



МЕТАУДИТ

Россия, 620014, Екатеринбург, Химиков, 3, тел.: (343) 378-93-33, факс (343) 378-93-32, 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 2022 года;
отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2022 года;
отчета об изменениях капитала за январь – декабрь 2022 года;
отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2022 года;
пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО "Специализированный застройщик "Форум – Жилые кварталы" по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за январь - декабрь 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Заместитель директора

ООО "Метаудит"

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

А.В. Никитенков

Руководитель аудиторской проверки

(квалификационный аттестат аудитора № К028718,
ОРНЗ 22006099912)

Е.В. Банних

" 28 " апреля 2023 г.



Сведения об аудируемом лице

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

Сокращенное наименование: ООО "СЗ "Форум – Жилые кварталы"

Место нахождения: 620014, Свердловская область, 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 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Форум - Жилые кварталы""	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710001		
Вид экономической деятельности	покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПО	33912006		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	6671446690		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	68.10		
Местонахождение (адрес)	620014, Свердловская обл, Екатеринбург, Радищева, д. № 25, оф. 202	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Метаудит"	ИНН	6658114449		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1026602329049		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	37 918	40 620	22 406
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	-	1 184
	в том числе:				
	предоставленные займы	11701	-	-	1 184
	Отложенные налоговые активы	1180	44	120	3 055
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	37 962	40 740	26 645
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	1 970 719	1 835 469	1 598 424
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 159	1 571	1 571
	Товары отгруженные	12102	-	-	-
	Товары	12103	193	823	20 690
	Готовая продукция	12104	168 580	69 661	11 774
	Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам (участникам долевого строительства)	12105	1 800 787	1 763 414	1 564 389
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	233 423	186 066	146 640
	в том числе:				

	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	16 115	-	-
	НДС по затратам на капвложения	12202	217 308	186 066	146 640
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 051 073	2 784 599	1 968 375
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	74 964	195 890	137 624
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	4 946	16 375	27 128
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	2 519
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	670	605	439
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК Ольховский парк	12305	-	-	23
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	12306	483 563	1 152 978	1 525 970
	Расчеты по договорам долевого участия 3-секц.жил.дом Колмогорова-Одинарка	12307	486 930	1 418 751	274 672
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	226 410	157 213	2 697
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 410	1 113	2 697
	Депозитные счета	12502	225 000	156 100	-
	Прочие оборотные активы	1260	12 263	36 395	26 613
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	2	2	13
	НДС по авансам на капвложения	12602	12 261	36 393	26 600
	Итого по разделу II	1200	3 493 888	4 999 742	3 742 749
	БАЛАНС	1600	3 531 850	5 040 482	3 769 394

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	118 137	717 813	692 284
	Итого по разделу III	1300	268 137	867 813	842 284
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	254 610	674 930	1 032 707
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	254 436	674 520	888 576
	проценты по долгосрочным кредитам	14102	174	410	20 072
	Долгосрочные займы	14103	-	-	120 205
	проценты по долгосрочным займам	14104	-	-	3 854
		14105	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	937 091	1 140 200	-
	в том числе:				
	Расчеты по ДДУ со сроком передачи объекта более 12 месяцев с отчетной даты (С.Разина-Декабристов)	14501	450 329	1 140 200	-
	Расчеты по ДДУ со сроком передачи объекта более 12 месяцев с отчетной даты (Колмогорова-Одинарка)	14502	486 762	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 191 701	1 815 130	1 032 707
	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	2 072 012	1 992 010	1 894 403
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	190 262	152 495	76 030
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	12 100	6 154	2 001
	Расчеты по налогам и сборам	15203	6 807	38 065	5 256
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	1 886	18 972	-
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК Ольховский парк	15205	-	-	65
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	15206	1 860 957	207 712	1 536 379
	Расчеты по договорам долевого участия 3-секц.жил.дом Колмогорова-Одинарка	15207	-	1 418 612	274 672
	Расчеты с учредителями	15208	-	150 000	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 072 012	2 357 539	1 894 403
	БАЛАНС	1700	3 531 850	5 040 482	3 769 394

Руководитель

(подпись)

Шабуров Максим Андреевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



застройщик
«Форум-Жилые
кварталы»

