



Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Форум — Солнечные кварталы»
620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, оф. 215
р/с 40702810862160008088
в ПАО КБ «УБРиР», г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795

БИК 046577795
ОГРН 1146671004556
ИНН 6671446683
КПП 667101001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО Специализированный застройщик «Форум-Солнечные кварталы»

I. Табличная часть
(тыс. рублей)

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		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	51 989	(4 105)	-	(15 602)	(2 282)	(1 454)	-	-	36 387	(3 277)
	5210	за 2022г.	51 989	(2 647)	-	-	(1 458)	-	-	-	51 989	(4 105)
в том числе:												
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	6 442	(1 706)	-	(6 442)	(1 706)	-	-	-	6 442	(1 706)
	5211	за 2022г.	6 442	(1 706)	-	-	-	-	-	-	6 442	(1 706)
	5202	за 2023г.	45 547	(2 399)	-	(9 160)	(576)	(1 454)	-	-	36 387	(3 277)
Помещения	5212	за 2022г.	45 547	(941)	-	-	(1 458)	-	-	-	45 547	(2 399)
	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2 Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся на балансе указанных в оценке по остаточной стоимости	5280	39 082	41 147	40 678
Передаваемые 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	-	-	-

1.3 Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы – всего	5400	за 2023г.	1 924 284	-	2 181 511	(3 919 201)	-	-	X	186 594	-	
	5420	за 2022г.	703 175	-	2 525 466	(1 304 357)	-	-	X	1 924 284	-	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	96 172	-	107 302	(174 916)	-	-	-	28 558	-	
	5422	за 2022г.	12 264	-	110 030	(26 122)	-	-	-	96 172	-	
Товары	5403	за 2023г.	10 947	-	646	(11 593)	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	10 947	-	-	-	-	10 947	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	2 378	-	24 023	(26 091)	-	-	-	310	-	
	5424	за 2022г.	-	-	9 573	(7 195)	-	-	-	2 378	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы дочерним (инвесторам)	5407	за 2023г.	1 814 787	-	2 049 540	(3 706 601)	-	-	-	157 726	-	
	5427	за 2022г.	690 910	-	2 394 917	(1 271 040)	-	-	-	1 814 787	-	
ЖР "Солнечный" блок №2,4 офисы		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	2 569	-	-	(2 569)	-	-	-	-	-	
ЖР "Солнечный" блок №2,4 кладовые		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	465	-	-	(465)	-	-	-	-	-	
ЖР "Солнечный" блок №3,6 этап 1		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	306 005	-	435 796	(741 801)	-	-	-	-	-	
ЖР "Солнечный" блок №3,6 этап 1 офисы		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2023г.	-	-	30 445	(30 445)	-	-	-	-	-	
ЖР "Солнечный" блок №3,6 этап 2		за 2023г.	769 011	-	124 760	(893 771)	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	235 538	-	653 557	(120 084)	-	-	-	769 011	-	
ЖР "Солнечный" блок №2,4 квартиры		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	26 880	-	4 173	(31 053)	-	-	-	-	-	
ЖР "Солнечный" блок №3,6		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	36 674	-	289 867	(326 541)	-	-	-	-	-	
ЖР "Солнечный" блок №3,6 этап 2 офисы		за 2023г.	49 704	-	-	(49 704)	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	59	-	49 645	-	-	-	-	49 704	-	

ЖР "Солнечный" блок №3.6 этап 2 кладовые	за 2023г.	4 039	-	(4 039)	-	-	-	-
	за 2022г.		12 871	(8 832)				
ЖР "Солнечный" блок №2.5	за 2023г.	49 466	258 933	(308 399)				49 466
	за 2022г.	8 517	40 949					-
ЖР "Солнечный" блок №2.5 этап 1	за 2023г.	386 814	354 276	(735 500)				49 466
	за 2022г.	67 051	319 763					5 590
ЖР "Солнечный" блок №2.5 этап 1 паркинг	за 2023г.	-	-	-				386 814
	за 2022г.	3 660	5 590	9 250				-
ЖР "Солнечный" блок №2.5 этап 2 офисы	за 2023г.	-	115 747	(112 974)				-
	за 2022г.	-	-	-				2 773
ЖР "Солнечный" блок №2.5 этап 2	за 2023г.	555 753	1 195 824	(1 602 214)				149 363
	за 2022г.	3 492	552 261					-
								555 753

