

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				Коды
	Форма по ОКУД			0710001
	Дата (число, месяц, год)			31 12 2023
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, офис 202				
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	34 990	37 918	40 620
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	53	44	120
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	35 043	37 962	40 740
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	2 167 965	1 970 719	1 835 469
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 061	1 159	1 571
	Товары отгруженные	12102	-	-	-
	Товары	12103	65	193	823
	Готовая продукция	12104	100 490	168 580	69 661
	Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам (участникам долевого строительства)	12105	2 066 349	1 800 787	1 763 414
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	268 616	233 423	186 066
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	11 374	16 115	-
	НДС по затратам на капвложения	12202	257 242	217 308	186 066
5.1	Дебиторская задолженность	1230	3 828 184	1 051 073	2 784 599
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	206 528	74 964	195 890
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	143	4 946	16 375

	Расчеты по налогам и сборам	12303	4 694	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	267	670	605
	Расчеты по договорам долевого участия ЖК С.Разина-Декабристов	12305	1 708 450	483 563	1 152 978
	Расчеты по договорам долевого участия 3-секц.жил.дом КолмогороваОдинарка	12306	1 908 102	486 930	1 418 751
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 819	226 410	157 213
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	819	1 410	1 113
	Депозитные счета	12502	6 000	225 000	156 100
	Прочие оборотные активы	1260	35 098	12 263	36 395
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	7	2	2
	НДС по авансам на капвложения	12602	35 091	12 261	36 393
	Итого по разделу II	1200	6 306 682	3 493 888	4 999 742
	БАЛАНС	1600	6 341 725	3 531 850	5 040 482

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	680 149	118 137	717 813
	Итого по разделу III	1300	830 149	268 137	867 813
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	1 594 558	254 610	674 930
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 586 884	254 436	674 520
	проценты по долгосрочным кредитам	14102	264	174	410
	Долгосрочные займы	14103	7 400	-	-
	проценты по долгосрочным займам	14104	10	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	63	-	-
	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	1 594 621	1 191 701	1 815 130
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	68 352	-	365 529
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	68 352	-	365 511
	проценты по краткосрочным кредитам	15102	-	-	18
	Кредиторская задолженность	1520	3 848 603	2 072 012	1 992 010
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	132 791	190 262	152 495
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	535	12 100	6 154
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 854	6 807	38 065
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	95 931	1 886	18 972
	Расчеты по ДДУ со сроком передачи объекта менее 12 месяцев с отчетной даты (С.Разина-Декабристов)	15205	1 708 446	1 860 957	207 712
	Расчеты по ДДУ со сроком передачи объекта менее 12 месяцев с отчетной даты (Колмогорова-Одинарка)	15206	1 908 046	-	1 418 612
	Расчеты с учредителями	15207	-	-	150 000
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 916 955	2 072 012	2 357 539
	БАЛАНС	1700	6 341 725	3 531 850	5 040 482

Руководитель



Мямин Сергей Петрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

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 _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2023
33912006		
6671446690		
68.10		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3.	Выручка	2110	787 166	863 593
	в том числе:			
	услуги застройщика (экономия по окончании строительства)	21101	660 375	777 087
	продажа паркингов	21102	28 616	44 793
	прочая реализация (квартиры, нежилые помещения)	21103	96 457	40 170
	прочие услуги	21104	1 718	1 543
6.	Себестоимость продаж	2120	(72 320)	(76 173)
	в том числе:			
	вознаграждение застройщика	21201	-	(321)
	продажа паркингов	21202	(18 411)	(32 978)
	прочая реализация (квартиры, нежилые помещения)	21203	(53 909)	(42 874)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	714 846	787 420
	Коммерческие расходы	2210	(1 001)	(171)
6.	Управленческие расходы	2220	(306)	(1 539)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	713 539	785 710
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.	Проценты к получению	2320	4 606	17 655
3.	Проценты к уплате	2330	(100)	(611)
	Прочие доходы	2340	6 418	4 463
	в том числе:			
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23401	3 181	3 735
	прочая реализация и услуги	23402	-	595
	прочие доходы	23403	917	133
	пересчет налога на землю	23404	2 320	-
3.	Прочие расходы	2350	(21 645)	(18 518)
	в том числе:			
	амортизация	23501	(2 928)	(3 245)
	убыток прошлых лет	23502	-	(37)
	налог на имущество, землю	23503	(1 458)	(1 523)
	убыток застройщика	23504	(14 128)	(6 440)
	услуги сторонних организаций	23505	(544)	(544)
	гарантийное обслуживание	23506	(1 833)	(4 257)
	прочие расходы	23507	(755)	(1 472)
	расходы, не учитываемые при налогообложении	23508	-	(1 000)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	702 818	788 699
	Налог на прибыль	2410	(140 806)	(158 360)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(140 752)	(158 284)

