FORUM
GROUP

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 30101810900000000795

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 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	
					Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5100	за 2021г.	15 861	(1 478)	328 916	(2 405)	1 303	(6 091)	-	-	-	342 372	(6 265)
	5110	за 2020г.	6 729	(1 264)	13 093	(3 960)	1 025	(1 239)	-	-	-	15 861	(1 478)
в том числе: мебель (офисная), конструкции (рекламные), оборудование	5101	за 2021г.	4 860	(1 241)	-	(2 405)	1 278	(1 051)	-	-	-	2 454	(1 015)
	5111	за 2020г.	2 769	(798)	-	2 091	-	(443)	-	-	-	4 860	(1 241)
нежилые помещения	5102	за 2021г.	11 001	(237)	328 916	-	25	(5 040)	-	-	-	339 917	(5 251)
	5112	за 2020г.	-	-	-	11 001	-	(237)	-	-	-	11 001	(237)
временные сооружения	5103	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5113	за 2020г.	3 960	(466)	-	(3 960)	1 025	(559)	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5120	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5130	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5131	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. 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 2021г.	-	294 567	-	(292 097)	2 470
	5250	за 2020г.	-	13 092	-	(13 092)	-
в том числе: Помещения в ТЖК Форум Сити в составе собственных основных средств	5241	за 2021г.	-	294 567	-	(292 097)	2 470
	5251	за 2020г.	-	11 001	-	(11 001)	-
Оборудование	5242	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2020г.	-	2 091	-	(2 091)	-

1.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе (помещения: КН 66:41:0401017:549 (115 м2), КН 66:41:0401017:540 (часть помещения). КН 66:41:0401017:698 (457,10 м2) в оценке по балансовой стоимости	5380	48 407	10 765	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5381	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5382	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5383	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5384	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5385	-	-	-
Иное использование основных средств (помещения в залоге: КН 66:41:0401017:549, КН 66:41:0401017:698, КН 66:41:0401017:1064, КН 66:41:0401017:1006, КН 66:41:0401017:1062, КН 66:41:0401017:1060, КН 66:41:0401017:1056, КН 66:41:0401017:1451, КН 66:41:0401017:1452, КН 66:41:0401017:1453) в оценке по залоговой стоимости	5386	210 692	-	-
получена в аренду часть земельного участка КН 66:41:0401016:29 по договору аренды №1205 от 15.04.2019 г., в оценке годовой стоимости аренды по договору (показатель без НДС)	5387	50	50	-
получена в аренду часть земельного участка КН 66:41:0401017:23 по договору аренды №ГЛ-1 от 01.10.2021 в оценке договорной стоимости (показатель без НДС)	5388	36	-	-

1.4. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							Выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы – всего	5400	за 2021г.	2 457 443	-	2 457 443	4 074 751	(5 148 150)	-	-	X	1 384 043	-	1 384 043
	5420	за 2020г.	2 122 555	-	2 122 555	4 205 855	(3 870 967)	-	-	X	2 457 443	-	2 457 443
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	416	(416)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2020г.	-	-	-	665	(665)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2021г.	165 644	-	165 644	561 101	(423 791)	-	-	-	302 954	-	302 954
	5422	за 2020г.	-	-	-	366 482	(200 838)	-	-	-	165 644	-	165 644
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	423	-	423	-	-	-	-	-	423	-	423
	5423	за 2020г.	-	-	-	2 989	(2 566)	-	-	-	423	-	423
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	28 643	-	28 643	203 217	(225 044)	-	-	-	6 816	-	6 816
	5424	за 2020г.	-	-	-	125 220	(96 577)	-	-	-	28 643	-	28 643
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	143 549	(143 549)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	62 102	(62 102)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	20 159	(20 159)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	17 782	(17 782)	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы дольщикам (инвесторам) ТЖК Форум Сити	5407	за 2021г.	2 250 479	-	2 250 479	3 144 167	(4 321 559)				1 073 086	-	1 073 086
	5427	за 2020г.	2 113 612	-	2 113 612	3 581 501	(3 444 634)	-	-	-	2 250 479	-	2 250 479
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасы")	5408	за 2021г.	12 254	-	12 254	2 142	(13 632)	-	-	-	764	-	764
	5428	за 2020г.	8 943	-	8 943	49 114	(45 803)	-	-	-	12 254	-	12 254