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

Дата (число, месяц, год) _____
 Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Форум - Жилые кварталы""
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности покупка и продажа собственного недвижимого имущества
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2022
33912006		
6671446690		
68.10		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.	Выручка	2110	863 593	311 807
	в том числе:			
	услуги застройщика (экономия по окончании строительства)	21101	777 087	273 185
	продажа паркингов	21102	44 793	15 983
	прочая реализация (квартиры, нежилые помещения)	21103	40 170	22 458
	прочие услуги	21104	1 543	181
6.	Себестоимость продаж	2120	(76 173)	(27 631)
	в том числе:			
	вознаграждение застройщика	21201	(321)	(1 944)
	продажа паркингов	21202	(32 978)	(14 808)
	прочая реализация (квартиры, нежилые помещения)	21203	(42 874)	(10 879)
			-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	787 420	284 176
	Коммерческие расходы	2210	(171)	-
6.	Управленческие расходы	2220	(1 539)	(1 230)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	785 710	282 946
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.	Проценты к получению	2320	17 655	634
3.	Проценты к уплате	2330	(611)	(28 653)
3.	Прочие доходы	2340	4 463	8 562
	в том числе:			
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23401	3 735	3 666
	прочая реализация и услуги	23402	595	433
	прочие доходы	23403	133	21
	доходы, связанные с реализацией основных средств	23404	-	4 442
3.	Прочие расходы	2350	(18 518)	(68 086)
	в том числе:			
	амортизация	23501	(3 245)	(3 428)
	убыток прошлых лет	23502	(37)	(4 798)
	налог на имущество, землю	23503	(1 523)	(1 065)
	убыток застройщика	23504	(6 440)	(40 537)
	услуги сторонних организаций	23505	(544)	(1 686)
	гарантийное обслуживание	23506	(4 257)	(7 288)
	прочие расходы	23507	(1 472)	(994)
	расходы, связанные с реализацией основных средств	23508	-	(4 366)
	расходы, не учитываемые при налогообложении	23509	(1 000)	(3 924)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	788 699	195 403

	Налог на прибыль	2410	(158 360)	(42 007)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(158 284)	(39 073)
	отложенный налог на прибыль	2412	(76)	(2 934)
	Прочее	2460	(15)	960
	в том числе:			
	налог на прибыль за 2019 г.		-	960
	Чистая прибыль (убыток)	2400	630 324	154 356

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	630 324	154 356
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Шабуров Максим
Андреевич

(расшифровка подписи)

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

Коды	
0710004	
31	12
2022	
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

покупка и продажа собственного недвижимого имущества

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС

Общества с ограниченной 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 2020 г.	3100	150 000				692 284	842 284
Увеличение капитала - всего:	3210					154 356	154 356
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	154 356	154 356
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X			X		
дополнительный выпуск акций	3214				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		
реорганизация юридического лица	3216						X
Уменьшение капитала - всего:	3220					(150 000)	(150 000)
в том числе:							
убыток	3221	X		X	X		
переоценка имущества	3222	X			X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X			X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224						
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226				X		
дивиденды	3227	X	X	X		(150 000)	(150 000)

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 2021 г.	3200	150 000	-	-	-	717 813	867 813
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	630 324	630 324
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	-	-	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	X	X	630 324	630 324
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 230 000)	(1 230 000)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	(1 230 000)	(1 230 000)
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	150 000	-	-	-	118 137	268 137

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	268 137	867 813	842 284



Руководитель
Шабуров Максим Андреевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
33912006		
6671446690		
68.10		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 961 482	577 076
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	96 529	56 727
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	4 353	3 591
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ и договорам инвестирования	4114	1 843 279	516 276
прочие поступления	4119	17 321	482
Платежи - всего	4120	(1 752 915)	(1 692 498)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 264 670)	(1 290 200)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(14 936)
налога на прибыль организаций	4124	(190 927)	-
прочие платежи	4129	(297 318)	(387 362)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	208 567	(1 115 422)
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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 240 630	1 477 918
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 240 630	1 477 918
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	(1 380 000)	(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	(1 380 000)	-
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	(139 370)	1 268 223
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	69 197	154 516
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	157 213	2 697
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	226 410	157 213
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Шабуров Максим Андреевич
(расшифровка подписи)

**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	Изменения за период													
			На начало года		Выбыло				Поступило				Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	527	(527)
	5110	за 2021г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	527	(527)
В том числе:																
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2022г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	527	(527)
	5111	за 2021г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	527	(527)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
В том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		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 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2022г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2021г.	-	-		-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-		-
	5171	за 2021г.	-	-		-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-		-
	5190	за 2021г.	-	-		-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-		-
	5191	за 2021г.	-	-		-