	отложенный налог на прибыль	2412	(54)	(76)
	Прочее	2460	-	(15)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	562 012	630 324

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	562 012	630 324
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Мямин Сергей Петрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2023
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 ОКПФ / 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 2021 г.	3100	150 000	-	-	-	717 813	867 813
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	630 324	630 324
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	630 324	630 324
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 230 000)	(1 230 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(1 230 000)	(1 230 000)

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 2022 г.	3200	150 000	-	-	-	118 137	268 137
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	562 012	562 012
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	562 012	562 012
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 2023 г.	3300	150 000	-	-	-	680 149	830 149

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	830 149	268 137	867 813



Руководитель Мямин Сергей Петрович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
33912006		
6671446690		
68.10		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	157 965	1 961 482
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	118 271	96 529
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	3 339	4 353
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ и договорам инвестирования	4114	31 253	1 843 279
прочие поступления	4119	5 102	17 321
Платежи - всего	4120	(1 785 756)	(1 752 915)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 396 066)	(1 264 670)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(142 700)	(190 927)
прочие платежи	4129	(246 990)	(297 318)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 627 791)	208 567
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	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 408 200	1 240 630
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 408 200	1 240 630
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)
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 408 200	(139 370)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(219 591)	69 197
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	226 410	157 213
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6 819	226 410
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Мямин Сергей Петрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	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		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	527	(527)
	5110	за 2022г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	527	(527)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2023г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	527	(527)
	5111	за 2022г.	527	(527)	-	-	-	-	-	-	527	(527)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	390	-	-
в том числе:					
архитектурный макет территории жилого комплекса Александровский сад	5261	-	390	-	-
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	34 215	36 699	39 183
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	48 466	21 930	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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года			Выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 970 719	-	1 970 719	1 512 334	1 315 086	-	-	X	2 167 965	-	2 167 965
	5420	за 2022г.	1 835 469	-	1 835 469	1 894 422	1 759 172	-	-	X	1 970 719	-	1 970 719
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	1 159	-	1 159	-	(98)	-	-	-	1 061	-	1 061
	5421	за 2022г.	1 571	-	1 571	23 166	(23 576)	-	-	-	1 159	-	1 159
Готовая продукция	5402	за 2023г.	168 580	-	168 580	906	(68 996)	-	-	-	100 490	-	100 490
	5422	за 2022г.	69 661	-	69 661	159 556	(60 636)	-	-	-	168 580	-	168 580
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	193	-	193	-	(128)	-	-	-	65	-	65
	5423	за 2022г.	823	-	823	193	(823)	-	-	-	193	-	193
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	51 487	(51 487)	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	50 700	(50 700)	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	6 487	(6 487)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	18 821	(18 821)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам (участникам долевого строительства)	5407	за 2023г.	1 800 787	-	1 800 787	1 459 941	(1 194 379)	-	-	-	2 066 349	-	2 066 349
	5427	за 2022г.	1 763 414	-	1 763 414	1 641 815	(1 604 442)	-	-	-	1 800 787	-	1 800 787