1.4 Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
Полученные – всего	5800		1 995 378,85	2 083 344
в том числе:				
гарантийное удержание по договорам подряда	5801		57 851	117 295,03
средства участников долевого строительства на счетах эскроу в банке ВТБ (ПАО), всего:	5802		1 878 083,82	2 058 000
в том числе:				
объект строительства ЖБ 1.4 Жилого района "Солнечный"	5803			
объект строительства ЖБ 3.6 Жилого района "Солнечный"	5804			1 685 047
объект строительства ЖБ 2.5 Жилого района "Солнечный"	5805		1 878 083,82	372 953
Выданные – всего	5810		106 837,60	88 014
в том числе:				
Земельный участок КН 66:41:0000000:109325, полученный по договору аренды с правом выкупа №ДА/2.4-1361 от 25.02.2019 -в залоге у участников долевого строительства в силу положений Закона РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. в оценке выкупной стоимости	5811			
Залог прав на строящийся объект недвижимости (ЖБ 2.4) в силу положений Закона РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.	5812			
Земельный участок КН 66:41:0000000:108808, 7940 м2 - в обеспечение обязательств по КС №КС-ЦН-728000/2020/000007 от 21.02.2020 с ПАО ВТБ, залоговая стоимость	5813			

Земельный участок КН 66:41:0511021:3464, 9288 м2 - в обеспечение обязательств по КС №КС-ЦВ-728000/2020/00033 с ПАО ВТБ, залоговая стоимость	5814			1
Земельный участок КН 66:41:0511021:3464, 9288 м2 - в обеспечение обязательств по КС №КС-ЦВ-779297/2021/00035 с ПАО ВТБ, залоговая стоимость	5815		88 013	
Договор ипотеки № ДИ 1-ЦН-779297/2022/00004 от 09.02.2022	5816		38 088,8	
Договор о послед. ипотеки № ДИ 1-ЦН-779297/2022/00024 от 12.05.2022	5817		38 089,8	
Договор ипотеки № ДИ 2-ЦН-779297/2022/00004 от 12.05.2022	5818		38 659,0	

II Текстовая часть

Раздел I «Сведения об организации»

ООО Специализированный застройщик «Форум-Солнечные кварталы»

Юридический адрес 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева 25, офис 215
ИНН 6671446683

Дата регистрации: 06 марта 2014 года, за основным государственным номером 1146671004556

Уставный капитал на 31.12.2020 года составляет 150 000 000,00 рублей.

Учредители ООО «Форум-Солнечные кварталы»: АО «Форум-Групп» - 100%.

Уставный капитал сформирован и оплачен полностью.

Бухгалтерский учет в организации осуществляется Управляющей компанией АО «Форум-Групп» на основании Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Форум-Солнечные кварталы» от 24.02.2014 г.

Заключен договор управления от 25.02.2014 года.

В соответствии с Протоколом внеочередного собрания акционеров АО «Форум-Групп» от 13.12.2019 г. принято решение о продлении полномочия АО «Форум-Групп» в качестве единственного исполнительного органа ООО Специализированный застройщик «Форум-Солнечные кварталы» (далее – ООО СЗ «Форум-Солнечные кварталы») на новый срок – 5 лет с момента окончания срока действия Договора о передаче полномочий исполнительного органа и оказания иных услуг управляющей организации АО «Форум-Групп» от 25.02.2014 г.

ООО СЗ «Форум-Солнечные кварталы» в качестве застройщика реализует инвестиционный проект по строительству: «Жилая застройка массового и социального типа в границах территории, коридор ВЛ-ул. Новосибирская-ЕКАД в Чкаловском районе г. Екатеринбург, Жилой район «Солнечный».