1.5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные – всего	5500	731 438	769 705	85 518
в том числе: гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда	5501	16 198	180 193	85 518
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5502	715 240	589 512	-
Выданные – всего	5510	5 789 428	6 723 426	2 113 612
в том числе:				
залог прав собственности на земельный участок в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ	5511	145 321	283 483	390 338
залог прав на строящийся объект недвижимости в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ	5512	827 399	1 921 634	1 723 274
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. (по залоговой стоимости)	5513	226 600	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. (по залоговой стоимости)	5514	40 163	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.	5515	3 804 642	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.	5516	393 050	393 050	-
залог жилых/нежилых помещений ТЖК Форум Сити, 2 этап (г. Екатеринбург, ул. Радищева, 24) по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г. (по залоговой стоимости)	5517	196 547	-	-
залог жилых/нежилых помещений ТЖК Форум Сити, 4 этап (г. Екатеринбург, ул. Радищева, 24) по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020 г. (по залоговой стоимости)	5518	155 706	-	-

II. Текстовая часть

Раздел 1 «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 ТЖК 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 2021 году Общество привлекает для строительства денежные средства граждан и организаций путем заключения договоров участия в долевом строительстве в рамках Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Среднесписочная численность по итогам 2021 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 2021 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 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. В целях применения ПБУ 22/2010 существенной ошибкой является искажение показателя более чем на 20% валюты баланса.

Элементы учетной политики

1. Бухгалтерский учет в соответствии с договором о передаче полномочий исполнительного органа осуществляется бухгалтерской службой Управляющей организации.
2. Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ "Учет основных средств" ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.
3. 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 31.12.2021 г. составляет 342371,64 тыс. руб., амортизация 6265,45 тыс.руб.

В 2021 г. в составе объектов основных средств были учтены законченные строительством нежилые помещения, находящиеся во введенных в 2021 г. эксплуатацию очередях - 2 этап (6 объектов) и 4 этап (3 объекта) - проекта строительства ТЖК Форум Сити. Первоначальная стоимость указанных нежилых помещений составила 290918,76 тыс. руб.

В декабре 2021 г. в состав основных средств со счета бухгалтерского учета 43 «Готовая продукция» переведено нежилое помещение, расположенное в ТЖК Форум Сити, 1 этап строительства, площадь 457,10 м2, КН 66:41:0401017:698. Перевод обусловлен сдачей указанного имущества в аренду. Первоначальная стоимость указанного объекта – 37996,97 тыс. руб.

В течение 2021 года переданы во временное пользование сторонним организациям следующие собственные объекты:

- нежилое помещение площадью 115 м2 (КН 66:41:0401017:549), первоначальная стоимость объекта – 10470,69 тыс. руб., балансовая стоимость на 31.12.2021 г. – 9907,75 тыс. руб. Величина арендной платы за 2021 год составила 906,00 тыс. руб. (в т.ч. НДС 20%);
- часть нежилого помещения 7 м2 (КН 66:41:0401017:540), первоначальная стоимость объекта – 530,75 тыс. руб., балансовая стоимость на 31.12.2021 г. – 502,22 тыс. руб. Величина арендной платы за 2021 год составила 12,00 тыс. руб. (в т.ч. НДС 20%);
- нежилое помещение площадью 457,10 м2 (КН 66:41:0401017:698), первоначальная стоимость объекта – 37996,97 тыс. руб., балансовая стоимость на 31.12.2021 г. – 37996,97 тыс. руб. величина арендной платы за 2021 г. (декабрь) составила 1 тыс. руб. (в т.ч. НДС 20%).

В 2021 г. списаны в результате ликвидации 3 объекта основных средств – рекламные конструкции. Указанные объекты ранее были установлены на строительной площадке на территории введенных в эксплуатацию этапов строительства ТЖК Форум Сити. В ходе работ по благоустройству конструкции были демонтированы. Балансовая стоимость объектов – 2405 тыс. руб. Накопленная амортизация – 1278 тыс. руб.

В **Таблице 1.3 по строке 5380** отражены сведения об объектах недвижимого имущества (собственные основные средства), переданных в залог ПАО Сбербанк России по условиям кредитного соглашения №52227 от 27.07.2020 г. В залоге находятся десять нежилых помещений. По состоянию на 31.12.2021 г. общая залоговая стоимость указанных объектов составляет 210691,70 тыс. руб.