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		поступление		выбыло		восста- новление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат										
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	1 131 737	(80 664)	5 931 252	-	-	-	(3 153 994)	(147)	-	-	-	-	-	-	3 908 848	(80 664)
	5530	за 2022г.	2 865 263	(80 664)	5 121 425	-	-	-	(6 854 951)	-	-	-	-	-	-	-	1 131 737	(80 664)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	4 946	-	137 361	-	-	-	(142 026)	(138)	-	-	-	-	-	-	143	-
	5531	за 2022г.	16 375	-	102 496	-	-	-	(113 925)	-	-	-	-	-	-	-	4 946	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	74 964	-	414 601	-	-	-	(283 028)	(9)	-	-	-	-	-	-	206 528	-
	5532	за 2022г.	195 890	-	315 774	-	-	-	(436 700)	-	-	-	-	-	-	-	74 964	-
Прочая	5513	за 2023г.	81 334	(80 664)	53 415	-	-	-	(53 818)	-	-	-	-	-	-	-	80 931	(80 664)
	5533	за 2022г.	81 269	(80 664)	41 927	-	-	-	(41 862)	-	-	-	-	-	-	-	81 334	(80 664)
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	-	-	4 694	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 694	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам долевого участия по счетам эскроу	5515	за 2023г.	970 493	-	5 321 181	-	-	-	(2 675 122)	-	-	-	-	-	-	-	3 616 552	-
	5535	за 2022г.	2 571 729	-	4 661 228	-	-	-	(6 262 464)	-	-	-	-	-	-	-	970 493	-
Итого	5500	за 2023г.	1 131 737	(80 664)	5 931 252	-	-	-	(3 153 994)	(147)	-	-	-	-	-	-	3 908 848	(80 664)
	5520	за 2022г.	2 865 263	(80 664)	5 121 425	-	-	-	(6 854 951)	-	-	-	-	-	-	-	1 131 737	(80 664)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 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 2023г.	1 191 701	1 339 948	-	-	-	(937 091)	-	-	1 594 558
	5571	за 2022г.	1 815 130	2 152 854	-	(1 636 083)	-	(1 140 200)	-	-	1 191 701
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	254 436	1 332 448	-	-	-	-	-	-	1 586 884
	5572	за 2022г.	674 520	1 215 457	-	(1 635 541)	-	-	-	-	254 436
займы	5553	за 2023г.	-	7 400	-	-	-	-	-	-	7 400
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по кредиту	5555	за 2023г.	174	90	-	-	-	-	-	X	264
	5575	за 2022г.	410	306	-	(542)	-	-	-	X	174
расчеты по ДДУ ЖК С.Раина-Декабристов	5556	за 2023г.	937 091	-	-	-	-	-	(937 091)	X	-
	5576	за 2022г.	1 140 200	937 091	-	-	-	(1 140 200)	-	X	937 091
проценты по займам	5557	за 2023г.	-	10	-	-	-	-	-	X	10
	5577	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	2 072 012	5 710 259	-	(3 865 316)	-	-	-	-	3 916 955
	5580	за 2022г.	2 357 539	5 937 590	-	(6 223 117)	-	-	-	-	2 072 012
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	190 262	1 392 368	-	(1 449 839)	-	-	-	-	132 791
	5581	за 2022г.	152 495	1 694 455	-	(1 656 688)	-	-	-	-	190 262
авансы полученные	5562	за 2023г.	12 100	197 580	-	(209 145)	-	-	-	-	535
	5582	за 2022г.	6 154	138 295	-	(132 349)	-	-	-	-	12 100
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	6 807	325 673	-	(329 626)	-	-	-	-	2 854
	5583	за 2022г.	38 065	370 114	-	(401 372)	-	-	-	-	6 807
кредиты	5564	за 2023г.	-	68 352	-	-	-	-	-	-	68 352
	5584	за 2022г.	365 511	25 173	-	(390 684)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	1 886	95 900	-	(1 855)	-	-	-	-	95 931
	5586	за 2022г.	18 972	1 971	-	(19 057)	-	-	-	-	1 886
расчеты по договорам долевого участия	5567	за 2023г.	1 860 957	3 630 386	-	(1 874 851)	-	-	-	X	3 616 492
	5587	за 2022г.	1 626 324	2 477 273	-	(2 242 640)	-	-	-	X	1 860 957

расчеты с учредителями	5568	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5588	за 2022г.	150 000	1 230 000	-	-	(1 380 000)	-	-	-	-	X	-
проценты по кредитам	5569	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5589	за 2022г.	18	309	-	-	(327)	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2023г.	3 263 713	7 050 207	-	-	(3 865 316)	-	-	X	-	-	5 511 513
	5570	за 2022г.	4 172 669	8 090 444	-	-	(7 859 200)	-	-	X	-	-	3 263 713

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Амортизация	5640	-	-
услуги по управлению организацией	5641	306	1116
вознаграждение за продажу квартир, нежилых помещений	5642		7941
прочие затраты	5650	7487	7365
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	65834	61461
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	73627	77883

