



Общество с ограниченной ответственностью
«**ФОРУМ СИТИ**»

620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 205

ИНН/КПП 6671073600/667101001
ОГРН 1176658050271
Р/с 40702810162160021655
в ПАО КБ «Уральский банк
реконструкции и развития»
г. Екатеринбург БИК 046577795
к/с 301018109000000000795

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год
по ООО «Форум Сити»

I. Таблицы

1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200 за 2020г.		6 729	(1 264)	13 093	(3 960)	1 025	(1 239)		15 861	(1 478)
	5210 за 2019г.		2 769	(361)	3 960	-	-	(903)		6 729	(1 264)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201 за 2020г.		2 516	(634)	-	-	-	(355)		2 516	(989)
	5211 за 2019г.		2 516	(279)	-	-	-	(355)		2 516	(634)
Другие виды основных средств	5202 за 2020г.		253	(164)	-	-	-	(82)		253	(246)
	5212 за 2019г.		253	(82)	-	-	-	(82)		253	(164)
Сооружения	5203 за 2020г.		3 960	(466)	-	(3 960)	1 025	(559)		-	-
	5213 за 2019г.		-	-	3 960	-	-	(466)		3 960	(466)
Здания	5204 за 2020г.		-	-	11 001	-	-	(237)		11 001	(237)
	5214 за 2019г.		-	-	-	-	-	-		-	-
Офисное оборудование	5205 за 2020г.		-	-	124	-	-	(6)		124	(6)
	5215 за 2019г.		-	-	-	-	-	-		-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5206 за 2020г.		-	-	1 967	-	-	-		1 967	-
	5216 за 2019г.		-	-	-	-	-	-		-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220 за 2020г.		-	-	-	-	-	-		-	-
	5230 за 2019г.		-	-	-	-	-	-		-	-
в том числе:	5221 за 2020г.		-	-	-	-	-	-		-	-
	5231 за 2019г.		-	-	-	-	-	-		-	-

ТЖК Форум Сити 4 этап 7 дом	за 2020г.	83 933	255 499	-	-	339 432
	за 2019г.	16	83 916	-	-	83 933
ТЖК Форум Сити 3 этап 8 дом	за 2020г.	8 560	37 886	-	-	46 446
	за 2019г.	19	8 541	-	-	8 560
ТЖК Форум Сити 3 этап общие затраты	за 2020г.	12 111	5 795	-	-	17 906
	за 2019г.	9 741	2 370	-	-	12 111
ТЖК Форум Сити 3 этап паркинг 10.3	за 2020г.	26 118	5 494	-	-	31 612
	за 2019г.	13 197	12 921	-	-	26 118
ТЖК Форум Сити 4 этап торговая галерея	за 2020г.	16 818	12 873	-	-	29 691
	за 2019г.	5 050	11 768	-	-	16 818
ТЖК Форум Сити 4 этап паркинг 10.4	за 2020г.	4 905	2 145	-	-	7 051
	за 2019г.	-	4 905	-	-	4 905
ТЖК Форум Сити 4 этап общие затраты (7 дом+паркинг 10.4)	за 2020г.	9 954	8 967	-	-	18 921
	за 2019г.	2 588	7 367	-	-	9 954
ТЖК Форум Сити 4 этап общие затраты	за 2020г.	5 589	44 628	-	-	50 216
	за 2019г.	-	5 589	-	-	5 589
ТЖК Форум Сити 1 этап общие затраты (дома 1, 2, 3)	за 2020г.	10 042	107 263	117 305	-	-
	за 2019г.	-	10 042	-	-	10 042
ТЖК Форум Сити общие затраты дома комплекса (без паркинга)	за 2020г.	28 911	45 608	13 721	-	60 798
	за 2019г.	-	28 911	-	-	28 911
ТЖК Форум Сити 1 этап 3 дом (ЖИЛЫЕ)	за 2020г.	-	704 325	697 770	-	6 555
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити 1 этап 3 дом (КОММЕРЦИЯ)	за 2020г.	-	76 227	76 227	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити 1 этап машиноместа и боксы	за 2020г.	-	181 179	180 102	-	1 077
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити общие затраты комплекса (дома+паркинг, без маркета)	за 2020г.	-	149	-	-	149
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити 1 этап кладовые	за 2020г.	-	24 004	24 004	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити 1 этап 1 дом (ЖИЛЫЕ)	за 2020г.	-	316 436	316 436	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-
ТЖК Форум Сити 1 этап 1 дом (КОММЕРЦИЯ)	за 2020г.	-	66 332	66 332	-	-

	за 2020г.	83	(83)
Поднятие колесной/брусья/турник HOIST CF-3962 (2)	за 2019г.	-	-
Велотренажер вертикальный CIRCLE FITNESS B8 (2)	за 2020г.	123	(123)
Велотренажер вертикальный CIRCLE FITNESS B8 (3)	за 2020г.	123	(123)
2КТП ТВ 2*1000 10/0,34 7/1-18-00-ЭС.ОЛ (Врем эл/снабж 2 этап ТЖ Форум Сиги)	за 2020г.	-	-
	за 2019г.	-	-
	за 2020г.	3 960	(3 960)