В **Таблице 1.3 по строкам 5387 и 5388** отражены сведения о земельных участках, полученных в аренду:

- 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. Стоимость аренды за 2021 г. (без учета НДС) составила – 50,00 тыс. руб;
- часть земельного участка КН 66:41:0401017:23 площадью 736 м2, получена во временное пользование для обслуживания объектов строительства проекта ТЖК Форум Сити. Стоимость аренды за 2021 г. (без учета НДС) составила – 35,54 тыс. руб.

- о незавершенных капитальных вложениях в составе показателя «Основные средства» Бухгалтерского баланса (Таблица 1.2 «Незавершенные капитальные вложения» строка 5242):

На 31.12.2021 г. в составе показателя «Основные средства» по строке 11503 отражена сумма затрат капитального характера в размере 2470,33 тыс. руб. – затраты по переустройству нежилых помещений, являющихся собственными основными средствами.

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

На 31.12.2021 г. прочие внеоборотные активы (строка 11901) Бухгалтерского баланса составляют 1182 тыс. руб.

В составе указанных активов отражены расходы будущих периодов со сроком списания более года с отчетной даты (до 30.06.2023 г. и до 30.09.2024 г.), а именно:

- расходы по поиску и привлечению покупателей (срок списания до 30.06.2022 г.);
- страховая премия (срок списания до 30.09.2024 г.).

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

Начиная с отчетности за 2021 год затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства (инвесторам), отражены в составе «Запасов» по строке 1210 (12103) Бухгалтерского баланса.

Для сопоставимости показателей бухгалтерского баланса реклассификация затрат на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства (инвесторам), произведена ретроспективно, то есть скорректированы показатели строки 1190 (11901) Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 г. и на 31.12.2019 г.

Аналогично, начиная с отчетности за 2021 год, для сопоставимости показателей бухгалтерского баланса реклассификация показателя «расчеты с поставщиками/подрядчиками (объекты ТЖК Форум Сити)» (строка 1190 (11902)), произведена ретроспективно, то есть скорректированы показатели строки 1190 (11902) Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 г. и на 31.12.2019 г.

Сравнение остатков по состоянию на 31.12.2020 г.						
По данным бухгалтерской отчетности за 2020 год			По данным бухгалтерской отчетности за 2021 год			
Код строки	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	Код строки	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	Отклонения
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1190	Прочие внеоборотные активы	2 649 259,28	1190	Прочие внеоборотные активы	3 825,27	- **2 645 434,02**
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1210	Запасы	206 963,91	1210	Запасы	2 457 442,53	2 250 478,62
1230	Дебиторская задолженность	984 617,61	1230	Дебиторская задолженность	1 379 573,00	394 955,39
					Итого	**2 645 434,02**

Сравнение остатков по состоянию на 31.12.2019 г.						
По данным бухгалтерской отчетности за 2019 год			По данным бухгалтерской отчетности за 2021 год			
Код строки	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	Код строки	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	Отклонения
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1190	Прочие внеоборотные активы	2 482 439,51	1190	Прочие внеоборотные активы	7 221,32	- **2 475 218,19**
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1210	Запасы	8 943,38	1210	Запасы	2 122 554,99	2 113 611,61
1230	Дебиторская задолженность	216 184,34	1230	Дебиторская задолженность	577 790,92	361 606,58
					Итого	**2 475 218,19**

- о наличии и движении запасов (Таблица 1.4):

На 31.12.2021 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1210 отражена сумма запасов в размере 1384043 тыс. руб., в том числе:

- расходы будущих периодов (видео-ролики о проекте, программное обеспечение для целей продаж) (строка 12101) в размере 764 тыс. руб.

- жилые и нежилые помещения во введенных в эксплуатацию объектах 1, 2, 4, 5 этапов строительства проекта ТЖК Форум Сити (строка 12102) в размере 310194 тыс. руб.

В том числе по состоянию на 31.12.2021 г. находятся в залоге по условиям кредитного соглашения №55227 от 27.07.2020 г. с ПАО Сбербанк России:

- пять жилых помещений залоговой стоимостью – 63598,58 тыс. руб.;
- кладовые (141 шт.), машино-места (53 шт.), боксы (7 шт.) залоговой стоимостью – 118124,62 тыс. руб.