В 2023 году ООО СЗ «Форум-Солнечные кварталы» в качестве застройщика:

1. Осуществляло строительство жилых блоков Района «Солнечный»

- **1 этап строительства Жилого блока 2.5:** Четыре секции десятисекционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (№ 1.1-1.4по ПЗУ) – 1 этап строительства (Разрешение на строительство №RU 66302000-2352-2021 от 06.09.2021г., с изменениями, внесенными приказом от 15.09.2021г. № 528-П, срок действия до 06.04.2023г.)

- **2 этап строительства Жилого блока 2.5:** Шесть секций десятисекционного (№№ 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10 по ПЗУ) жилого дома со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения и подземными гаражами – 2 этап строительства (Разрешение на строительство №RU 66302000-2494-2021 от 29.12.2021г., сроком действия до 01.08.2023г.)

2. Ввело в эксплуатацию законченные строительством объекты

- **1 этап строительства Жилого блока 2.5:** Четыре секции десятисекционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (№ 1.1-1.4по ПЗУ) – 1 этап строительства (Разрешение на строительство №RU 66302000-2352-2021 от 06.09.2021г., с изменениями, внесенными приказом от 15.09.2021г. № 528-П, срок действия до 06.04.2023г.) (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 66-41-56-2023 от 13.04.2023г.);

- **2 этап строительства Жилого блока 2.5:** Шесть секций десятисекционного (№№ 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10 по ПЗУ) жилого дома со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения и подземными гаражами – 2 этап строительства (Разрешение на

строительство №РУ 66302000-2494-2021 от 29.12.2021г., сроком действия до 01.08.2023г.) (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 66-41-150-2023 от 22.08.2023г.);

Продажа жилых и нежилых помещений в данных объектах осуществляется на основании договоров участия в долевом строительстве. Среднесписочная численность по итогам 2023 года 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 2023 года ООО СЗ «Форум-Солнечные кварталы» 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, Инструкции по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000 №94н.

Определен уровень ответственности 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. Учет основных средств и капитальных вложений производится в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (утверждены Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. №204н).
3. Учет хозяйственных операций по аренде производится в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утвержден Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. №208н).
4. Основные средства стоимостью до 40000 рублей учитываются в составе материально-производственных запасов.
5. Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом. Сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта. Начисление амортизации объекта основных средств:
 - начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
 - прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.
6. Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету в соответствии с требованиями п. 9 ФСБУ 6/2020.

7. Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:
- не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
 - ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
 - ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.
- Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Проверка проводится в конце отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений - перспективно.
8. Переоценка объектов основных средств на предприятии не производится.
 9. Процедура проверки на обеспечение капитальных вложений и основных средств проводится перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.
 10. 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.
 11. Затраты по достройке, дооборудованию, реконструкции и модернизации объектов основных средств увеличивают первоначальную стоимость объектов.
 12. Установлен метод оценки производственных запасов при их отпуске в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.
 13. Установлен способ оценки товаров при их продаже (отпуске) по средней себестоимости.
 14. Затраты подразделяются на капитальные вложения в строительство, расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.
 15. Расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).
 16. Выручка по услугам застройщика по договорам участия в долевом строительстве признается в бухгалтерском учете в виде разницы между полученными застройщиком денежными средствами и фактическими расходами по созданию объекта долевого строительства - в момент передачи объекта долевого строительства от застройщика участнику долевого строительства по акту приема-передачи.
 19. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов.
 20. Расходы будущих периодов списываются в течение периода, к которому они относятся.
 21. Оценка готовой продукции в бухгалтерском учете производится по фактической производственной себестоимости.
 22. Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, учитываются до истечения вышеуказанного срока в составе долгосрочной задолженности.
 23. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно.
 24. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года, а также по краткосрочной аренде (не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды). Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:
 - арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;

- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
 - арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
 - арендатор имеет право определить, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предусмотрено техническими характеристиками предмета аренды.
26. Общество не признает объектом учета аренды полученные в аренду земельные участки по договорам, содержащим условие об установлении размера арендной платы в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка.
27. Право пользования активом признается по фактической стоимости. Переоценка права пользования активом не производится. Обязательство по аренде оценивается по рассчитанной приведенной стоимости арендных платежей, которая равна сумме будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации. Срок полезного использования права пользования активом определяется исходя из срока действия договора, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. Течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета в аренду. Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.
28. В случае непризнания права пользования активом и обязательства по аренде, арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.
- При операционной аренде применяется прежний порядок учета актива в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Раздел 3 «Сведения об отдельных активах и обязательствах»

- об основных средствах (Таблица 1.1 «Наличие и движение основных средств»):

Первоначальная стоимость основных средств на 31.12.2023г. составляет 33 387 тыс. руб., амортизация 3 277 тыс. руб.