*- пояснения к строкам 11902 и 11904 по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2020 представлены в разделе 3 Текстовой части

1.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г	На 31 декабря 2019 г	На 31 декабря 2018 г
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	3 960	-
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	-	-	-
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	-	-	-
Получена в аренду часть земельного участка КН 66:41:0401016:29 площадью 95 м2 по договору аренды №1205 от 15.04.2019 г., в оценке стоимости аренды за 2020 г. (без НДС)	5287	50	36	-

1.5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	769 705	85 518	29 289
в том числе:				
гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда	5801	180 193	85 518	29 289
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5802	589 512	-	-
Выданные - всего	5810	6 723 426	2 113 612	951 149
в том числе:				
залог прав собственности на земельный участок в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ	5811	283 483	390 338	390 338
залог прав на строящийся объект недвижимости в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ	5812	1 921 634	1 723 274	560 811
залог земельного участка по договору ипотеки №57769 от 27.07.2020 г. с ПАО СБ РФ по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г.	5813	226 600	-	-
залог жилых/нежилых помещений ТЖК Форум Сити, 1 этап (г. Екатеринбург, ул. Радищева, 24) по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г.	5814	94 017	-	-
залог имущественных прав по договору №57768 от 27.07.2020 с ПАО СБ РФ (права по генерального подряда №16 от 01.12.2017, №23 от 01.01.2019, №33ФС3.8 от 01.06.2020, №34ФС3.9 от 01.06.2020 по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г.	5815	3 804 642	-	-
залог имущественных прав по договору №57812 от 24.09.2020 с ПАО СБ РФ (права по договорам генерального подряда №16 от 01.12.2017, №23 от 01.01.2019, №33ФС3.8 от 01.06.2020, №34ФС3.9 от 01.06.2020 по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г.	5816	393 050	-	-

II. Текстовая часть

Раздел I «Сведения об организации»

ООО «Форум Сити»

Юридический адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева 25, офис 205
ИНН 6671073600

Дата регистрации: 19 мая 2017 года, за основным государственным номером 1176658050271

Уставный капитал составляет 150 000 000,00 рублей.

Учредители ООО «Форум Сити»: ООО «Возрождение Екатеринбурга» (ОГРН 1056602844484) - 100%.
Уставный капитал сформирован и оплачен полностью.

Руководство деятельностью осуществляется Управляющей компанией АО «Форум-групп» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Форум Сити» и оказания иных услуг от 10.05.2017 г.

ООО «Форум Сити» реализует инвестиционный проект по строительству «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой:

- 1 этап строительства – жилые дома №№1, 2 и часть подземной автостоянки №10.1
- 2 этап строительства – жилые дома №№4, 5, 6, торговая галерея №11 и часть подземной автостоянки №10.2
- 3 этап строительства – жилые дома №№8, 9 и часть подземной автостоянки №10.3
- 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4
- 5 этап строительства – жилой дом №3
- 6 этап строительства – торговая галерея»

Далее по тексту – инвестиционный проект «ГЖК «Форум Сити».

Местоположение объекта: квартал улиц Радищева – Сакко и Ванцетти – Шейнкмана в г. Екатеринбурге Свердловской области.
Общество выступает в качестве Заказчика-застройщика.

Разрешение на строительство №RU 66302000-1129-2018 от 18.05.2018 (с изменениями №1 от 13.12.2018, №2 от 17.05.2019, №3 от 13.12.2019, №4 от 27.02.2020, №5 от 21.01.2021, №6 от 29.03.2021) выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области. Срок действия разрешения – до 30.09.2025 г.

В 2020 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».

Среднесписочная численность по итогам 2020 г. составила 0 человек.

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

Раздел 2 «Информация об учетной политике»

В течение 2020 года ООО «Форум Сити» в процессе ведения бухгалтерского, налогового учета соблюдалась единая методика отражения хозяйственных операций и оценки имущества в соответствии с Положением об учетной политике Общества.

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

Определен уровень существенности ошибок. Ошибка признается существенной, если она в совокупности или в отдельности 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. В целях применения ПБУ 22/2010 существенной ошибкой является искажение показателя более чем на 20% валовой баланса.

Элементы учетной политики

1. Бухгалтерский учет в соответствии с договором о передаче полномочий исполнительного органа осуществляется бухгалтерской службой Управляющей организацией.
2. Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ "Учет основных средств" ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.
3. Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.
4. Срок полезного использования основных средств устанавливается Обществом самостоятельно на основании положений п. 20 ПБУ 6/01.
5. Стоимость нематериальных активов погашается линейным способом исходя из норм, определенных с учетом срока полезного использования. Если срок полезного использования нематериального актива документацией не определен, то он устанавливается распоряжением руководителя. Отражение начисления амортизации нематериальных активов осуществляется с применением счета 05.
6. Затраты по достройке, дооборудованию, реконструкции и модернизации объектов основных средств увеличивают первоначальную стоимость объектов.
7. Установлен метод оценки производственных запасов при их отпуске в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.
8. Установлен способ оценки товаров при их продаже (отпуске) по средней себестоимости.
9. Установлен способ учета готовой продукции (недвижимость на продажу) - по фактической производственной себестоимости.
10. Установлен способ оценки остатков готовой продукции (недвижимость на продажу) – по фактической производственной себестоимости.