Итого залоговая стоимость по всем помещениям – 181723,2 тыс. руб.

- затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства (инвесторам) ТЖК Форум Сити – 1073086 тыс. руб., в т.ч. затраты:

3 этап	485 575 тыс. руб.
4 этап	42 849 тыс. руб.
6 этап	100 367 тыс. руб.
Общие всего ТЖК	444 295 тыс. руб.
Итого	1 073 086 тыс. руб.

В силу положений Закона РФ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ права на строящиеся объекты недвижимости 3 и 4 этапа находятся в залоге (таблица 1.5, раздел 4 настоящих пояснений).

- о наличии и движении финансовых вложений

На 31.12.2021 г. остаток финансовых вложений составляет – 0,00 руб. В течение 2021 г. ООО «Форум Сити» не осуществляло операций с финансовыми вложениями.

- о дебиторской задолженности:

На 31.12.2021 г. в Бухгалтерском балансе отражена сумма дебиторской задолженности в размере 1154658 тыс. руб.

В т.ч. дебиторская задолженность по видам расчетов:

- дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. по расчетам с поставщиками/подрядчиками составила 270363 тыс. руб. (строка 12301 Бухгалтерского баланса), в том числе авансы, выданные по договорам подряда, относящимся к затратам по строительству объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства (инвесторам) – 243750 тыс. руб. (в т.ч. НДС 20 %).

Дебиторская задолженность по условиям договоров с поставщиками/подрядчиками - 270563 тыс. руб., резерв по сомнительным долгам – 200 тыс. руб. (резерв по строке 12301)

Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. составила – 396584 тыс. руб. (с учетом ретроспективной корректировки)

- дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. по расчетам с инвесторами по договорам инвестирования составила 2008 тыс. руб. (строка 12302 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. составила 5828 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве 866027 тыс. руб. (строка 12303 Бухгалтерского баланса), в том числе 865472 тыс. руб. – долгосрочная задолженность участников долевого строительства по договорам со сроком передачи объектов 2 квартал 2023 г.

Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. составила 969011 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. по расчетам с бюджетом по налогам, сборам, гос. пошлинам (строка 12304 Бухгалтерского баланса) составила 6143 тыс. руб., в том числе по НДС – 5773 тыс. руб., по гос. пошлинам – 370 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. составила – 264 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. по расчетам с покупателями/заказчиками (строка 12305 Бухгалтерского баланса) составила 10097 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. составила 7885 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. по расчетам с прочими дебиторами (строка 12306 Бухгалтерского баланса) составила 19 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. составила 0,00 тыс. руб.

- о кредиторской задолженности:

На 31.12.2021 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1450 отражена сумма **долгосрочной кредиторской задолженности** в размере 903708 тыс. руб., в т.ч.:

- кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками/подрядчиками (строка 14501 Бухгалтерского баланса) – 16198 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 (31.12.2021 г.) отражены в Бухгалтерском балансе по сроке 1450 (14501) в составе долгосрочных обязательств.

Кредиторская задолженность на 31.12.2020 г. составила 49015 тыс. руб.

- кредиторская задолженность в виде обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве по заключенным (зарегистрированным) договорам, предусматривающим срок передачи объектов от застройщика участникам долевого строительства – 2 квартал 2023 г. – 887510 тыс. руб.

На 31.12.2021 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1520 отражена сумма **краткосрочной кредиторской задолженности** в размере 389393 тыс. руб., в т.ч.:

- кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками/подрядчиками (строка 15201 Бухгалтерского баланса) составила 168180 тыс. руб.

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками/подрядчиками на 31.12.2021 г. составила 205475 руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с прочими дебиторами/кредиторами (строка 15202 Бухгалтерского баланса) составила 898 тыс. руб.

Кредиторская задолженность с прочими дебиторами/кредиторами по состоянию на 31.12.2020 г. составила 231 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом по налогам, сборам (строка 15203 Бухгалтерского баланса) составила 6797 тыс. руб., в том числе по налогу на прибыль организаций – 4001 тыс. руб., налогу на землю – 412 тыс. руб., налогу на имущество организаций – 2383 тыс. руб. Вся задолженность является текущей.

Кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом на 31.12.2020 г. составила – 11391 тыс. руб.