В 2023 году ООО СЗ «Форум-Солнечные кварталы» были переданы в аренду собственные объекты основных средств (Таблица 1.2 «Иное использование основных средств»):

- нежилые помещения КН 66:41:0000000:181103, КН 66:41:0000000:181106, КН 66:41:0000000:181107 (Офисное помещение 123-14К.6, Венткамера 3, Венткамера 4 (ЖР Солнечный ЖБ 1.4 (1.1) по договору аренды №87-УК от 10.11.2020 г. с ООО УК «Солнечный»
- Офис № 6, Венткамера № 6, Венткамера № 7 (ЖР Солнечный ЖБ 1.4 (1.2) – АО «Форум-групп»), договор № С-1.4.2/6 от 01.11.2021г.
- Офис № 1, Венткамера № 8, Венткамера № 9 (ЖР Солнечный ЖБ 1.4 (1.2) – АО «Форум-групп»), договор № С-1.4.2/1 от 01.12.2021г.
- Комьюнити-центр (ЖР Солнечный ЖБ 2.4) – ООО УК «Солнечный», договор № С-2.4/К-1 от 01.04.2022г.
- Офис № 6.3, (ЖР Солнечный ЖБ 2.4) – ООО «ЭталонСтрой Урал», договор № С-2.4/Оф-6.3 от 20.06.2022г.

- о финансовых вложениях:

На 31.12.2022 г. финансовые вложения составляют – 140 000 тыс. руб.

- о запасах (Таблица 1.3. «Наличие и движение запасов»)

В составе запасов учтены жилые и нежилые помещения для продажи, учтенные на балансе застройщика в качестве готовой продукции (счет бухгалтерского учета 43) в результате завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов - Жилой блок 3.6 этап 1, Жилой блок 3.6 этап 2, Жилой блок 2.5 этап 1, Жилой блок 2.5 этап 2.

На 31.12.2023г. готовая продукция составляет – 28 558 тыс. руб., готовая продукция, отгруженная – 310 тыс. руб., товары 0 тыс. руб.

- затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства (инвесторам) – 157 726 тыс. руб., в т. ч. затраты: - жилой блок 2.5 – 157 726 тыс. руб.

В составе указанных затрат на строительство:

- затраты в части стоимости строительства, проектных и изыскательских работ, сетей инженерно-технического обеспечения – 144 512 тыс. руб.;

- затраты заказчика - застройщика в части: услуг единичного исполнительного органа; обязательных платежей, обеспечивающих ответственность застройщика; иных обязательных платежей, связанных с регистрацией договоров участия в долевом строительстве; коммерческих расходов, включая расходы на рекламу; расходов по услугам по поиску и привлечению покупателей – 13 214 тыс. руб.

- о дебиторской задолженности:

На 31.12.2023г. в Бухгалтерском балансе Форма №1 по строке 1230 отражена сумма дебиторской задолженности в размере 44 419 тыс. руб., из них:

1. Задолженность участников долевого строительства - 55 тыс. руб.;
2. Расчеты с покупателями и заказчиками - 101 тыс. руб.;
3. Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным - 276 тыс. руб.;
4. Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 206 тыс. руб.
5. Расчеты с поставщиками и подрядчиками по кап. строительству – 40 513 тыс. руб.; (авансы, выданные по договорам подряда, относящимся к затратам по строительству объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства (инвесторам), т. ч.: ЖБ 2.4 - 541 тыс. руб.; ЖБ 3.6 – 17 292 тыс. руб.; ЖБ 2.5 – 22 680 тыс. руб.;
6. Проценты во выданным займам – 3 268 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам в 2023 году не создавался.