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

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	3 428 494	880 410	2 377 064
в том числе:				
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	3 428 494	880 410	2 377 064
Выданные - всего	5810	8 579 925	2 649 388	4 219 899
в том числе:				
залог недвижимого имущества и имущественных прав	5811	8 579 925	2 649 388	4 219 899

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2023 г. (в текстовой форме)
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. Екатеринбург и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 06 марта 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1146671004545 (свид-во серии 66 № 007598171)
ИНН 6671446690 КПП 667101001;

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

Основными видами деятельности предприятия являются:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Осуществление капитального строительства (жилых и нежилых зданий и сооружений).
- Уставный капитал общества составляет 150 000,00 тыс. руб.,
- Учредитель Общества: АО «Форум – Групп» (100,0%).
- Уставный капитал полностью сформирован и оплачен.

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

- Шабурова Максима Андреевича до 04.06.2023 г.

- Мямина Сергея Петровича с 05.06.2023 г.

Среднесписочная численность за 2023 г. составила 0 человек.

ООО «Специализированный застройщик» Форум – Жилые кварталы в 2023 году являлось Заказчиком - Застройщиком следующих объектов капитального строительства на основании полученных разрешений на строительство:

- № 66-41-243-2022 от 18.10.2022 г. со сроком действия до 30.04.2026 г., выданное Администрацией г. Екатеринбург 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 7, 8, 14-16) (№ 1.3 по ПЗУ), 3 этап строительства-

- № RU 66302000-6920-2022 от 22.02.2022 г. (с изменениями №1 от 25.08.2022 г.) со сроком действия до 22.01.2025 г., выданное Администрацией г. Екатеринбург на строительство объекта «многоэтажная жилая секция 1.3 № 1.3 по ПЗУ) - 3 этап строительства.

В 2023 г. ввода в эксплуатацию законченных строительством объектов не было.

В 2023 г. 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 2023 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 40 000 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.
7. Срок полезного использования амортизации не меняется в течение срока полезного использования основных средств.
8. Ликвидационная стоимость объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету в соответствии с требованиями п. 9 ФСБУ 6/2020.

- 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».

22. 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.

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

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

25. 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».

26. 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.

27. 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.

28. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров 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 предусмотрено техническими характеристиками предмета аренды.

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

30. Право пользования активом признается по фактической стоимости. Переоценка права пользования активом не производится. Обязательство по аренде оценивается по расчитанной приведенной стоимости арендных платежей, которая равна сумме будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих 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.

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

32. 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.

На 31.12.2023 в соответствии с ФСБУ 25/2018 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 не операционную (финансовую) аренду в 2023 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

В 2023 году:

- выручка по обычным видам деятельности 787 166,00 тыс. руб.
- проценты к получению – 4 606,00 тыс. руб.
- проценты к уплате – 100,00 тыс.руб.
- прочие доходы – 6 418,00 тыс. руб.
- себестоимость составила 95 272,00 тыс. руб., в т. ч.:
- себестоимость продаж – 72 320,00 тыс. руб.;
- управленческие расходы – 306,00 тыс. руб.
- коммерческие расходы – 1 001,00 тыс. руб.
- прочие расходы – 21 645,00 тыс. руб.:

По итогу за 2023 год получена прибыль в размере 702 818, тыс. руб.
Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2023г. составила – 562 012,00 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 15205, 15206 Бухгалтерского баланса) составляет всего 3 616 492,00 тыс. руб., в том числе:

- по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 3 616 492,00 тыс. руб. (в зависимости от установленных в ДДУ сроков передачи объектов от застройщика участникам долевого строительства - не позднее 4 квартала 2024 г.).

Дебиторская задолженность по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве составила 3 616 552,00 тыс. руб. (строки 12305, 12306 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 – 3 616 552,00 тыс. руб. Указанная задолженность обеспечена денежными средствами на счетах эскроу в размере 3 428 493,80 тыс. руб.