11. Установлен способ оценки готовой продукции при продаже (отпуске) по себестоимости каждой единицы.
12. Затраты подразделяются на капитальные вложения в строительство и расходы по обычным видам деятельности: прямые и косвенные (управленческие и коммерческие).
13. Затраты Застройщика по услугам по организации строительства, как расходы по обычным видам деятельности, учитываются по дебету счетов бухгалтерского учета 20.01 и 26, 44.
14. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов.
15. Расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).
16. 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».
17. Выручка по услугам застройщика по договорам участия в долевом строительстве по жилым объектам признается в бухгалтерском учете равномерно в размере 10% от цены долевого участия, начиная с месяца, в котором произошла государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и заканчивая месяцем ввода объекта строительства в эксплуатацию. По окончании строительства в момент передачи готового объекта в случае возникновения положительной разницы между полученными денежными средствами по договору участия в долевом строительстве и расходами по созданию объекта долевого строительства и 10% услуг застройщика в цене долевого участия каждого договора, такая разница признается дополнительным вознаграждением застройщика в рамках оказания услуг по договору участия в долевом строительстве.

Выручка по услугам застройщика по договорам инвестирования и договорам участия в долевом строительстве по нежилым объектам признается в бухгалтерском учете в зависимости от условий заключенных договоров:

- в виде разницы между полученными застройщиком денежными средствами и фактическими расходами по созданию объекта инвестирования (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;

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

18. Доходы от сдачи в аренду активов (введенные в эксплуатацию объекты реализуемого застройщиком проекта строительства) признавать доходом от обычных видов деятельности.

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

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

21. 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».

22. 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.
23. 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.

Раздел 3 «Сведения об отдельных активах и обязательствах»

- об основных средствах (Таблица 1.1 «Основные средства»):

Первоначальная стоимость основных средств на 31.12.2020 г. составляет 15861,11 тыс. руб., амортизация 1477,57 тыс.руб.

В декабре 2020 г. имело место выбытие объекта основных средств – комплектная трансформаторная подстанция - 2КТП ТВ 2*1000 10/0,4 7/1-18-00-ЭС.ОЛ – в результате продажи составила 2504,62 тыс. руб. (в т.ч. НДС 20%). Остаточная стоимость объекта основных средств на момент продажи – 2935,10 тыс. руб.

В течение 2020 г. до момента реализации указанного объект сдавался в аренду АО «Форум-групп» - организации, являющейся генеральным подрядчиком при строительстве объектов проекта ТЖФ «Форум Сити». Назначение указанного объекта основных средств – обеспечение временного электроснабжения при строительстве объектов ТЖК «Форум Сити».

В **Таблице 1.3 по строке 5287** отражены сведения о земельном участке, полученном в аренду. Стоимость аренды за 2020 г. (без учета НДС) составила – 50,00 тыс. руб.

Часть земельного участка КН 66:41:0401016:29 площадью 95 м2 получена во временное пользование для организации временной контейнерной площадки для обслуживания строительства объектов проекта «ТЖК «Форум Сити». Арендодатель – ООО «Паркинг на Радищева» (ИНН 6671464851).

- о незавершенных капитальных вложениях в составе показателя «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса (Таблица 1.2 «Незавершенные капитальные вложения»):

На 31.12.2020 г. прочие внеоборотные активы (строки 11901, 11902, 11904 Бухгалтерского баланса) составляют 2 649 259 тыс. руб., в т.ч.:

- **строка 11901 (Таблица 1.2)** - затраты по незавершенному строительству объектов для передачи участникам долевого строительства и инвесторам, отражаемые по счету бухгалтерского учета 08.03 – 2 250 479 тыс. руб.

1 этап	1 077 тыс. руб.
2 этап	1 018 945 тыс. руб.
3 этап	162 371 тыс. руб.
4 этап	415 620 тыс. руб.

5 этап	6 555 тыс. руб.
6 этап	29 691 тыс. руб.
Общие всего ТЖК	616 220 тыс. руб.
Итого	2 250 479 тыс. руб.

В составе суммы затрат по незавершенному строительству сумма процентов по займам и кредитам, привлеченным в целях реализации инвестиционного проекта, составила – 124 153,90 тыс. руб. (в том числе за 2020 год включена в стоимость инвестиционного актива сумма процентов по заемным средствам в размере – 58 333 тыс. руб.)

- **строка 11902** - авансы, выданные поставщикам по договорам подряда, относящимся к незавершенному строительству, отражаемые по счету бухгалтерского учета 60.02 – 394 955 тыс. руб. (в т.ч. НДС).

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила – 361 607 тыс. руб.

- **строка 11904** - расходы будущих периодов со сроком списания более года с отчетной даты (до 30.06.2022) составляют – 3 825 тыс. руб. В составе данного показателя учтены расходы на программное обеспечение для целей продаж, расходы по поиску и привлечению покупателей, страховая премия.

- о наличии и движении финансовых вложений

На 31.12.2020 г. остаток финансовых вложений составляет – 0,00 руб. В течение 2020 г. ООО «Форум Сити» не осуществляло операций с финансовыми вложениями.

