

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2020
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 ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	620014, Свердловская обл, Екатеринбург, Радищева, д. № 25				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> 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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	41
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
1.1	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	22 406	78 246	79 506
	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	3 055	648	737
2.2	Прочие внеоборотные активы	1190	1 701 667	1 332 111	1 587 241
	в том числе:				
	авансы капит.строительство	11901	137 278	71 129	96 960
	Итого по разделу I	1100	1 728 312	1 411 005	1 668 709
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	34 035	53 834	95 402
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 571	2 604	2 550
	Товары отгруженные	12102	-	2 881	4 116
	Товары	12103	20 690	30 246	68 528
	Готовая продукция	12104	11 774	18 103	20 208
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	146 640	95 374	120 751
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	-	1 766	3 800

	НДС по затратам на капвложения	12202	146 640	93 608	116 951
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 831 097	528 911	285 749
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	346	1 523	303
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	27 128	44 424	28 958
	Расчеты по налогам и сборам	12303	2 519	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	439	289	81 262
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК Ольховский парк	12305	23	2 712	162 916
	Расчеты по договорам инвестирования ЖК Ольховский парк	12306	-	383	8 669
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	12307	-	99 666	3 641
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	12308	1 525 970	379 914	-
	Расчеты по договорам долевого участия 3 - секц.жил.дом Колмогорова-Одинарка	12309	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	2 697	209 468	274 530
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	2 697	1 119	2 030
	Аккредитивы	12502	-	158 949	-
	Депозитные счета	12503	-	49 400	272 500
	Прочие оборотные активы	1260	26 613	12 498	17 322
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	13	9	17
	НДС по авансам на капвложения	12602	26 600	12 489	17 305
	Итого по разделу II	1200	2 041 082	901 269	793 754
	БАЛАНС	1600	3 769 394	2 312 274	2 462 463

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	692 284	632 850	576 991
	Итого по разделу III	1300	842 284	782 850	726 991
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 011 280	396 974	-
	в том числе:				
	долгосрочные кредиты	14103	888 576	392 176	-
	проценты по долгосрочным кредитам	14104	20 072	4 798	-
	долгосрочные займы	14105	99 205	-	-
	проценты по долгосрочным займам	14106	3 427	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	576	679
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 011 280	397 550	679
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	21 427	-	-
	в том числе:				
	краткосрочные займы	15101	21 000	-	-
	проценты по краткосрочным займам	15102	427	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 894 403	1 131 874	1 734 793
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	76 030	155 095	251 984
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	2 001	508	4 194
	Расчеты по налогам и сборам	15203	5 256	41 796	49 555
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	-	2 680	6 728
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК Ольховский парк	15205	65	420 232	1 368 576
	Расчеты по договорам инвестирования ЖК Ольховский парк	15206	-	27 275	50 115
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	15207	1 536 379	484 288	3 641
	Расчеты по договорам долевого участия 3 - секц.жил.дом Колмогорова-Одинарка	15208	274 672	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 915 830	1 131 874	1 734 793
	БАЛАНС	1700	3 769 394	2 312 274	2 462 463



Руководитель

(подпись)

Шабуров Максим Андреевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Форум - Жилые кварталы""		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	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
3.	Выручка	2110	137 149	426 293
	в том числе:			
	услуги застройщика	21101	-	59 643
	услуги застройщика (экономия по окончании строительства)	21102	108 722	292 681
	продажа паркингов	21103	19 200	44 166
	прочая реализация (квартиры, нежилые помещения)	21104	7 888	29 803
	прочие услуги	21105	1 339	-
6.	Себестоимость продаж	2120	(25 530)	(87 220)
	в том числе:			
	вознаграждение Застройщика	21201	(1 565)	(20 261)
	продажа паркингов	21202	(17 532)	(41 199)
	прочая реализация (квартиры, нежилые помещения)	21203	(6 433)	(25 760)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	111 619	339 073
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6.	Управленческие расходы	2220	(1 271)	(34 444)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	110 348	304 629
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.	Проценты к получению	2320	350	6 613
3.	Проценты к уплате	2330	(19 127)	-
	Прочие доходы	2340	3 849	15 737
	в том числе:			
	доходы от сдачи имущества в аренду	23402	2 237	13 339
	прочая реализация и услуги	23403	428	1 568
	прочие доходы	23404	152	830
	прибыль прошлых лет	23505	1 032	-
3.	Прочие расходы	2350	(18 278)	(103 233)
	в том числе:			
	резерв сомнительных долгов	23501	-	(80 664)
	амортизация	23502	(3 380)	-
	убыток прошлых лет	23503	(1 370)	-
	налог на имущество, землю	23504	(6 714)	-
	убыток застройщика	23505	(315)	-
	услуги сторонних организаций	23506	(1 814)	-
	гарантийное обслуживание	23507	(2 519)	-
	прочие расходы	23508	(2 166)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	77 142	223 746
	Налог на прибыль	2410	(17 680)	(62 897)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(20 663)	(62 901)