Шабуров Максим Андреевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	48 400	(7 780)	544	(624)	624	(3 245)	-	-	-	48 320	(10 402)
	5210	за 2021г.	26 676	(4 270)	26 104	(4 380)	15	(3 525)	-	-	-	48 400	(7 780)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	90	(90)	-	(90)	90	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	90	(90)	-	(90)	90	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5202	за 2022г.	28 445	(4 197)	154	(534)	534	(1 403)	-	-	-	28 065	(5 066)
	5212	за 2021г.	7 271	(2 782)	21 174	-	-	(1 415)	-	-	-	28 445	(4 197)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2022г.	1 949	(1 359)	390	-	-	(494)	-	-	-	2 339	(1 853)
	5213	за 2021г.	1 399	(612)	550	-	-	(747)	-	-	-	1 949	(1 359)
Здания	5204	за 2022г.	16 686	(1 752)	-	-	-	(1 106)	-	-	-	16 686	(2 858)
	5214	за 2021г.	16 686	(645)	378	(378)	15	(1 121)	-	-	-	16 686	(1 752)
Офисное оборудование	5205	за 2022г.	1 230	(383)	-	-	-	(242)	-	-	-	1 230	(625)
	5215	за 2021г.	1 230	(141)	-	-	-	(242)	-	-	-	1 230	(383)
Земельные участки	5206	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5216	за 2021г.	-	-	4 002	(4 002)	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	в том числе:	увеличение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	в том числе:
увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	390	550	-	-
в том числе:					
архитектурный макет территории жилого комплекса Александровский сад	5261	390	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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	36 699	39 183	20 434
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	21 930	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 (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель
Шабуров Максим
Андреевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

dd

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 корректура	Поступило	выбыло (погашено)		накопленная корректура	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	1 184	-	-	(1 184)	-	-	-	-	-	-
В том числе:												
займы	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	1 184	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:												
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	1 184	-	-	(1 184)	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-



Шабуров Максим
Андреевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
застройщик
ООО «Квартал»
(подпись)

31 марта 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 835 469	-	1 835 469	1 894 422	(1 759 172)	-	X	1 970 719	-	1 970 719	
	5420	за 2021г.	1 598 424	-	1 598 424	1 747 842	1 510 796	-	X	1 835 469	-	1 835 469	
в том числе:	5401	за 2022г.	1 571	-	1 571	23 166	(23 578)	-	-	1 159	-	1 159	
	5421	за 2021г.	1 571	-	1 571	-	-	-	-	1 571	-	1 571	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	69 661	-	69 661	159 556	(60 638)	-	-	168 580	-	168 580	
	5422	за 2021г.	11 774	-	11 774	68 766	(10 879)	-	-	69 661	-	69 661	
Готовая продукция	5403	за 2022г.	823	-	823	193	(823)	-	-	193	-	193	
	5423	за 2021г.	20 690	-	20 690	(1 778)	(18 089)	-	-	823	-	823	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	50 700	(50 700)	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	18 772	(18 772)	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам (участникам долевого строительства)	5407	за 2022г.	1 763 414	-	1 763 414	1 641 815	(1 604 442)	-	-	1 800 787	-	1 800 787	
	5427	за 2021г.	1 564 389	-	1 564 389	1 659 735	(1 460 710)	-	-	1 763 414	-	1 763 414	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-