- кредиторская задолженность в виде обязательство застройщика по договорам участия в долевом строительстве (строка 15204 Бухгалтерского баланса) составила 69922 тыс. руб. (договоры долевого участия, предусматривающие передачу объектов в течение 12 месяцев от отчетной даты (31.12.2021 г.)

Кредиторская задолженность на 31.12.2020 г. составила 1893739 тыс. руб.

- кредиторская задолженность в виде обязательств застройщика по инвестиционным договорам (строка 15205 Бухгалтерского баланса) составила 0,00 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2020 г. составила 24003 тыс. руб.

- кредиторская задолженность по расчетам с покупателями/заказчиками (строка 15206 Бухгалтерского баланса) составила 143597 тыс. руб. (с учетом вычета НДС по авансам и предоплатам полученным – 11421 тыс. руб.)

Кредиторская задолженность по расчетам с покупателями/заказчиками на 31.12.2020 г. составила 63895 тыс. руб. (с учетом вычета НДС по авансам и предоплатам полученным – 12779 тыс. руб.).

- о заемных средствах:

На 31.12.2021 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1410 (подстроки 14101, 14102, 14103, 14104) отражены суммы кредиторской задолженности в размере 1637811 тыс. руб. по договорам займа/кредита и начисленные проценты:

№ п/п	Кредитор/договор	Величина задолженности на 31.12.2021, тыс. руб.	Срок договора	Сумма процентов на 31.12.2021, тыс. руб.
1	CMV ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/08-21 от 21.08.2017	95 000,00	до 31.12.2027 г.	45 149,73
2	CMV ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-04 от 04.09.2017	90 000,00	до 31.12.2027 г.	42 692,05
3	CMV ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-05 от 05.09.2017	100 000,00	до 31.12.2027 г.	47 224,66
4	CMV ENTERPRISES Ltd (СМВ Энтерпрайзис Лтд)/договор займа №2017/09-20 от 20.09.2017	55 840,00	до 31.12.2027 г.	26 185,14
5	ПАО Сбербанк России/договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №55227 от 27.07.2020 г.	1 108 106,74	до 25.12.2026 г.	27 612,68
Итого по строке 1410		1 448 946,74		188 864,26

В течение 2021 г. со стороны ООО «Форум Сити» направлено на погашение задолженности по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №55227 от 27.07.2020 г.:

- по основному долгу – 1431594 тыс. руб.;
- по процентам – 119082 тыс. руб.

Раздел 4 «Обеспечение обязательств»

На 31.12.2021 г. обеспечения обязательств полученные (**Таблица 1.5**) составили 731438 тыс. руб., в том числе:

- гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда – 16198 тыс. руб.;
- средства участников долевого строительства объектов проекта ТЖК Форум Сити на счетах эскроу в ПАО Сбербанк России – 715240 тыс. руб.

На 31.12.2021 г. обеспечения обязательств выданные (**Таблица 1.5**) составили 5789428 тыс. руб., в том числе:

- залог права собственности на земельный участок в силу положений Закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ – 145321 тыс. руб.
- залог прав на строящийся объект недвижимости в силу положений Закона РФ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ – 827399 тыс. руб.

На 31.12.2021 г. стоимость актива (стоимость земельного участка и затрат на строительство в части объектов ТЖК «Форум Сити»), являющегося в силу положений Закона РФ 3214-ФЗ от 30.12.2004 г. (с изм.) залогом, составила 972720 тыс. руб. (**Таблица 1.5 строки 5511, 5512**). 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 32478 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 5513-5518 Таблицы 1.5**) – 4816708 тыс. руб.

Раздел 5 «Расчеты с участниками долевого строительства»

В 2021 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. Екатеринбурге 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.

В 2021 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» (поступления средств долевого участия в 2021 г. по договорам, заключенным 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. финансирование строительства объектов проекта ТЖК «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 14502 и 15204 Бухгалтерского баланса) составляет 957432 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» - 32478 тыс. руб.
- по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 924954 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве составила 866 027 тыс. руб. (строка 12303 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» - 16239 тыс. руб.
- задолженность по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 849788 тыс. руб. Указанная задолженность обеспечена денежными средствами на счетах эскроу в размере 715240 тыс. руб.