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

На 31.12.2023 г. первоначальная стоимость основных средств 48 320,00 тыс. руб., накопленная амортизация – 13 330,00 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 отражены переданные в операционную аренду основные средства (сети теплоснабжения, здание офиса продаж, трансформаторные подстанции), стоимостью показатель приведен в оценке по балансовой стоимости 34 215,00 тыс. руб.:

- здание офис продаж Александровский сад – 12 722,00 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от УТ1 до ГПП и ГПП 2 (109,4 м) -677,00 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от котельной до УТ1 (24,2 м) – 182,00 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от УТ2 до ГПП4 (65,3 м) – 422,00 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения от ПК2 до ПК3 (49,4 м) – 431,00 тыс. руб.
- сеть теплоснабжения для ГПП 5 (62,8 м) – 661,00 тыс. руб.
- блочная комплексная трансформаторная подстанция (№9а по ГПП) – 9 960,00 тыс. руб.
- блочная комплексная трансформаторная подстанция (№9б по ГПП) – 9 160,00 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 2023 г. (без НДС) составила – 45 470,00 тыс. руб.
- земельный участок КН 66:41:0302034:1772 площадью 2491 м², полученный в пользование для последующего капитального строительства

паркинга. Стоимость аренды за 2023 г. (без НДС) составила 2 996,00 тыс. руб.

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

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

На 31.12.2023 г. финансовых вложений не было, займы не предоставлялись.

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

На 31.12.2023 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1210 отражена сумма запасов в размере 2 167 965,00 тыс. руб., в том числе:

1. запасы материалов, товаров, готовой продукции - 101 616,00 тыс. руб. В составе запасов учтены жилые и нежилые помещения для продажи, учтенные на балансе застройщика в качестве готовой продукции (счет бухгалтерского учета 43) в результате завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов.

2. затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам (участникам долевого строительства), в том числе стоимость земельных участков – 2 066 349,00 тыс. руб.

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

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

По состоянию на 31.12.2023 г. обеспечения обязательств, выданные в виде залогов имущества по кредитным договорам, составили 8 579 925,10 тыс. руб.:

Вид вложений	Основание возникновения	Займодавец/заемщик	Залоговая стоимость на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Объекты залога
Залог имущественных прав (требований) по контракту генподряда	Договор залога имущественных прав № Д303_160В00ASZ2LZMF-001 от 09.08.2023 г.	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	167 924,40	Права по договору ГП №44КО от 12.06.2023 г. (послед.залог)
Залог имущественных прав (требований) по контракту генподряда	договор залога имущественных прав №Д301_160В00К3А от 06.07.2023	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	1 639 003,80	Права по договору № ГП 23ИП от 01.07.2020 г. (послед.залог)

Залог имущественных прав (требований) по контракту генподряда	Договор залога имущественных прав №56893 от 11.07.2021 г.	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	1 639 003,80	Права по договору № ГП №25 ИП от 01.07.2019 г.
Залог имущественных прав	договор залога имущественных прав №Д303_160B00ASZ2LZ MF-001 от 09.08.2023	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	167 924,40	права по договору ГП №44 КО от 12.06.2023 (послед. залог)
Залог имущественных прав по контракту генподряда	договор залога имущественных прав №Д303_160B00ASZ2LZ MF-002 от 10.07.2023	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	167 924,40	права по договору ГП №44 КО от 12.06.2023 г.
Залог имущественных прав	договор залога имущественных прав №Д301_160B00ASZ2LZ MF-001 от 17.10.2022	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	1 760 579,00	права по договору ГП №43 КО от 20.01.2022
Залог имущественных прав	договор залога имущественных прав №Д301_160B00ASZ2LZ MF-002 от 10.07.2023	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	1 760 579,00	права по договору ГП №43 КО от 20.01.2022 (послед.залог)
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	договор ипотеки №ДИ01_160B00КЗА от	Сбербанк/ООО СЗ «Форум-Жилые кварталы»	442 025,00	Земельный участок S 19 987 м2

недвижимого имущества в виде земельных участков	06.07.2023			
Залог прав собственности недвижимого имущества в виде земельных участков и прав аренды	Договор ипотеки №ДЮ1_160В00АS2LZ MF 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
Залог прав собственности недвижимого имущества в виде земельных участков и прав аренды	договор ипотеки №ДЮ1_160В00АS2LZ MF-002 от 10.07.2023		280 430,40	Земельный участок S 11 929 м2 и 5810 м2. Права аренды земельных участков 2491 и 3000 м2
Итого:			8 579 925,10	

В составе обеспечений обязательств полученных отражена дебиторская задолженность (сумма денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу в ПАО «Сбербанк России») на 31.12.2023 г. – 3 428 493,80 тыс. руб.