- о наличии и движении запасов (Таблица 1.4):

На 31.12.2020 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1210 отражена сумма запасов в размере 206 964 тыс. руб., в том числе:

- расходы будущих периодов (видео-ролики о проекте, программное обеспечение для целей продаж, по договору по услугам по поиску и привлечению покупателей) (строка 12101) в размере 12 254 тыс. руб.

- жилые и нежилые помещения введенных в эксплуатацию объектов 1, 5 этапов строительства проекта ТЖК «Форум Сити» (строка 12102) в размере 194 970 тыс. руб., в том числе по состоянию на 31.12.2020 г. находятся в залоге по условиям кредитного соглашения №55227 от 27.07.2020 г. с ПАО Сбербанк России четыре жилых помещения залоговой стоимостью – 38 642 тыс. руб., три нежилых помещения залоговой стоимостью - 55 375 тыс. руб.

- о дебиторской задолженности:

На 31.12.2020 г. в Бухгалтерском балансе отражена сумма дебиторской задолженности в размере 984 618 тыс. руб. Вся сумма дебиторской задолженности является краткосрочной.

В т.ч. дебиторская задолженность по видам расчетов:

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с поставщиками/подрядчиками составила 1 629 тыс. руб. (строка 12302 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность по условиям договоров с поставщиками/подрядчиками - 1 927 тыс. руб., резерв по сомнительным долгам - 298 тыс. руб. (резерв по строке 12302)

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила - 3 655 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с инвесторами по договорам инвестирования составила 5 828 тыс. руб. (строка 12303 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 44 922 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве 969 011 тыс. руб. (строка 12304 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 165 587 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с бюджетом по налогам, сборам, гос. пошлинам (строка 12305 Бухгалтерского баланса) составила 264 тыс. руб., в том числе по НДС - 2 тыс. руб., по гос. пошлинам - 262 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила - 674 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с покупателями/заказчиками (строка 12306 Бухгалтерского баланса) составила 7885 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 0,00 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. по расчетам с прочими дебиторами (строка 12307 Бухгалтерского баланса) составила 0,00 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 1 346 тыс. руб.

- о кредиторской задолженности:

На 31.12.2020 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1520 отражена сумма краткосрочной кредиторской задолженности в размере 2 198 734 тыс. руб., в т.ч.:

- кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками/подрядчиками (строка 15201 Бухгалтерского баланса) составила 205 475 тыс. руб.

Условия договоров генерального подряда между застройщиком – ООО «Форум Сити» и генеральным подрядчиком – АО «Форум-групп» предусматривают обеспечение в виде гарантийного удержания. Суммы кредиторской задолженности со сроком погашения согласно условиям договоров свыше 12 месяцев от отчетной даты (31.12.2020 г.) отражены в Бухгалтерском балансе по строке 1450 (14501) в составе долгосрочных обязательств. Указанная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2020 г. составила 49 015 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2019 г. (строки 14501 и 15201 Бухгалтерского баланса) – 137 583 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с прочими дебиторами/кредиторами (строка 15202 Бухгалтерского баланса) составила 231 тыс. руб.

Кредиторская задолженность с прочими дебиторами/кредиторами по состоянию на 31.12.2019 г. составила 7454 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом по налогам, сборам (строка 15203 Бухгалтерского баланса) составила 11 391 тыс. руб., в том числе по НДС – 9 485 тыс. руб., налогу на прибыль организаций – 1 520 тыс. руб., налогу на землю – 270 тыс. руб., налогу на имущество организаций – 114 тыс. руб. Вся задолженность является текущей.

Кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом на 31.12.2019 г. составила – 401 тыс. руб.

- кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве (строка 15204 Бухгалтерского баланса) составила 1 893 739 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 1 926 931 тыс. руб.

- кредиторская задолженность в виде обязательств застройщика по инвестиционным договорам (строка 15205 Бухгалтерского баланса) составила 24 003 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 186 608 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с покупателями/заказчиками (строка 15206 Бухгалтерского баланса) составила 63 895 тыс. руб. (с учетом вычета НДС по авансам и предоплатам полученным – 12 779 тыс. руб.)

Кредиторская задолженность по расчетам с покупателями/заказчиками на 31.12.2019 г. составила 500 тыс. руб. (с учетом вычета НДС по авансам и предоплатам полученным – 100 тыс. руб.).

- о заемных средствах:

На 31.12.2020 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1410 (подстроки 14101, 14102, 14103, 14104) отражены суммы кредиторской задолженности в размере 1 987 736 тыс. руб. по договорам займа/кредита и начисленные проценты:

№ п/п	Кредитор/договор	Величина задолженности на 31.12.2020, тыс. руб.	Срок договора	Сумма процентов на 31.12.2020, тыс. руб.
1	CMV ENTERPRISES Ltd (CMB Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/08-21 от 21.08.2017	95 000,00	до 31.12.2027 г.	34 699,73
2	CMV ENTERPRISES Ltd (CMB Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-04 от 04.09.2017	90 000,00	до 31.12.2027 г.	32 792,05
3	CMV ENTERPRISES Ltd (CMB Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-05 от 05.09.2017	100 000,00	до 31.12.2027 г.	36 224,66
4	CMV ENTERPRISES Ltd (CMB Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-20 от 20.09.2017	55 840,00	до 31.12.2027 г.	20 042,74
5	ПАО Сбербанк России/договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №55227 от 27.07.2020 г.	1 480 052,32	до 25.12.2026 г.	43 084,83
Итого по строке 1410		1 820 892,32		166 844,01