	отложенный налог на прибыль	2412	2 983	14
	Прочее	2460	(28)	10
	в том числе:			
	Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24601	(28)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	59 434	160 859

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	59 434	160 859
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шабуров Максим
Андреевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды	
0710004	
31	12 2020
33912006	
6671446690	
68.10	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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 ОКПП / ОКФС

ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	150 000	-	-	-	576 991	726 991
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	160 859	160 859
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	-	X	-	-
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(105 000)	(105 000)
в том числе:							
убыток	3221	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	(105 000)	(105 000)

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
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	150 000	-	-	-	632 850	782 850
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	59 433	59 433
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	59 433	59 433
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	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	150 000	-	-	-	692 284	842 284

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		На 31 декабря 2018 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	842 284	782 850	726 991

Руководитель _____
 (подпись) **Шабуров Максим Андреевич**
 (расшифровка подписи)
 «ФОРУМ-ХИМ» (заргальн)



30 марта 2021 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Форум - Жилые кварталы""	ИНН	33912006		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	6671446690		
Вид экономической деятельности	покупка и продажа собственного недвижимого имущества	ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	50 677	519 822
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	41 659	58 120
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 566	14 175
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ и договорам инвестирования	4114	6 155	440 343
	4115	-	-
прочие поступления	4119	297	7 184
Платежи - всего	4120	(874 053)	(872 060)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(690 853)	(695 764)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(61 357)	(71 083)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(121 843)	(105 213)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(823 376)	(352 238)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
--	------	---	---

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	616 605	392 176
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	616 605	392 176
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(105 000)
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)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	616 605	287 176
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(206 771)	(65 062)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	209 468	274 530
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 697	209 468
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Шабуров Максим Андреевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) 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	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	527	(527)	-	-	-	-	-	527	(527)
в том числе:	5110	за 2019г.	527	(485)	-	(41)	-	-	-	527	(527)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2020г.	527	(527)	-	-	-	-	-	527	(527)
	5111	за 2019г.	527	(485)	-	(41)	-	-	-	527	(527)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	1	1	-
в том числе:				
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131	1	1	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-

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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2020г.	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2020г.	-	-	-	-
	5190	за 2019г.	-	-	-	-
	5181	за 2020г.	-	-	-	-
	5191	за 2019г.	-	-	-	-



Руководитель (подпись) Щабуров Максим Андреевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

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 2020г.	1 332 111	865 093	(478 851)	(16 686)	1 701 667
	5250	за 2019г.	1 587 241	901 235	1 155 249	(1 116)	1 332 111
в том числе: земельные участки	5241	за 2020г.	284 875	-	-	-	284 875
	5251	за 2019г.	334 522	50	(49 697)	-	284 875
ЖК Ольховский парк	5242	за 2020г.	300 740	40 508	(341 248)	-	-
	5252	за 2019г.	732 173	541 792	(972 109)	(1 116)	300 740
авансы поставщикам на капитальное строительство	5243	за 2020г.	71 129	203 361	(137 212)	-	137 278
	5253	за 2019г.	96 960	107 612	(133 443)	-	71 129
приобретение квартир под снос (строительство ЖК С.Разина-Декабристов)	5244	за 2020г.	31 132	26 528	-	-	57 660
	5254	за 2019г.	31 132	-	-	-	31 132
ЖК С.Разина-Декабристов	5245	за 2020г.	630 133	479 369	-	-	1 109 502
	5255	за 2019г.	392 076	238 057	-	-	630 133
прочее	5246	за 2020г.	14 102	2 962	-	(16 686)	378
	5256	за 2019г.	378	13 724	-	-	14 102
з - секционный ж.дом по ул.Колмогорова-Одинарка	5247	за 2020г.	-	112 365	(391)	-	111 974
	5257	за 2019г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	20 434	14 908	5 621
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	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	-	-	-