- Сведения о полученных заемных средствах, привлеченных для

долевого строительства (Таблица 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности»):

По состоянию на 31.12.2023 г. в составе долгосрочных обязательств (строка 1410 баланса) отражена задолженность по полученным кредитам ПАО Сбербанк для осуществления капитального строительства на общую сумму 1 587 148,00 тыс. руб. и заемным средствам в сумме 7 410,00 тыс. руб.

7. Информация о связанных сторонах.
 1. Единоличный исполнительный орган ООО «Специализированный застройщик «Форум – Жилые кварталы» (АО «Форум-групп») является единоличным исполнительным органом в следующих Обществах:

- ООО «Документ» (ОГРН 1036603518126);
- ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738);
- ООО «СЗ Интэк» (ОГРН 1026602173619);
- 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 Екатеринбург» (ОГРН 1069670154388);
- ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484);
- 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)
- ООО «СПК Солнечный» (ОГРН 121660071907)

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.

4. Бенефициарные владельцы:

- Черепанова Т.М.

В 2023 г. со связанными сторонами были проведены следующие операции (тыс. руб.):

Виды операций	Управляющая компания	Другие связанные стороны
Продажа товаров, работ, услуг	2 012,04	-
Предоставление заемных средств, начисление процентов	-	-
Погашение выданных заемных средств и процентов	-	-
Приобретение товаров, работ, услуг	1 240 333,08	-

Получение заемных средств, начисление процентов	7 410,43	-
Возврат полученных заемных средств и процентов	-	-
Аренда имущества	-	-
Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2023	202 662,61	-
Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2023	126 810,43	-

Информация о вознаграждении основному управленческому персоналу: в 2023 г. сумма вознаграждения в т.ч. услуги по управлению, оказанных АО «Форум-групп» составила 35 740,00 тыс.руб. (включая НДС). Долгосрочных вознаграждений не начислялось.

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 703 761,00 тыс. руб. Убытка прошлых лет, уменьшающего налоговую базу за отчетный период – нет. Ставка налога на прибыль в 2023 году составляла 20%.

Налог на прибыль всего 140 806,00 тыс. руб., в том числе:- текущий налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями ПБУ 18/02 составляет 140 752,00 тыс. руб. и соответствует данным налоговой декларации за 2023 год.

- отложенный налог на прибыль – 54,00 тыс. руб. (в том числе ОНА 8,00 тыс. руб., ОНО 62,00 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 702 818,0 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 2023 году Общество не получало (ПБУ 13/2000).

10. Риски хозяйственной деятельности.

Связанные с геополитической обстановкой

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами в начале 2023 года. Указанный фактор привел к снижению доступности капитала и неопределенности 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
АО «Форум-групп»

С.П. Мямин



28 марта 2024 г.

место штампа
налогового органа

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ФОРУМ-ЖИЛЫЕ
КВАРТАЛЫ",**

6671446690/667101001

(реквизиты
налогоплательщика(представителя):
- полное наименование организации,
ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя (физического лица),
ИНН (при наличии))

Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде

**6671, ИФНС России по
Ленинскому району**

Налоговый орган **г.Екатеринбурга** настоящим документом подтверждает, что
(наименование и код налогового органа)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ФОРУМ-ЖИЛЫЕ КВАРТАЛЫ", 6671446690/667101001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН
(при наличии))

представил(а) **28.03.2024** в **09.41.44** налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, 0, 34, 2023

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

**NO_VUNOTCH_6671_6671_6671446690667101001_20240328_6c55aa02-7d00-46e2-b2a1-
996a9b27976b**

в файлах (наименование файлов)

в налоговый орган **6671, ИФНС России по Ленинскому району г.Екатеринбурга**,
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **28.03.2024** и принята налоговым органом **28.03.2024**,

регистрационный номер **0000000002120008230**

6671, ИФНС России по Ленинскому району г.Екатеринбурга

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен
через АО «ПФ «СКБ Контур» 28.03.2024 в 10:12
6671 ИФНС России по Ленинскому району г.Екатеринбурга
Игнатов Валерий Владимирович, начальник инспекции
Сертификат: 2c4f17842e5f0c0674345347fa09aa8abefdb38b
Действует с 13.03.2023 до 05.06.2024