В 2020 г. в соответствии с соглашением об уступке прав требования №13 от 15.12.2020 г. NAVIGATE CAPITAL LIMITED (Навигейт Кэпитал Лимитед, Кипр) – займодавец переуступило права требования суммы основного долга и процентов по договорам займа №2017/08-21 от 21.08.2017 г., №2017/09-04 от 04.09.2017 г., №2017/09-05 от 05.09.2017 г., №2017/09-20 от 20.09.2017 с заемщика – ООО «Форум Сити» новому займодавцу - CMV ENTERPRISES Ltd (CMB Энтерпрайзис Лтд., Кипр). Сумма задолженности на момент заключения соглашения об уступке прав требования №13 от 15.12.2020 г. составила 462 960 тыс. руб.

В 2020 г. со стороны ООО «Форум Сити» в полном объеме была погашена задолженность по основному долгу и процентам по целевым кредитным договорам с АО «ВУЗ-банк» №611391 от 26.08.2019 г. и №611541 от 04.02.2020 г. Общая сумма погашенной задолженности составила 878 322 тыс. руб.

Раздел 4 «Обеспечение обязательств»

На 31.12.2020 г. обеспечения обязательств полученные (Таблица 1.5) составили 769 705 тыс. руб., в том числе:

- гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда – 180 193 тыс. руб.;

- средства участников долевого строительства объектов проекта ТЖК «Форум Сити» на счетах эскроу в ПАО Сбербанк России – 589 512 тыс. руб.

На 31.12.2020 г. обеспечения обязательств выданные (**Таблица 1.5**) составили 6 723 426 тыс. руб., в том числе:

- залог права собственности на земельный участок в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ – 283 483 тыс. руб.

- залог прав на строящийся объект недвижимости в силу положений Закона РФ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ – 1 921 634 тыс. руб.

На 31.12.2020 г. стоимость актива (стоимость земельного участка и затрат незавершенного строительства в части объектов ТЖК «Форум Сити»), являющегося в силу положений Закона РФ 3214-ФЗ от 30.12.2004 г. (с изм.) залогом, составила 2 205 117 тыс. руб. (Таблица 1.5). Указанный актив является обеспечением обязательств по договорам участия в долевом строительстве на условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика путем перечисления взносов на счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства») в размере 1 017 294 тыс руб.

- залоги имущественных прав и имущества по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г. с ПАО Сбербанк России (расшифровка представлена по строкам 5813, 5814, 5815, 5816 Таблицы 1.5) – 4 518 309 тыс. руб.

Раздел 5 «Расчеты с участниками долевого строительства»

В 2020 году Общество осуществляло строительство объекта - Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой:

- 1 этап строительства – жилые дома №№1, 2 и часть подземной автостоянки №10.1

- 2 этап строительства – жилые дома №№4, 5, 6, торговая галерея №11 и часть подземной автостоянки №10.2

- 3 этап строительства – жилые дома №№8,9 и часть подземной автостоянки №10.3

- 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4

- 5 этап строительства – жилой дом №3

- 6 этап строительства – торговая галерея»

Местоположение объекта: квартал улиц Радищева – Сакко и Ванцетти – Шейнкмана в г. Екатеринбург Свердловской области.

ООО «Форум Сити» привлекает для строительства денежные средства граждан и юридических лиц (путем заключения договоров участия в долевом строительстве жилых и нежилых помещений, договоров инвестирования нежилых помещений).

В 2020 году ООО «Форум Сити» осуществляло привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании договоров долевого участия:

- на условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика путем перечисления взносов на счет публично-правовой компании

«Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (до сентября 2020 г.);

- на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на эскроу-счета, открываемые в ПАО Сбербанк России (с августа 2020 г.).

С августа 2020 г. финансирование строительства объектов проекта ГЖК «Форум Сити» осуществляется с привлечением целевых кредитных средств ПАО Сбербанк России на условиях кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г.

Кредиторская задолженность застройщика по обязательствам перед участниками долевого строительства (строка 15204 Бухгалтерского баланса) составляет 1 893 739 тыс. руб., в том числе:

- по расчетам с участниками долевого строительства по договорам долевого участия на условиях исполнения обязательств застройщика путем перечисления взносов на счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» - 1 017 294 тыс. руб.
- по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 876 446 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве составила 969 011 тыс. руб. (строка 12304 Бухгалтерского баланса), в том числе:

- задолженность по расчетам с участниками долевого строительства по договорам долевого участия на условиях исполнения обязательств застройщика путем перечисления взносов на счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» - 92 565 тыс. руб.
- задолженность по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 876 446 тыс. руб. Указанная задолженность обеспечена денежными средствами на счетах эскроу в размере 589 512 тыс. руб.