Шабуров Максим
Андреевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 марта 2021 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	-	-	1 184	-	-	1 184	-
	5311	за 2019г.	1 184	-	(1 184)	-	-	-	-
в том числе:									
займы	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	1 184	-	(1 184)	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	1 184	-	(1 184)	-	-	-	-
	5315	за 2019г.	-	-	1 184	-	-	1 184	-
в том числе:									
займы	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	-	-	1 184	-	-	1 184	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	1 184	-	1 184	(1 184)	-	1 184	-
	5310	за 2019г.	1 184	-	1 184	(1 184)	-	1 184	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Шабуров Максим
Андреевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

30 марта 2021 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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)

30 марта 2021 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)	причитающиеся 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	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
	5510	за 2020г.	609 575	-	2 638 779	-	(1 336 593)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 911 761 (80 664)
5530	за 2019г.	2 857 489	-	1 371 098	-	(1 047 272)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	609 575 (80 664)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	44 424	-	36 389	-	(53 685)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27 128
	5531	за 2019г.	28 956	-	106 012	-	(90 546)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44 424
Авансы выданные	5512	за 2020г.	1 523	-	4 392	-	(5 569)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	346
	5532	за 2019г.	303	-	92 188	-	(90 988)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 523
Прочая	5513	за 2020г.	80 953	(80 664)	974	-	(824)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81 103 (80 664)
	5533	за 2019г.	81 262	-	2 766	-	(3 075)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80 953 (80 664)
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2020г.	-	-	57 340	-	54 821	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 519
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам долевого участия	5515	за 2020г.	102 378	-	-	-	(102 355)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
	5535	за 2019г.	166 557	-	789 432	-	(853 611)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102 378
расчеты по договорам инвестирования	5516	за 2020г.	383	-	786	-	(383)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	383
	5536	за 2019г.	8 669	-	-	-	(9 072)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по договорам долевого участия по счетам эскроу	5517	за 2020г.	379 914	-	2 539 684	-	(1 118 956)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 800 642
	5537	за 2019г.	-	-	379 914	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	379 914
Итого	5500	за 2020г.	609 575	-	2 638 779	-	(1 336 593)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 911 761 (80 664)
	5520	за 2019г.	2 857 489	-	1 371 098	-	(1 047 272)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	609 575 (80 664)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 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

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгов- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	396 974	614 306	-	-	-	-	-	-	-	1 011 280	
	5571	за 2019г.	-	396 974	-	-	-	-	-	-	-	396 974	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2020г.	392 176	496 400	-	-	-	-	-	-	-	888 576	
	5572	за 2019г.	-	392 176	-	-	-	-	-	-	-	392 176	
займы	5553	за 2020г.	-	99 205	-	-	-	-	-	-	-	99 205	
	5573	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
проценты по кредиту	5555	за 2020г.	4 798	15 274	-	-	-	-	-	X	X	20 072	
	5575	за 2019г.	-	4 798	-	-	-	-	-	X	X	4 798	
проценты по займу	5556	за 2020г.	-	3 427	-	-	-	-	-	X	X	3 427	
	5576	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	1 131 874	2 063 044	-	(1 279 088)	-	-	-	-	-	1 915 830	
	5580	за 2019г.	1 734 793	2 568 922	-	(3 167 824)	-	(4 017)	-	-	-	1 131 874	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	155 095	625 892	-	(704 957)	-	-	-	-	-	76 030	
	5581	за 2019г.	251 984	739 738	-	(836 627)	-	-	-	-	-	155 095	
авансы полученные	5562	за 2020г.	508	21 335	-	(19 842)	-	-	-	-	-	2 001	
	5582	за 2019г.	4 194	24 693	-	(28 379)	-	-	-	-	-	508	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	41 796	67 313	-	(103 853)	-	-	-	-	-	5 256	
	5583	за 2019г.	49 555	202 828	-	(210 587)	-	-	-	-	-	41 796	
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2020г.	-	21 000	-	-	-	-	-	-	-	21 000	
	5585	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2020г.	2 680	-	-	(2 680)	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2019г.	6 728	849 563	-	(853 611)	-	-	-	-	-	2 680	
расчеты по договорам долевого участия	5567	за 2020г.	904 520	1 326 763	-	(420 167)	-	-	-	X	X	1 811 116	
	5587	за 2019г.	1 372 217	751 345	-	(1 219 042)	-	-	-	X	X	904 520	
расчеты по договорам инвестирования	5568	за 2020г.	27 275	314	-	(27 589)	-	-	-	X	X	-	
	5588	за 2019г.	50 115	755	-	(19 578)	-	(4 017)	-	X	X	27 275	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Шабуров Максим
Андреевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

30 марта 2021 г.