Шабуров Максим Андреевич
 (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 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						Остаток на конец периода		
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 815 130	2 152 854	-	(1 636 083)	-	(1 140 200)	-	-	-	1 191 701
в том числе:	5571	за 2021г.	1 032 707	2 292 521	-	(1 498 818)	-	(11 280)	-	-	-	1 815 130
кредиты	5552	за 2022г.	674 520	1 215 457	-	(1 635 541)	-	-	-	-	-	254 436
займы	5572	за 2021г.	888 576	1 034 197	-	(1 236 973)	-	(11 280)	-	-	-	674 520
	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5573	за 2021г.	120 205	89 490	-	(209 695)	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по кредиту	5555	за 2022г.	410	306	-	(542)	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	20 072	17 552	-	(37 214)	-	-	-	-	-	174
проценты по займу	5556	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	410
	5576	за 2021г.	3 854	11 082	-	(14 936)	-	-	-	-	-	-
расчеты по ДДУ ЖК С.Раина-Декабристов	5557	за 2022г.	1 140 200	937 091	-	-	-	(1 140 200)	-	-	-	937 091
	5577	за 2021г.	-	1 140 200	-	-	-	-	-	-	-	1 140 200
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	2 357 539	5 937 590	-	(6 223 117)	-	-	-	-	-	2 072 012
в том числе:	5580	за 2021г.	1 894 403	5 341 041	-	(4 877 905)	-	-	-	-	-	2 357 539
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	152 495	1 694 455	-	(1 656 688)	-	-	-	-	-	190 262
	5581	за 2021г.	76 030	1 538 510	-	(1 462 045)	-	-	-	-	-	152 495
авансы полученные	5562	за 2022г.	6 154	138 295	-	(132 349)	-	-	-	-	-	12 100
	5582	за 2021г.	2 001	40 592	-	(36 439)	-	-	-	-	-	6 154
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	38 065	370 114	-	(401 372)	-	-	-	-	-	6 807
	5583	за 2021г.	5 256	86 574	-	(53 765)	-	-	-	-	-	38 065
кредиты	5564	за 2022г.	365 511	25 173	-	(390 684)	-	-	-	-	-	365 511
	5584	за 2021г.	-	365 511	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	18 972	1 971	-	(19 057)	-	-	-	-	-	1 886
	5586	за 2021г.	-	50 819	-	(31 847)	-	-	-	-	-	18 972
расчеты по договорам долевого участия	5567	за 2022г.	1 626 324	2 477 273	-	(2 242 640)	-	-	-	-	-	1 860 957
	5587	за 2021г.	1 811 116	3 109 017	-	(3 293 809)	-	-	-	-	-	1 626 324

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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)

31 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Амортизация	5640	-	-
Услуги по управлению организацией	5641	1116	1006
вознаграждение за продажу квартир,нежилых помещений	5642	7941	675
прочие затраты	5650	7365	1895
фактическая себестоимость проданных товаров	5665	61461	25285
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	77883	28861

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

**Шабуров Максим
Андреевич**
(расшифровка подписи)



7. Оценочные обязательства

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



Шабуров Максим Андреевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	880 410	2 377 064	1 458 432
в том числе:				
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	880 410	2 377 064	1 458 432
Выданные - всего	5810	2 649 388	4 219 899	3 644 013
в том числе:				
залог недвижимого имущества и имущественных прав	5811	2 649 388	4 219 899	3 644 013



Шабуров Максим Андреевич
(расшифровка подписи)

31-марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2022 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 б6 № 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 2022 г. составила 0 человек.

ООО «Специализированный застройщик» Форум – Жилые кварталы» в 2022 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. Екатеринбург» по ул. С. Разина д.23, Декабристов 69а в г. Екатеринбург;

-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 – I этап строительства» по ул. Колмогорова-Одинарка в г. Екатеринбург.

-№ 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.

-№ RU 66302000-6920-2022 от 22.02.2022 г. (с изменениями №1 от 25.08.2022 г.) со сроком действия до 22.11.2023 г., выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области на строительство объекта «многоэтажная жилая секция 1.3 № 1.3 по ПЗУ) - 3 этап строительства.

В 2022 году Общество привлекает для строительства денежные средства граждан и организаций путем заключения договоров участия в долевом строительстве в рамках Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

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

2. Сведения об учетной политике

В 2022 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 Общества.

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. Учет основных средств и капитальных вложений производится в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (утверждены Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. №204н).
3. Переход на ФСБУ 6/2020 осуществить в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020.
4. Учет хозяйственных операций по аренде производится в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утвержден Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. №208н).
5. Основные средства стоимостью до 40000 рублей учитываются в составе материально-производственных запасов.
6. Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом. Сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта. Начисление амортизации объекта основных средств:
 - начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
 - прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Выбранный способ начисления амортизации не меняется в течение срока полезного использования основных средств.

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

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

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

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

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

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

9. Переоценка объектов основных средств на предприятии производится в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020.
10. Процедура проверки на обесценение капитальных вложений и основных средств проводится перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

11. 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.