- о кредиторской задолженности:

На 31.12.2023г. в Бухгалтерском балансе по строке 1520 отражена сумма краткосрочной кредиторской задолженности в размере 467646 тыс. руб., в т. ч.:

1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 92 700 тыс. руб.;
2. Расчеты с покупателями и заказчиками – 26 997 тыс. руб.
2. Расчеты по налогам и сборам – 69 582 тыс. руб.;
4. Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами – 27 538 тыс. руб.;
5. Расчеты по финансированию по ДДУ – 250 829 тыс. руб.;

- об обеспечении обязательств (Таблица 1.4. «Обеспечения обязательств»)

На 31.12.2023г. в составе полученных обязательств учтены суммы:

- Гарантийное удержание, предусмотренное договорами подряда в размере 57 851 тыс. руб.
- На 31.12.2023г. обязательства выданные – 0 тыс. руб.

Раздел 4 «Расчеты с дольщиками»

В 2023г. ООО «СЗ «Форум-Солнечные кварталы» осуществляло продажу жилых и нежилых объектов на следующих условиях:

- по проектам **Жилого блока 2.5** - оплата цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, производится участниками долевого строительства путем внесения денежных средств на эскроу-счета, открываемые в Банк ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент). По проектам строительства, по которым привлечение денежных средств дольщиков осуществляется путем внесения средств на эскроу-счета, застройщиком привлечены кредитные средства ПАО ВТБ по соответствующим кредитным соглашениям:

- для финансирования строительства объекта – **1 этап строительства Жилого блока 2.5** заключено кредитное соглашение №КС-Ц-779297/2022/00004 от 09.02.2022г. Срок погашения 01.05.2025г., при этом после предоставления заемщиком заверенной копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – внесенные денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве направляются банком, как эскроу-агентом, на оплату обязательств заемщика по кредитному договору, а в части превышающей размер обязательств, на расчетный счет заемщика. Сдача объекта в эксплуатацию произведена в 2023 году. Задолженность по кредиту и процентам в рамках данного кредитного соглашения погашена в 2023г. в полном объеме.

- для финансирования строительства объекта – **2 этап строительства Жилого блока 2.5** заключено кредитное соглашение №КС-Ц-779297/2022/00024 от 12.05.2022г. Срок погашения 01.01.2026г., при этом после предоставления заемщиком заверенной копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – внесенные денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве направляются банком, как эскроу-агентом, на оплату обязательств заемщика по кредитному договору, а в части превышающей размер обязательств, на расчетный счет заемщика. Сдача объекта в эксплуатацию произведена в 2023 году. Задолженность по кредиту и процентам в рамках данного кредитного соглашения погашена в 2023г. в полном объеме.

Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве на 31.12.2023г. (Дт 76.06) составляет 55 тыс. руб. и в **Форме № 1 (Бухгалтерский баланс)** по состоянию на 31.12.2023г. отражена в строке 1230 (12304, 12308), в т. ч.:

- строка 12304 – 9 тыс. руб. (расчеты с участниками по объектам долевого строительства Жилого блок 3.3);
- строка 12308 – 46 тыс. руб. (расчеты с участниками по объектам долевого строительства Жилого блока 2.5).

Раздел 5 «Информация о доходах и расходах организации»

В 2023 году:

- выручка по обычным видам деятельности – 1 471 624 тыс. руб., в том числе: продажа объектов недвижимости по ДКП – 309 989 тыс. руб., услуги аренды – 4 424 тыс. руб., услуги застройщика – 1 145 618 тыс. руб., продажа земельных участков – 2 351 тыс. руб., продажа документации – 9 242 тыс. руб.
 - проценты к получению – 34 527 тыс. руб.
 - прочие доходы – 24 242 тыс. руб.
 - себестоимость продаж – 216 781 тыс. руб. (в т. ч. по элементам затрат: работы и услуги производственного характера – 216 781 тыс. руб.);
 - управленческие расходы – 4 332 тыс. руб.
 - проценты к уплате – 828 тыс. руб.
 - прочие расходы – 22 208 тыс. руб., в том числе: расходы на услуги банка – 204 тыс. руб., госпошлины – 2 880 тыс. руб., налог на имущество – 910 тыс. руб., пени и штрафы по хоз. договорам – 71 тыс. руб., возмещение убытков по гарантийным случаям – 2 393 тыс. руб., прочие расходы – 15 750 тыс. руб.
- По итогу за 2023 год получена прибыль в размере 1 286 244 тыс. руб.
- В 2023 году было произведено распределение части чистой прибыли в размере 1 037 175 тыс. руб.
- Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2023г. составила – 13 133 тыс. руб.

