разина» на сумму 23 808,53 тыс. руб.(в т.ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 г. составляет 2164,41 тыс. руб. и является текущей.
- 14) Услуги по договору № 2106 от 01.04.2021 г. по поиску и привлечению покупателей (дольщиков) квартир и кладовых в строящемся объекте «Многоэтажная жилая секция №1.2 -2 этап строительства по ул. Колмогорова-Одинарка в г. Екатеринбурге» на сумму 23 338,30 тыс. руб. (в т.ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 г. составляет 2059,81 тыс. руб. Аванс по предстоящему выполнению - 7200,00 тыс. руб.
- 15) Услуги по соглашению № 1875 от 01.11.2021 г. об оказании услуг по осуществлению функций инженерной организации при строительстве и проектировании объекта «Многоуровневый наземный паркинг по ул. Колмогорова-Одинарка» на сумму 20,0 тыс. руб.(в т.ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 г. составляет 20,0 тыс. руб. и является текущей.

ООО «Специализированный застройщик «Форум Жилые кварталы» оказало АО «Форум-групп» услуги по сдаче в аренду нежилого помещения - здания офиса продаж по договору аренды № 107 от 01.07.2019 г. на сумму 2012,04 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2021 г. отсутствует.

Реализовало имущество - комплектную подстанцию с трансформатором по договору купли-продажи № 1566 от 20.01.2021 г. на сумму 484,07 тыс. руб. (в т.ч. НДС). Задолженность на 31.12.2021 г. составляет 484,07 тыс. руб. и является текущей.

Общество в 2021 г. погасило ранее полученные от АО «Форум-групп» займы:

- по договорам № 10-06/2020 от 10.06.2020г. (7%), № 28-02/2020 от 28.02.2020 г. (7%), № 13-10/2020 от 13.10.2020 г. (7%), №11-09/2020 от 11.09.2020 г. (7%), №15-03/2021 от 15.03.2021 г.(7%) на общую сумму 209 695,00 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021 г. отсутствует.

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

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила 195 367,46 тыс. руб.

Убытка прошлых лет, уменьшающего налоговую базу за отчетный период – нет.

Ставка налога на прибыль в 2021 году составляла 20%.

Налог на прибыль всего 42 007,00 тыс. руб., в том числе:

- текущий налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями ПБУ 18/02 составляет 39 073 тыс. руб. и соответствует данным налоговой декларации за 2021 год

- отложенный налог на прибыль – 2 934 тыс. руб. (в том числе ОНА 2934 тыс.руб.). Временные разницы, оказавшие влияние на налог на прибыль, возникли при начислении амортизации и кредитных процентов.

Сумма бухгалтерской прибыли до налогообложения по данным регистров бухгалтерского учета составила 195 403,0 тыс. руб.

9. Дополнительная информация об Обществе.

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

Отсутствуют условные факты хозяйственной деятельности (ПБУ 8/2010).

Совместная деятельность с другими организациями не ведется.

Отсутствуют факты прекращения деятельности (ПБУ 16/02).

Государственную безвозмездную помощь в 2021 году Общество не получало (ПБУ 13/2000).

10. Риски хозяйственной деятельности.

Связанные с пандемией новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

Пандемия новой коронавирусной инфекции (COVID-19) по состоянию на дату подписания бухгалтерской отчетности, не оказала существенного влияния на деятельность Общества и не обусловила возникновения рисков неисполнения Обществом принятых на себя обязательств (договорных, социальных и т.д.). Ограничения, введенные государственными органами в целях противодействия распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), повлиявшие на организацию работы контрагентов Общества не привели к значимым для Общества последствиям, в т.ч. по необходимости формирования оценочных резервов.

По мнению руководства Общества, принятые меры по противодействию распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) позволили снизить риски отрицательных последствий, в связи с чем необходимость корректировки активов и

обязательств у Общества на дату подписания бухгалтерской отчетности, отсутствует.

Связанные с геополитической обстановкой

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

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране, однако в случае отрицательного влияния и изменения ситуации в стране и регионе Общество предпримет все меры, по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. В настоящее время Общество не испытывает финансовых затруднений, связанных с геополитической нестабильностью.

Генеральный директор Управляющей организации

A blue circular stamp of the Managing Organization is positioned over the signature. The stamp contains the following text: "РОССИЯ" (Russia), "КАТЕРИНСУ/Р" (Katerinsu/R), "ОГРН 1034545" (OGRN 1034545), "«Специализированная застройщик»" (Specialized developer), "«Форум-Житло" (Forum-Zhilo), and "квартал" (quarter). The signature is a stylized blue ink mark.

Шабуров М.А.

31.03.2022 г.