Раздел 6 «Информация о доходах и расходах организации»

Выручка по обычным видам деятельности за 2021 год составила 1134048 тыс. руб., в т.ч.:

- вознаграждение застройщика по договорам участия в долевом строительстве – 504237 тыс. руб.
- реализация помещений по договорам купли-продажи – 628583 тыс. руб.
- услуги прочие (предоставление в аренду собственного имущества, по разработке планировочных решений, услуги по разработке проекта соглашения о передаче прав и обязанностей) – 1228 тыс. руб.

В 2021 году внереализационные доходы составили 406 тыс. руб., в т.ч.:

- курсовые разницы – 31 тыс. руб.
- прочие – 375 тыс. руб.

В 2021 году себестоимость составила 601361 тыс. руб., в т.ч.:

- себестоимость продаж – 551169 тыс. руб.

- коммерческие расходы – 20159 тыс. руб.
- управленческие расходы – 30033 тыс. руб.

В 2021 году прочие расходы составили 30086 тыс. руб.:
- курсовые разницы – 28 тыс. руб.
- отклонение курса продажи/покупки валюты от официального курса – 33 тыс. руб.
- расходы на услуги банков – 1705 тыс. руб.
- убытки по услугам застройщика – 13153 тыс. руб.
- возмещение убытков и неустойки – 1655 тыс. руб.
- списание безнадежных долгов – 416 тыс. руб.
- госпошлины – 314 тыс. руб.
- списание основных средств (ликвидация) – 1128 тыс. руб.
- амортизация по объектам основных средств (объекты недвижимого имущества, оборудование) – 4425 тыс. руб.
- налог на имущество – 2896 руб.
- прочие – 4333 тыс. руб.

В 2021 году проценты к получению составили 14997 тыс. руб. – проценты по депозитным договорам.

В 2021 году проценты к уплате, отнесенные в прочие расходы, составили 139562 тыс. руб., в т.ч.:
- проценты по займам предоставленным – 35951 тыс. руб.
- проценты по кредитным договорам – 103611 тыс. руб.
Сумма процентов, включенных в стоимость инвестиционных активов, за 2021 год составила – 1540,93 тыс.руб.

По итогу за 2021 год получена прибыль до налогообложения в размере 378442 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2021 г. составила – 399540 тыс. руб.

Раздел 7 "Сведения о земельных участках"

ООО «Форум Сити» владеет на праве собственности земельными участками, отведенными под строительство объектов ТЖК 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 ТЖК «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 31.12.2021 г. 161026 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 «Торговый центр» (ОГРН 1086671016596);
- ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749);
- ООО «ТРЦ Пермь» (ОГРН 1136671039548);
- ООО «Евростройкомплекс» (ОГРН 1086658018666);
- ООО «Аутлет-центр» (ОГРН 1176658046542);
- ООО Специализированный застройщик «Форум-СМ» (ОГРН 1216600062634).

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.

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

По имеющимся у нас данным участниками ООО «Возрождение Екатеринбурга» 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 2021 года со связанными сторонами были проведены следующие операции:

- **АО «Форум-групп»** оказало Обществу за 2021 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%) за период с 01.01.2021 г. по 31.07.2021 г. и 2 050 тыс. руб. в месяц (в т.ч. НДС – 20%) за период с 01.08.2021 г. по 31.12.2021 г. Всего за 2021 год оказано услуг на сумму 30 900 тыс. руб., оплат произведено на сумму 31 800 тыс. руб., задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составила 2 050 тыс. руб. (в т. ч. НДС 20%), является текущей.

2) услуги по поиску и привлечению покупателей квартир и нежилых помещений и организации продаж в офисах 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, 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки №10.4», согласно договору 1017 от 01.11.2017. Стоимость услуг за 2021 год составила 32 570,67 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 41 467,78 тыс. руб., задолженность на 31.12.2021 г. составила 1 107,92 тыс. руб., является текущей.

3)услуги по поиску и привлечению покупателей квартир и организации продаж в офисе 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», расположенный в квартале улиц Радищева – Сакко и Ванцетти – встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и эксплуатируемой кровлей (№8 по ПЗУ) – 3 этап строительства, согласно договору 2105 от 01.04.2021 г. Стоимость услуг за 2021 год составила 19 231,5 тыс. руб. (в т. ч. НДС-20%), оплат произведено на сумму 17 094,67 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), задолженность на 31.12.2021 составила 2 136,83 тыс. руб., является текущей.