Раздел 6 «Информация о доходах и расходах организации»

Выручка по обычным видам деятельности за 2020 год составила 463 557 тыс. руб., в т.ч.:

- вознаграждение застройщика по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам – 262 518 тыс. руб.
- реализация помещений по договорам купли-продажи – 192 619 тыс. руб.
- реализация товара – 2 566 тыс. руб.;
- услуги прочие (предоставление в аренду собственного имущества, по разработке планировочных решений, услуги по разработке проекта соглашения о передаче прав и обязанностей) – 5 854 тыс. руб. (в связи с изменением учетной политики с 2020 года в отчете о финансовых результатах за 2020 год сопоставимые показатели выручки от аренды за 2019 год 500 тыс. руб. перенесены из состава прочих доходов).

В 2020 году внереализационные доходы составили 2 842 тыс. руб., в т.ч.:

- курсовые разницы – 22 тыс. руб.
- отклонение курса продажи/покупки иностранной валюты от официального курса – 24 тыс. руб.
- доходы от продажи объекта основных средств – 2 087 тыс. руб.
- доходы от продажи прочего имущества – 141 тыс. руб.
- прочие – 567 тыс. руб.

В 2020 году себестоимость составила 288 568 тыс. руб., в т.ч.:

- себестоимость продаж – 236 862 тыс. руб. (в связи с изменением учетной политики с 2020 года в отчете о финансовых результатах за 2020 год сопоставимые показатели расходов по аренде за 2019 год 535 тыс. руб. перенесены из состава прочих расходов);
- коммерческие расходы – 17 624 тыс. руб.;
- управленческие расходы – 34 082 тыс. руб.

В 2020 году прочие расходы составили 38 808 тыс. руб.:

- курсовые разницы – 107 тыс. руб.
- отклонение курса продажи/покупки валюты от официального курса – 25 тыс. руб.
- расходы на услуги банков – 776 тыс. руб.
- расходы при продаже объекта основных средств – 2 935 тыс. руб.
- расходы при продаже прочего имущества- 141 тыс. руб.
- убытки по услугам застройщика – 28 402 тыс. руб.
- возмещение убытков и неустойки – 350 тыс. руб.
- резерв сомнительных долгов – 298 тыс. руб.
- списание безнадежных долгов – 400 тыс. руб.
- госпошлины – 64 тыс. руб.
- прочие – 5 310 тыс. руб.

По итогу за 2020 год получена прибыль в размере 79 702 тыс. руб. Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2020 г. составила – 84 530 тыс. руб.

В 2020 году проценты к получению составили 2 433 тыс. руб. – проценты по депозитным договорам.

В 2020 году проценты к уплате составили 61 754 тыс. руб., в т.ч.:

- проценты по займам предоставленным – 15 678 тыс. руб.
- проценты по кредитным договорам – 46 076 тыс. руб.

Раздел 7 "Сведения о земельных участках"

ООО «Форум Сити» владеет на праве собственности земельными участками, отведенными под строительство объектов ГЖК «Форум Сити» на основании:

- договора купли-продажи недвижимого имущества №329 от 17.07.2017 г. (зарегистрирован 31.07.2017 г. за №66:41:0104017:20/66/001/2017-8);
- договора купли-продажи недвижимого имущества №330 от 17.07.2017 г. (зарегистрирован 31.07.2017 г. за №66:41:0104017:24/66/001/2017-5).

25.07.2019 г. была осуществлена регистрация земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401017:381 площадью 17606+/- 46 кв. м кадастровой стоимостью 155 445 310,66 руб., сформированным в результате объединения двух земельных участков, на которых до указанной даты осуществлялось строительство объектов ГЖК «Форум Сити»:

- земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401017:20 (13106 кв.м);
- земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401017:24 (4500 кв. м).

21.10.2020 г. осуществлена регистрация двух земельных участков в результате разделения земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401017:381 площадью 17 606+/-46 м2:

- с кадастровым номером 66:41:0401017:813 площадью 16898+/-45 м2, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка;
- с кадастровым номером 66:41:0401017:814 площадью 707+/-9 м2, вид разрешенного использования – для размещения объектов предпринимательской деятельности.

Балансовая стоимость земельных участков на 31.12.2020 г. 299 592 тыс. руб.

Раздел 8 «Информация о связанных сторонах»

1. Единоличный исполнительный орган ООО «Форум Сити» - управляющая компания АО «Форум-групп» (ИНН 6671245923) - является единоличным исполнительным органом в следующих Обществах:
 - ООО «Документ» (ОГРН 1036603518126);
 - ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738);
 - ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388);
 - ООО Специализированный застройщик «Прибрежное» (ОГРН 1076671035022);
 - ООО Специализированный застройщик «Тихвин-строй» (ОГРН 1086671009424);
 - ООО «Центр» (ОГРН 1146671000960);
 - ООО Специализированный застройщик «Форум-Жилые кварталы» (ОГРН 1146671004545);
 - ООО «Возрождение Екатеринбурга» (ОГРН 1056602844484);
 - ООО «Генеральный застройщик района «Солнечный» (ОГРН 1146671001795);
 - ООО СК «Солнечный» (ОГРН 1156658031727);

- ООО «Солнечное тепло» (ОГРН 1156671001321);
- ООО «ВК Солнечный» (ОГРН 1156658074308);
- ООО Специализированный застройщик «Форум-Солнечные кварталы» (ОГРН 1146671004556);
- ООО Специализированный застройщик «Новый Город» (ОГРН 1206600067585);
- ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128);
- ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083);
- ООО «ТЭК» (ОГРН 1036603986484);
- ООО «ИНТЭК» (ОГРН 1026602173619);
- ООО «Горговый центр» (ОГРН 1086671016596);
- ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749);
- ООО «ТРЦ Пермь» (ОГРН 1136671039548);
- ООО «Евростройкомплекс» (ОГРН 1086658018666);
- ООО «Аутлет-центр» (ОГРН 1176658046542).