6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	-	168
Амортизация	5640	-	41
услуги по управлению организацией	5641	1 043	34227
вознаграждение за продажу квартир, нежилых помещений	5642	776	14239
расходы на рекламу	5643	94	4176
Прочие затраты	5650	1 578	3 127
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	23 310	65 686
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	26 801	121 664

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

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

30 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	-	-	-	-	-



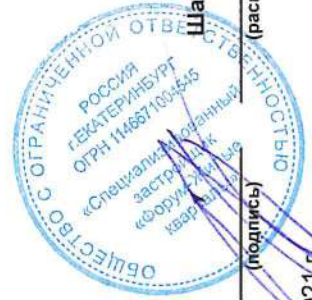
Шабуров Максим
Андреевич
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

30 марта 2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	1 458 432	-	-
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	4 528 063	4 452 561	-
в том числе:				
залог имущества	5811	-	-	-



**Шабуров Максим
Андреевич**

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

30 марта 2021 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2020г.	5910	-	-	-	-
за 2019г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2020г.	5911	-	-	-	-
за 2019г.	5921	-	-	-	-



**Шабуров Максим
Андреевич**

(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 марта 2021 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2020 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 6671245923 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.

Генеральным директором управляющей компании АО «Форум групп» являются:

- до 28.12.2020 г. -Воробьев Сергей Павлович
- с 29.12.2020 г. – Шабуров Максим Андреевич

Среднесписочная численность за 2020 г. составила 0 человек.

ООО «Специализированный застройщик» Форум – Жилые кварталы» является 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.

Продажа жилых и нежилых помещений в данных объектах осуществляется на основании договоров участия в долевом строительстве.

2. Сведения об учетной политике

В 2020 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.

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 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.
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. Информация о доходах и расходах Общества

Выручка по обычным видам деятельности за 2020 год составила 137 148,86 тыс. руб., в том числе:

- экономия по окончании строительства – 108 722,49 тыс. руб.
- продажа паркингов – 19 200,00 тыс. руб.
- продажа квартир по договорам купли-продажи – 7 888,40 тыс. руб.
- услуги по перепланировке квартир – 1 338,00 тыс. руб.

В 2020 г. проценты к получению составили 350,00 тыс. руб., в том числе:

- проценты по депозитам – 219,53 тыс. руб.
- проценты по займам – 130,24 тыс. руб.

В 2020 г. проценты к уплате составили 19 127,43 тыс. руб., в том числе:

- проценты по кредитам и займам – 19 127, 43 тыс. руб.

В 2020 г. прочие доходы составили 3 849,00 тыс. руб., в том числе:

- доходы от сдачи имущества в аренду – 2 237,12 тыс. руб.
- прибыли (убытки) прошлых лет – 1 032,20 тыс. руб.
- прочие доходы – 151,58 тыс. руб.
- монтаж переданных в аренду материалов – 427, 98 тыс. руб.

В 2020 г. себестоимость составила 26 801,00 тыс. руб.

- себестоимость продаж – 25 530,15 тыс. руб.
- управленческие расходы – 1 270,55 тыс. руб.

В 2020 г. прочие расходы составили 18 277,79 тыс. руб., в том числе:

- амортизация 3 379, 97 тыс. руб.
 - коммунальные расходы – 969,78 тыс. руб.
 - прибыли (убытки) прошлых лет – 1 370,00 тыс. руб.
 - налог на имущество, землю -6 714,49 тыс. руб.
 - услуги банка 141, 22 тыс. руб.
 - убыток застройщика – 314,57 тыс. руб.
 - услуги сторонних организаций (охрана, аренда) -1 814,36 тыс. руб.
 - гарантийное обслуживание -2 518,74 тыс. руб.
 - списание НДС – 182,90 тыс. руб.
 - затраты на монтаж переданных в аренду материалов – 390, 72 тыс. руб.
 - прочие расходы – 481,04 тыс. руб.
- Чистая прибыль по итогам 2020 г. составила – 59 433,49 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 Дольщиками.

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 2020 г. Обществом переданы оставшиеся объекты долевого строительства 49 квартир и 15 нежилых помещений по объекту «5 очередь 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.