12. Установлен метод оценки производственных запасов при их отпуске в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.
13. Установлен способ оценки товаров при их продаже (отпуске) по средней себестоимости.
14. Установлен способ учета готовой продукции (недвижимость на продажу) - по фактической производственной себестоимости.
15. Установлен способ оценки остатков готовой продукции (недвижимость на продажу) - по фактической производственной себестоимости.
16. Установлен способ оценки готовой продукции при продаже (отпуске) по себестоимости каждой единицы.
17. Затраты подразделяются на капитальные вложения в строительство и расходы по обычным видам деятельности: прямые и косвенные (управленческие и коммерческие).
18. Затраты Застройщика по услугам по организации строительства, как расходы по обычным видам деятельности, учитываются по дебету счетов бухгалтерского учета 20.01, 26 и 44.
19. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов.
20. Расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).
21. В конце отчетного периода расходы по обычным видам деятельности списываются непосредственно в дебет счета 90 "Продажи". При отсутствии дохода по основному виду деятельности в дебет счета 91.02 «Прочие расходы».
23. Выручка по услугам застройщика по договорам долевого участия в строительстве и по договорам инвестирования признается в бухгалтерском учете :
 - в виде разницы между полученными застройщиком денежными средствами и фактическими расходами по созданию объекта инвестирования (объекта по договору участия в долевом строительстве) (в т. ч. НДС 20% в случае налогообложения) в момент передачи объекта инвестирования (объекта по договору участия в долевом строительстве) от застройщика инвестору (участнику долевого строительства) по акту приема-передачи;
 - Доходы от сдачи в аренду активов (введенные в эксплуатацию объекты реализуемого застройщиком проекта строительства) признавать доходом от обычных видов деятельности.
24. Расходы будущих периодов списываются в течение периода, к которому они относятся.
25. Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, учитываются до истечения вышеуказанного срока в составе долгосрочной задолженности.
26. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно. При условии возмещения расходов в виде процентов по привлеченным заемным средствам за счет средств участников долевого строительства (инвесторов), когда договоры долевого участия (инвестиционные договоры) предусматривают финансирование расходов в виде процентов по привлеченным заемным средствам за счет средств долевого вклада (инвестиционного взноса), проценты учитываются в

составе затрат на строительство (создание) объекта на счете бухгалтерского учета 08.03 «Строительство объектов». В иных случаях, проценты по заемным средствам, привлеченным для строительства (создания) объектов долевого строительства, а также объектов с привлечением средств по инвестиционным договорам, признаются прочими расходами и учитываются на счете бухгалтерского учета 91.02 «Прочие расходы».

27. 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.

28. 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.

29. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года, а также по краткосрочной аренде (не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды). Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;

- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);

- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;

- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

30. Общество не признает объектом учета аренды полученные в аренду земельные участки по договорам, содержащим условие об установлении размера арендной платы в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка.

31. Право пользования активом признается по фактической стоимости. Переоценка права пользования активом не производится. Обязательство по аренде оценивается по рассчитанной приведенной стоимости арендных платежей, которая равна сумме будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации. Срок полезного использования права пользования активом определяется исходя из срока действия договора, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. Течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета в аренду. Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

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

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

Оценочные обязательства по сомнительным долгам создаются по мере необходимости. Резерв под снижение стоимости МПЗ не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения.

Последствия изменения учетной политики с 2022 года

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

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

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

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, установлены:

Расчетные статьи баланса – 1 раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

3. Информация о доходах и расходах Общества

Выручка по обычным видам деятельности за 2022 год составила 863 593,00 тыс. руб., в том числе:

- экономия по окончании строительства – 777 087,00 тыс. руб.

- продажа паркингов – 44 793,00 тыс. руб.

- продажа жилых и нежилых помещений по договорам купли-продажи – 40 170,00 тыс. руб.
- прочие услуги – 1 543,00 тыс. руб.

В 2022 г. проценты к получению составили 17 655,00 тыс. руб., в том числе:

- проценты по депозитам – 17 655,00 тыс. руб.

В 2022 г. проценты к уплате составили 611,00 тыс. руб., в том числе:

- проценты по кредитам – 611,00 тыс. руб.

В 2022 г. прочие доходы составили 4 463,00 тыс. руб., в том числе:
- доходы от сдачи имущества в аренду – 3 735,00 тыс. руб.
- прочие доходы – 133,00 тыс. руб.
- прочие услуги - 595,00 тыс. руб.

В 2022 г. расходы по обычным видам деятельности составили 77 883,00 тыс. руб., в том числе:
- себестоимость продаж – 76 173,00 тыс. руб.
- управленческие расходы – 1 539,00 тыс. руб.
- коммерческие расходы – 171,00 тыс. руб.