4) 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 2021 г. составила 17 340,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 19 550,00 тыс. руб., оплачено авансом на 31.12.2021 г. 50,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%).

5) 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.:

- оплат произведено на сумму 39 679,43 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составила 29 808,19 тыс. руб. (в т. ч. НДС 20.).

6) 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 2021 г. составила 600 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2021 г. отсутствует.
- стоимость выполненных работ за 2021 г. составила 308 527,30 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 264 138,20 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составила 51 530,30 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 16 521,53 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

7) 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 2021 г. составила 1 800 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2021

отсутствует.

- стоимость выполненных работ за 2021 г. составила 374 716,36 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 213 649,17 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составила 23 509,02 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

8) 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, 6 **этап строительства – торговая галерея с террасами №11**», в т. ч.:

- стоимость выполненных работ за 2021 г. составила 37 062,17 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 19 764,87 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составила 8 126,55 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 17 500,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

9) 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, **3 этап строительства – жилой дом №9 и часть подземной автостоянки №10.3**», в т. ч.:

- стоимость услуг ген. подряда за 2021 г. составила 720 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2021 г. составила 60 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

- стоимость выполненных работ за 2021 г. составила 6 097,42 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 4 506,69 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составила 287,25 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 153,12 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

10) 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 2021 г. составила 720 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2021 г. составила 60 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

- стоимость выполненных работ за 2021 г. составила 56 791,46 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 23 033,61 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составила 3 525,26 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 4 165,8 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

11) 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.:

- стоимость услуг ген. подряда за 2021 г. составила 26 100,00 тыс. руб. (т. ч. НДС – 20%). Задолженность по оплате на 31.12.2021 г. составила 2 900,00 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

- стоимость выполненных работ за 2021 г. составила 347 990,47 тыс. руб. (в т. ч. НДС – 20%), оплат произведено на сумму 146 525,42 тыс. руб. Задолженность за выполненные работы на 31.12.2021 г. составила 35 610,99 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%), аванс по предстоящему выполнению – 206 297,12 тыс. руб. (в т. ч. НДС - 20%).

По дебиторской задолженности АО "Форум Групп" на 31.12.2021 г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

- **ООО «Ривьера»** оказало Обществу за 2021 год следующие услуги:

12) предоставление в аренду части земельного участка площадью 736 м2 (КН 66:41:0401017:23), сроком с 01.10.2021 г. по 30.09.2022 г. по договору аренды части земельного участка №ГЛ-1 от 01.10.2021 г. Стоимость оказанных услуг за 2021 г. составила 43 тыс. руб. (в т.ч. НДС 20%), оплат произведено на сумму 43 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021 г. отсутствует.

Информация о вознаграждении основному управленческому персоналу: в 2021 г. сумма вознаграждения составила 31100 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 2021 году учет в организации осуществлялся с применением ПБУ18/02. Разница показателей бухгалтерского и налогового учета определялась в специальных регистрах бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

За 2021 год организацией по данным бухгалтерского учета и отчетности получена прибыль: 378442 тыс.руб.
Условный расход по налогу на прибыль: 378442 тыс. руб. * ставка налога на прибыль – 16,5% = 62443 тыс. руб.
Сумма налога по данным налоговой декларации по налогу на прибыль составила: 61478 тыс. руб.
Сумма постоянных налоговых разниц составила: 5988 тыс. руб.
Величина постоянного налогового расхода составила: 988 тыс. руб.
Сумма налогооблагаемой временной разницы составила: 17097 тыс. руб.
Увеличение отложенного налогового обязательства (ОНО) составило: 2821 тыс. руб.
Сумма вычитаемой временной разницы составила: 5260 тыс. руб.
Увеличение отложенного налогового актива (ОНА) составило: 868 тыс. руб.
Сумма отложенного налога на прибыль за 2021 год составила: (-) 1953 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»

Риски, связанные с пандемией новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

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

По мнению руководства Общества, принятые меры по противодействию распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) позволили снизить риски отрицательных последствий, в связи с чем необходимость корректировки активов и обязательств у Общества на дату подписания бухгалтерской отчетности, отсутствует.

Риски, связанные с геополитической обстановкой

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

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране, однако в случае отрицательного влияния и изменения ситуации в стране и регионе, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Но необходимо понимать, что будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации сложно спрогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Руководитель _____ **Шабуров Максим Андреевич**

«31» марта 2022 г.