На 31.12.2020 г. по расчетам с участниками долевого строительства по 3,5 очередям строительства жилого комплекса по ул. Колмогорова числятся задолженности по доплатам/возвратам в связи с пересчетами, связанными с изменениями площадей по фактическим значениям после замеров БТИ, в том числе:

- дебиторская задолженность – 23,47 тыс. руб.
- кредиторская задолженность – 64,56 тыс. руб.

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 договорам не возобновляемой кредитной линии № 55169 от 11.07.2019 г., № 55170 от 11.07.2019 г. между ООО «Специализированный застройщик «Форум-жилые кварталы» и ПАО Сбербанк России.

В декабре 2020 г. зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве по объекту - **жилой секции 1.1 по ул. Колмогорова-Одинарка**. Строительство жилой секции ведется с привлечением средств участников долевого строительства. Оплата цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, производится участниками долевого строительства путем внесения денежных средств на счета-эскроу, открываемые в ПАО Сбербанк России. Строительство ведется на условиях проектного финансирования по договору не возобновляемой кредитной линии № 55255 от 17.12.2020 г. между ООО «Специализированный застройщик «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 по договорам долевого участия» 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 по договорам долевого участия». Сальдо по счетам 76.06, 76.09 (дебетовое) отражается в Бухгалтерском балансе по строкам 12308, 12309.

Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве на 31.12.2020 г. (Дт 76.06, Дт 76.09) составляет 1 800 642,00 тыс. руб. (строки 12305, 12307 бухгалтерского баланса) в том числе:

- ЖК С. Разина-Декабристов - 1 525 970,00 тыс. руб.

- 3-секционный жилой дом Колмогорова-Одинарка - 271 672,00 тыс. руб.

6. Сведения об отдельных активах и обязательствах

О финансовых вложениях

По состоянию на 31.12.2020 г. в балансе по строке 1170 отражен в составе финансовых вложений долгосрочный выданный процентный займ сроком до 31.12.2023 г. на сумму 1 184 тыс. руб. с ООО УК Логос (договор займа № 13–10/2017 от 13.10.17 (11%).

Об основных средствах

На 31.12.20120 г. первоначальная стоимость основных средств 26 676,37 тыс. руб., накопленная амортизация – 4 270,06 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, здание офиса продаж), стоимостной показатель приведен в оценке по остаточной стоимости 20 434,35 тыс.руб.:

- здание офис продаж Александровский сад – 16 041,13 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от УТ1 до ГП1 и ГП 2 (109,4 м) -1 516,81 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от котельной до УТ1 (24,2 м) – 408,14 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от УТ2 до ГП4 (65,3 м) -783,42 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от ПК2 до ПК3 (49,4 м) – 689,30 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения для ГП 5 (62,8 м) – 995,55 тыс. руб.

Об обеспечении обязательств

По состоянию на 31.12.2020 г. на счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» числятся залого имущества и залог имущества по кредитным договорам на сумму 4 528 062,50 тыс. руб.:

Вид вложений	Основание возникновения	Заимодавец/Заемщик	Залоговая стоимость на 31.12.20, тыс.руб.	Объекты залога
Залог имущества	договор залога имущества №56891 от 11.07.2019	Сбербанк/ООО СЗ "Форум-Жилые кварталы"	1 295 804,9	права по договору ГП №19ИП от 22.06.18
Залог имущества	договор залога имущества №56892 от 11.07.2019	Сбербанк/ООО СЗ "Форум-Жилые кварталы"	1 028 746,6	права по договору ГП №23ИП от 01.07.19
Залог имущества	договор залога имущества №56894 от 11.07.2018	Сбербанк/ООО СЗ "Форум-Жилые кварталы"	802 683,1	права по договору ГП №25ИП от 01.07.19
Залог имущества	договор ипотеки №56895 от 11.07.2019	Сбербанк/ООО СЗ "Форум-Жилые кварталы"	442 025,0	2 251+16 737 кв. м зем. участок
Залог имущества	договор ипотеки №56896 от 11.07.2019	Сбербанк/ООО СЗ "Форум-Жилые кварталы"	442 025,0	2 251+16 737 кв. м зем. участок
Залог имущества	договор ипотеки №57996 от 17.12.2020	Сбербанк/ООО СЗ "Форум-Жилые кварталы"	74 753,0	11 929 кв м зем. участок
ИТОГО:			4 528 062,5	

В составе обеспечений обязательств полученных отражена дебиторская задолженность (сумма денежных средств на счетах эскроу) на 31.12.2020 г. – 1 458 431,66 тыс. руб.