В 2022 г. прочие расходы составили 18 518,00 тыс. руб., в том числе:
- амортизация 3 245,00 тыс. руб.
- прибыли (убытки) прошлых лет – 37,00 тыс. руб.
- налог на имущество, землю – 1 523,00 тыс. руб.
- убыток застройщика – 6 440,00 тыс. руб.
- услуги сторонних организаций (охрана, аренда) -544,00 тыс. руб.
- гарантийное обслуживание – 4 257,00 тыс. руб.
- прочие расходы – 1 472,00 тыс. руб.
- расходы, не учитываемые при налогообложении прибыли – 1 000,00 тыс. руб.
Чистая прибыль по итогам 2022 г. составила – 630 324,00 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 (строки 1450, 15206 Бухгалтерского баланса) составляет всего 2 798 048,00 тыс. руб., в том числе:

- по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 2 798 048,00 тыс. руб.

В том числе в зависимости от установленных в ДДУ сроков передачи объектов: долгосрочная – 937 091,00 тыс. руб., краткосрочная – 1 860 957,00 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве составила 970 493,00 тыс. руб. (строки 12306, 12307 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 – 970 493,00 тыс. руб. Указанная задолженность обеспечена денежными средствами на счетах эскроу в размере 880 410,3 тыс. руб.

В 2022 г. получены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию:

- № 66302000-2053-2020 от 21.01.2022 г. построенного объекта капитального строительства «Многоэтажная жилая секция №1.1 и коммуникационный тоннель (№1.1 по ПЗУ) 1 этап строительства по адресу: г.Екатеринбург, ул. Одиарка, дом 6»
- № 66-41-20-2022 от 28.09.2022 г. построенного объекта капитального строительства «Многоэтажная жилая секция №1.2 с коммуникационным тоннелем до проектируемой секции 1.3 (№1.2 по ПЗУ) -2 этап строительства»
- № 66-41-59-2022 от 21.11.2022 г. построенного объекта капитального строительства «Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой:4 секции многоквартирного жилого дома с террасами, встроенными нежилыми помещениями и кладовыми и подземной автостоянкой (№ 1.2 по ПЗУ) -2 этап строительства»

5. Сведения об отдельных активах и обязательствах - об основных средствах (Таблица 2 «Основные средства»)

На 31.12.2022 г. первоначальная стоимость основных средств 48 320,00 тыс. руб., накопленная амортизация – 10 402,00 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» по строке 5280 переданные в операционную аренду основные

средства (сети теплоснабжения, здание офиса продаж, трансформаторные подстанции), стоимостной показатель приведен в оценке по балансовой стоимости 36 699,00 тыс. руб.:

- здание офиса продаж Александровский сад – 13 829,00 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от УТ1 до ГПП и ГП 2 (109,4 м) -957,00 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от котельной до УТ1 (24,2 м) – 257,00 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от УТ2 до ГП4 (65,3 м) – 542,00 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от ПК2 до ПК3 (49,4 м) – 517,00 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения для ГП 5 (62,8 м) – 772,00 тыс. руб.
- блочная комплектная трансформаторная подстанция (№9а по ГПП) – 9 498,00 тыс. руб.
- блочная комплектная трансформаторная подстанция (№9б по ГПП) – 10 327,00 тыс. руб.

В таблице 2.4 по строке 5283 отражены сведения о земельных участках, полученных в аренду:

- земельный участок КН 66:41:0302034:1773 площадью 3000 м2, полученный в пользование для последующего капитального строительства жилого дома и паркинга. Стоимость аренды за 2022 г. (без НДС) составила – 18 934,26 тыс. руб.

- земельный участок КН 66:41:0302034:1773 площадью 2491 м, полученный в пользование для последующего капитального строительства паркинга. Стоимость аренды за 2022 г. (без НДС) составила 2 996,00 тыс. руб.

Право пользования активом по указанному земельным участкам не создается, так как объекты предназначены для осуществления капитального строительства с последующей передачей участником долевого строительства, а не будут признаны в качестве объектов основных средств.

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

На 31.12.2022 г. финансовых вложений не было, займы не предоставлялись.

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

На 31.12.2022 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1210 отражена сумма запасов в размере 1 970 719,00 руб., в том числе:

1. запасы материалов, товаров, готовой продукции -169 932,00 тыс. руб.
2. затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам (участникам долевого строительства), в том числе стоимость земельных участков – 1 800 787,00 тыс. руб.