2. Генеральный директор управляющей компании АО «Форум-групп» - Шабуров М.А. – избран с 29.12.2020 г., сроком на 5 лет в соответствии с Протоколом внеочередного общего собрания акционеров АО «Форум-групп» от 28.12.2020 г.
Воробьев С.П., действующий до указанной даты генеральный директор АО «Форум-групп», освобожден от занимаемой должности на основании заявления.

3. Лицо, владеющее 100% уставного капитала ООО «Форум Сити» - ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484) – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством РФ.

По имеющимся у нас данным участниками ООО «Возрождение Екатеринбург» являются:

- Компания СМВ Энтерпрайзис ЛТД (Кипр) – 50%;
- АО «Форум-групп» (ОГРН 1076671065616) – 25%;
- Мямин Сергей Петрович (ИНН 665904009850) – 25%.

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

- Компания СМВ Энтерпрайзис ЛТД (Кипр) – 99,9%
- физическое лицо (резидент РФ) – 0,1%

Бенефициарные владельцы ООО «Форум Сити»:

- Воробьев Сергей Павлович (ИНН 665806030090);
- Мямин Сергей Петрович (ИНН 665904009850).

В течение 2020 года со связанными сторонами были проведены следующие операции:

- АО «Форум-групп» оказало Обществу за 2020 год следующие услуги:

1) услуги по управлению организацией, согласно Договора о передаче полномочий исполнительного органа от 10.05.2017 г. Стоимость услуг составила 2 950 тыс. руб. в месяц (в т.ч. НДС – 20%). Всего за 2020 год оказано услуг на сумму 35 400 тыс. руб., оплата произведена на

сумму 32 450 тыс. руб., задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 2 950 тыс. руб. (в т. ч. НДС 20%),

2) услуги по поиску и привлечению покупателей квартир и нежилых помещений и организации продаж АО «Форум-групп», а также заключение от имени ООО «Форум Сити» соответствующих договоров по объекту: «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, 1 этап строительства – жилые дома №№1, 2, 3 (с 27.02.2020 дом №3 выделен в 5 этап) и часть подземной автостоянки №10.1, 2 этап строительства – жилые дома №№4, 5, 6 и часть подземной автостоянки №10.2,3 этап строительства – жилые дома №№8, 9 и часть подземной автостоянки 10.3, 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4» Стоимость услуг за 2020 год составила 57 057,58 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 54 531,35 тыс. руб., задолженность на 31.12.2020 г. составила 6 358,07 тыс. руб.

3) услуги по осуществлению функций Заказчика (услуги инженерной организации № 934 от 16.07.2017 г. при строительстве и проектировании объектов Застройщика (ООО «Форум Сити»). Общая сумма оказанных услуг по договору за 2020 г. составила 32 010,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 29 850,00 тыс. руб., задолженность по оплате услуг на 31.12.2020 г. составила 2 160,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%).

4) работы/услуги по Договору Генподряда № 15 от 07.06.2017 г. по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, 1 этап строительства – жилые дома №№1, 2, 3 (с 27.02.2020 дом №3 выделен в 5 этап) и часть подземной автостоянки №10.1», в т.ч.:

- стоимость услуг ген. подряда за 2020 г составила 1 596 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. отсутствует.

- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 640 435,27 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 384 952,23 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 78 574,08 тыс. руб. (в т. ч. НДС 20%), аванс по предстоящему выполнению – 9 086,46 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

5) работы/услуги по Договору генподряда №16 от 01.12.2018 г. по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, 2 этап строительства – жилые дома №№4, 5, 6 и часть подземной автостоянки №10.2», в т. ч.:

- стоимость услуг ген. подряда за 2020 г. составила 2 400 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. составила 200 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 774 020,36 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 804 929,87 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 113 786,03 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению - 139 152,84 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

6) работы/услуги по Договору генподряда №23 от 01.01.2019 г. по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4», в т. ч.:

- стоимость услуг ген. подряда за 2020 г. составила 3 600 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. составила 300 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 310 758,89 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 418 268,4 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 28 548,35 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 127 749,26 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- 7) работы/услуги по Договору генподряда №29 ФС от 15.08.2019 г. по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, **4 этап строительства – торговая галерея с террасами №11**», в т. ч.:
- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 21 592,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 8 147,78 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 4 073,20 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 7 396 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- 8) работы/услуги по Договору генподряда №34 от 01.01.2019 г. по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, **4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4**», в т. ч.:
- стоимость услуг ген. подряда за 2020 г. составила 360 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. составила 300 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 811,53 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 2 297,43 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 60 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 1 185,6 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- 9) работы/услуги по Договору генподряда №34 Доп. соглашение 1–2 от 22.07.2020 года по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, **3 этап строительства – жилой дом №9 и часть подземной автостоянки №10.3 общие затраты**», в т. ч.:
- стоимость услуг ген. подряда за 2020 г. составила 360 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2020 г. составила 300 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- стоимость выполненных работ за 2020 г. составила 6 126,37 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 21 019,75 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2020 г. составила 804,4 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 15 697,8 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).
- 10) работы/услуги по Договору генподряда №33 от 22.07.2020 года по строительству объекта «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, и подземной автостоянкой, **3 этап строительства – жилой дом №8 и часть подземной автостоянки 10.3**», в т. ч.:
- аванс по предстоящему выполнению за 2020 год – 179 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

11) ООО «Форум Сити» предоставило в аренду АО «Форум-групп» объект основных средств - 2 КТП ТВ 2*1000 10/0,34 7/1-18-00.ЭС.ОЛ по договору аренды от 01.03.2019 г. (Договор расторгнут 30.11.2020 года). Сумма арендной платы за месяц составляет 60,00 тыс. руб. (в т.ч. НДС – 20%). Всего за 2020 г. сумма арендной платы составила 660,00 тыс. руб. (в т.ч. НДС – 20%), аванс полученный на 31.12.2020 г. - 60,00 тыс. руб. (в т.ч. НДС – 20%).

12) ООО «Форум Сити» передало АО «Форум-групп» по договору купли-продажи №1534 от 01.12.2020 объект основных средств - 2 КТП ТВ 2*1000 10/0,34 7/1-18-00.ЭС.ОЛ. Стоимость объекта основных средств составила 2 504,62 тыс. руб. (в т.ч. НДС – 20%). Задолженность на 31.12.2020 г. составила 2 504,62 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 20%), является текущей.

13) ООО «Форум Сити» передало АО «Форум-групп» по договору купли-продажи №1011 от 01.11.2020 товар «Мобильное приложение для операционных систем iOS и Android» стоимостью 3 078,9 тыс. руб. (в т.ч. НДС – 20%). Задолженность на 31.12.2020 г. составила 3 078,9 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 20%), является текущей.

14) Компания СМВ Энтерпрайзис ЛПД (Кипр) по договору цессии получила права займодавца по договорам займа, информация о которых раскрыта в разделе 3 текстового раздела пояснений выше.

По дебиторской задолженности АО "Форум Групп" на 31.12.2020 г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

Информация о вознаграждении основному управленческому персоналу: в 2020 г. сумма вознаграждения составила 35400 тыс. руб. в виде стоимости услуг по управлению, оказанных АО «Форум-групп» (включая НДС).

Раздел 9 «Информация по отчету о движении денежных средств».

В связи с принятием ПБУ 23/2011:

- Общество рассматривает депозитные вклады в банках (сроком до 3-х месяцев) 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;
- денежные средства, зачисленные на счет Общества в качестве процентов по договору банковского счета и депозитным договорам, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Раздел 10 «Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

В 2020 году учет в организации осуществлялся с применением ПБУ18/02. Разница показателей бухгалтерского и налогового учета определялась в специальных регистрах бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

За 2020 год организацией по данным бухгалтерского учета и отчетности получена прибыль: 79 702 тыс.руб.

Условный расход по налогу на прибыль: 79 702 тыс. руб. * ставка налога на прибыль – 16,5% = 13 151 тыс. руб.

Сумма налога по данным налоговой декларации по налогу на прибыль составила: 25 965 тыс. руб.

Сумма постоянных налоговых разниц составила: 34 006,79 тыс. руб.

Величина постоянного налогового расхода составила: 5 611 тыс. руб.
Сумма налогооблагаемой временной разницы составила: 280,60 тыс. руб.
Увеличение отложенного налогового обязательства (ОНО) составило: 46 тыс. руб.
Сумма вычитаемой временной разницы составила: 43 932,75 тыс. руб.
Увеличение отложенного налогового актива (ОНА) составило: 7 249 тыс. руб.
Сумма отложенного налога на прибыль за 2020 год составила: 7 203 тыс. руб. (строка 2412 Отчета о финансовых результатах)

Раздел 11 «Прочая информация»

Отсутствуют события после отчетной даты (ПБУ 7/98).
Отсутствуют оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (ПБУ 8/2010).
Отсутствуют факты прекращаемой деятельности (ПБУ 16/02).
Отсутствует государственная помощь (ПБУ 13/2000).

Раздел 12 «Информация о рисках хозяйственной деятельности»

Пандемия коронавирусной инфекции (COVID-2019) по состоянию на текущий момент не оказала существенного влияния на деятельность ООО «Форум Сити», в частности у организации не возникли связанные с ней риски взятых на себя договорных обязательств.
По мнению руководства ООО «Форум Сити», предприняты все необходимые меры по снижению отрицательных последствий пандемии коронавирусной инфекции (COVID-2019).

Руководитель _____

Шабуров Максим Андреевич

«31» марта 2021 г.