Сведения о полученных заемных средствах, привлеченных для долевого строительства.

По состоянию на отчетную дату в составе долгосрочных обязательств отражена задолженность по полученным кредитам ПАО Сбербанк для осуществления капитального строительства на общую сумму 888 576,06 тыс. руб. Задолженность по процентам составляет 20 071,62 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 «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128);
 - ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083);
 - ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738);
 - ООО «Солнечное тепло» (ОГРН 1156671001321);
 - ООО «Специализированный застройщик «Прибрежное» (ОГРН 1076671035022);
 - ООО «Территориальная энергосбытовая компания» (ОГРН 1036603986484);
 - ООО «Специализированный застройщик «Тихвин-строй» (ОГРН 1086671009424);
 - ООО «ИНТЭК» (ОГРН 1026602173619);
 - 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 «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);
 - ООО «Специализированный застройщик «Новый город» (ОГРН 1206600067585).

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 Специализированный застройщик «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 Специализированный застройщик «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 2020 г. со связанными сторонами были проведены следующие операции:

АО «Форум-групп» оказало Обществу за 2020 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 12 393,60 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2020г. составляет 4 712,80 тыс. руб., является текущей.
- 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 32 337,20 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2020 г. составляет 10 353,21 тыс. руб. и является текущей.
- 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 501,71 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2020 г. отсутствует.
- 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 958,04 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2020 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 329,47 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2020 г. составляет 19,63 тыс. руб. и является текущей.
- 6) Услуги по предоставлению в аренду имущества по договору № 1335 от 09.01.2020 г. на сумму 100,75 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2020 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 2020 г. 7 500,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС).
Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. составляет 1 100,00 тыс. руб. и является текущей.

-стоимость выполненных работ за 2020 г. - 453 303,98 тыс. руб. (в т. ч. НДС).
Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составляет - 29 531,10 тыс. руб. Аванс по предстоящему выполнению -96 792,64 тыс. руб.

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

- стоимость услуг генподряда за 2020 г. 500,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. составляет 300,00 тыс. руб. и является текущей.

-стоимость выполненных работ за 2020 г. – 10 723,36 тыс. руб. (в т. ч. НДС).
Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составляет – 8 786,63 тыс. руб.
Аванс по предстоящему выполнению -4 885,36 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 10 800,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2020 г. составляет 2 000,00 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 120,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2020 г. составляет 30,00 тыс. руб. и является текущей.

ООО «Специализированный застройщик «Форум Жилые кварталы» оказало АО «Форум-групп» услуги:

1) По сдаче в аренду нежилого помещения - здания офиса продаж по договору аренды № 107 от 01.07.2019 г. на сумму 1 688,69 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. отсутствует.

2) По монтажу переданных в аренду материалов по соглашению от 10.11.2020 г. на сумму 468,86 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2020 г. составляет 468,86 тыс. руб.

АО «Форум-групп» предоставило Обществу 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%) на общую сумму 99 205,00 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2020 г. в сумме 99 205,00 тыс. руб. отражена по строке 14103 Бухгалтерского баланса.

-по договору № 11–09/2020 от 11.09.2020 г. (7%) на сумму 21 000,00 тыс. руб.

Задолженность на 31.12.2020 г. в сумме 21 000,00 тыс. руб. отражена по строке 15101 Бухгалтерского баланса.

ООО «Управление коммерческой недвижимостью» предоставило Обществу займ по договору № 10–06/2020 от 10.06.2020 г. (7%). Задолженность на 31.12.2020 г. по выданному займу 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 103 314,83 тыс. руб.

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

Ставка налога на прибыль в 2020 году составляла 20%.

Налог на прибыль всего 17 680,00 тыс. руб., в том числе:

- текущий налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями ПБУ 18/02 составляет 20 663 тыс. руб. и соответствует данным налоговой декларации за 2020 год

- отложенный налог на прибыль – 2 983 тыс. руб.

Постоянные налогооблагаемые разницы -11 260,36 тыс. руб., постоянный налоговый расход – 2 252,07 тыс. руб. Вычитаемые временные разницы – 15 273,28 тыс. руб., отложенный налоговый актив – 3 054,65 тыс. руб. Сумма бухгалтерской прибыли до налогообложения по данным регистров бухгалтерского учета составила 77 141,60 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 2020 году Общество не получало (ПБУ 13/2000).

Генеральный директор

30.03.2021 г.



Шабуров М.А.