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

- об обеспечении обязательств (Таблица 8 «Обеспечения обязательств»)

По состоянию на 31.12.2022 г. обеспечения обязательств, выданные в виде залогов имущественных прав и имущества по кредитным договорам, составили 2 649 387,80 тыс. руб.:

Вид вложений	Основание возникновения	Займодавец/заемщик	Залоговая стоимость на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Объекты залога
Залог имущественных прав (требований) по контракту генподряда	Договор залога имущественных прав № 160B00ASZ2LZMF от 17.10.2022 г.	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	1 124 249,30	Права по договору ГП №43КО от 20.01.2022
Залог имущественных прав (требований) по контракту генподряда	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 прав собственности недвижимого имущества в виде земельных участков	Договор ипотеки № 56896 от 11.07.2019	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	442 025,00	Земельный участок S 19 987 м2
Залог прав собственности недвижимого имущества в виде земельных участков и прав аренды	Договор ипотеки № ДИ01_160B00AS Z2LZMF от 17.10.2022	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	280 430,40	Земельный участок S 11 929 м2 и 5810 м2. Права аренды земельных участков 2491 и 3000 м2
Итого:			2 649 387,80	

В составе обеспечений обязательств полученных отражена дебиторская задолженность (сумма денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу в ПАО «Сбербанк России») на 31.12.2022 г. – 880 409,7 тыс. руб.

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

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе долгосрочных обязательств (строка 14101 баланса) отражена задолженность по полученным кредитам ПАО Сбербанк для осуществления капитального строительства на общую сумму 254 610,00 тыс. руб., в том числе задолженность по процентам (строка 14102 баланса) составляет 174,00 тыс. руб.

В 2022 г. в полном объеме была погашена задолженность по основному долгу и процентам по целевым кредитным договорам с ПАО Сбербанк России на общую сумму 2 027 095,00 тыс. руб. по следующим договорам:

- № 160B005M5 от 16.06.2022 г.
- № договор № 55170 от 11.07.2019 г.
- № договор № 55255 от 17.12.2020 г.

6. Информация о связанных сторонах.

1. Единичный 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 Екатеринбург» (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)

- ООО «Специализированный застройщик «Форум-Водолей» (ОГРН 1226600052821)

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 2022 г. со связанными сторонами были проведены следующие операции:

АО «Форум-групп» оказало Обществу услуги, выполнило работы в рамках договоров:

- 1) услуги по управлению организацией по договору о передаче полномочий исполнительного органа б/н от 25.02.2014 г. на сумму 49 200,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 3214,40 тыс. руб., является текущей. Иных выплат управленческому персоналу кроме договора б/н от 25.02.2014 г. не производилось. Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены.
- 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 2191,80 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2022 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. – полностью погашена кредиторская задолженность в сумме 808,5 тыс. руб. (в т. ч. НДС).
- 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-Однарка» по договору № 2012 от 01.12.2020 г. на сумму

- 8023,42 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Услуги оплачены полностью. Задолженность на 31.12.2022 г. отсутствует.
- 5) Услуги по поиску и привлечению покупателей покупателей машино-мест в наземной многоуровневой автостоянке в здании б 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 117,36 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 8,9 тыс. руб. и является текущей.
- 6) Задолженность по предоставлению в аренду имущества по договору № 1335 от 09.01.2020 г. погашена полностью в сумме 100,75 тыс. руб.
- 7) По контракту генерального подряда № 19 ИП от 22.06.2018 г. произведена оплата задолженности за выполненные работы в сумме 22 331,45 тыс. руб.
- Задолженность по оплате выполненных работ на 31.12.2022 г. составляет 21196,89 тыс. руб. и является текущей.
- 8) Услуги по контракту генерального подряда № 30 КО от 01.11.2020 г. в том числе:
- стоимость услуг генподряда за 2022 г. 2208,49 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2022 г. погашена полностью.
 - стоимость выполненных работ за 2022 г. – 41 257,96 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность за выполненные работы на 31.12.2022 г. составляет – 9685,97 тыс. руб. и является текущей.
- 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 11810,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 1590,00 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 11 135,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 900,00 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 2022 г. - 11296,70 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2022 г. погашена полностью.
- стоимость выполненных работ за 2022 г. - 360 472,15 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность за выполненные работы на 31.12.2022 г. составляет - 22 205,33 тыс. руб. и является текущей.
- 12) Услуги по контракту генерального подряда № 23ИП от 01.07.2019 г. в том числе:
- стоимость услуг генподряда за 2022 г. - 21 411,05 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2022 г. погашена полностью.
- стоимость выполненных работ за 2022 г. - 755 503,52 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность за выполненные работы на 31.12.2022 г. составляет - 51 620,09 тыс. руб. и является текущей.
- 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 39 336,96 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 15 528,43 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. Екатеринбург» на сумму 25 738,30 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2022 г. погашена полностью.
- 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 120,0 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 140,0 тыс. руб. и является текущей.
- 16) Услуги по контракту генерального подряда № 25 ИП от 01.07.2019 г. в том числе:
- стоимость услуг генподряда за 2022 г. - 8614,70 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2022 г. составляет 2 153,68 тыс. руб. и является текущей.

- стоимость выполненных работ за 2022 г. – 65 780,46 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность за выполненные работы на 31.12.2022 г. составляет – 11 739,56 тыс. руб. и является текущей. Аванс по предстоящему выполнению -33 514,29 тыс. руб.
- 17) Услуги по контракту генерального подряда № 43 КО от 20.01.2022 г. в том числе:
- стоимость услуг генподряда за 2022 г. – 9 312,52 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2022 г. составляет 2 100,00 тыс. руб. и является текущей.
 - стоимость выполненных работ за 2022 г. – 106 799,06 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность за выполненные работы на 31.12.2022 г. составляет – 15 833,97 тыс. руб. и является текущей. Аванс по предстоящему выполнению -24 090,91 тыс. руб.
- 18) Услуги по поиску и привлечению покупателей (участников долевого строительства) квартир и кладовых в строящемся объекте «Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Декабристов-С. Разина (№1.3 по ПЗУ)» по договору № 2208 от 01.08.2022 г. на сумму 7916,16 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 1943,23 тыс. руб. и является текущей.
- 19) Услуги по поиску и привлечению покупателей (участников долевого строительства) квартир в строящемся объекте «Многоэтажная жилая секция №1.3 3 этап строительства по ул. Колмогорова-Одинарка» по договору № 2209 от 01.09.2022 г. на сумму 10 806,02 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 2701,50 тыс. руб. и является текущей.
- 20) В 2022 г. по решению единственного участника АО «Форум-групп» о распределении чистой прибыли Общества выплачены дивиденды в сумме 1380 000,00 тыс. руб.
- 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 31.12.2022 г. отсутствует.
 - по сдаче в аренду жилого помещения по ул.Одинарка,6 по договору аренды б/н от 01.04.2022 г. на сумму 1035,63 тыс. руб. Задолженность по оплате на 31.12.2022 г. отсутствует.
 - по сдаче в аренду нежилого помещения по ул.С.Разина,23 по договору аренды б/н от 01.04.2022 г. на сумму 348,43 тыс. руб. Задолженность по оплате на 31.12.2022 г. отсутствует.
- ООО «Специализированный застройщик «Форум Жилые кварталы» реализовало имущество - подстанцию трансформаторную

комплектную напряжением 10/0,4 кВ, с трансформаторами мощностью 630кВа, киоскового исполнения по договору купли-продажи № 2031 от 13.05.2022 г. на сумму 70,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2022 г. отсутствует.

Изменение показателей отчетности

В отчетности за 2022 год изменены показатели бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 год по строкам 1410 и 1450 в связи с выявленной технической ошибкой, не повлиявшей на итог раздела IV. Долгосрочные обязательства:

Код строки, наименование показателя	Сумма по данным Бухгалтерского баланса на 31.12.2022	Сумма по данным Бухгалтерского баланса на 31.12.2021	Изменение	
1410 Долгосрочные заемные средства	674 930	1 815 130	-1 140 200	Расчеты по ДДУ со сроком передачи объекта более 12 месяцев с отчетной даты
1450 Прочие долгосрочные обязательства	1 140 200	0	+ 1 140 200	

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 791 419,28 тыс. руб.

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

Ставка налога на прибыль в 2022 году составляла 20%.

Налог на прибыль всего 158 360,00 тыс. руб., в том числе:

- текущий налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями ПБУ 18/02 составляет 158 284,00 тыс. руб. и соответствует данным налоговой декларации за 2022 год.

- отложенный налог на прибыль – 76,00 тыс. руб. (в том числе ОНА 76,00 тыс.руб.). Временные разницы, оказавшие влияние на налог на прибыль, возникли при начислении амортизации основных средств и кредитных процентов.

Сумма бухгалтерской прибыли до налогообложения по данным регистров бухгалтерского учета составила 788 699,0 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 2022 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.

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



Шабуров М.А.

31 марта 2023 г.