Раздел 6 «Информация о связанных сторонах»

1. Единственный исполнительный орган ООО СЗ «Форум-Солнечные кварталы» - управляющая компания АО «Форум-групп» (ОГРН 1076671035616) - является единственным исполнительным органом в следующих Обществах.
- ООО «Документ» (ОГРН 1036603518126)
 - ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738)
 - ООО «Огни Екатеринбург» (ОГРН 1069670154388)
 - ООО «Центр» (ОГРН 1146671000960)
 - ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484)
 - ООО «СЗ «Прибрежное» (ОГРН 1076671035022)
 - ООО «СЗ «Форум-Солнечные кварталы» (ОГРН 1146671004556)

- ООО «СЗ «Лихвин-строй» (ОГРН 1086671009424)
 - ООО «СЗ «Форум-Жилые кварталы» (ОГРН 1146671004545)
 - ООО «СЗ «Новый Город» (ОГРН 1206600067585)
 - ООО «СЗ «Форум-СМ» (ОГРН 1216600062634)
 - ООО «СЗ Форум-МК» (ОГРН 1216600037708)
 - ООО «СЗ «Форум-Водлей» (ОГРН 1226600052821)
 - ООО «Форум Сити» (ОГРН 1176658050271)
 - ООО «СПК Солнечный» (ОГРН 1216600071907)
2. Генеральный директор управляющей компании АО «Форум-групп» с 01.01.2023 до 12.06.2023 – Шабуров М.А.; с 13.06.2023 до 31.12.2023- Мямин С.П. Вознаграждение управляющей компании за 2023 год составило 22 800 тыс. руб., задолженность на 31.12.2023г. составила 100 тыс. руб.
3. Лицо, владеющее 100% уставного капитала ООО СЗ «Форум-Солнечные кварталы» - АО «Форум-групп» (ИНН 6671245923) – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством РФ.
4. Лица, владеющие более 20% уставного капитала АО «Форум групп» - Черепанова Т.М. (ИНН 660601026872)-конечный бенефициар.
- Лица, составляющие группу лиц (Черепанова Т.М.):
- ООО «ИНТЭК» (ОГРН 1026602173619)
 - ООО «Огни Екатеринбург» (ОГРН 1069670154388)
 - ООО «СЗ «Прибрежное» (ОГРН 1076671035022)
 - ООО «Проект консалтинг» (ОГРН 1069671060128)
 - ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083)
 - ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749)
 - ООО «ТРЦ «Пермь» (ОГРН 1136671039548)
 - ООО «Центр» (1146671000960)
 - ООО «СЗ «Лихвин-строй» (ОГРН 1086671009424)
 - ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484)
 - ООО «УК РАДУГА» (ОГРН 1126671016856)

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

Виды операций	Управляющая компания	Другие связанные стороны
Продажа товаров, работ, услуг	-	2 351

Предоставление заемных средств, начисление процентов	-	-
Погашение выданных заемных средств и процентов	-	-
Приобретение товаров, работ, услуг	1 057 886	222 293
Получение заемных средств, начисление процентов	-	-
Возврат полученных заемных средств и процентов	-	-
Аренда имущества	679	-
Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2022	40 388	-
Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022	89 417	-

Раздел 8 «Информация по отчету о движении денежных средств».

В связи с принятием ПБУ 23/2011:

- Обществу 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;
- Денежные средства, зачисленные на счет Общества в качестве процентов по договорам займа (предоставленным), классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Раздел 9 «Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

В 2023 году учет в организации осуществлялся с применением ПБУ 18/02. Разница показателей бухгалтерского и налогового учета определялась в специальных регистрах бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

За 2023 год организацией по данным бухгалтерского учета и отчетности получена прибыль - 1 286 244 тыс. руб.
Условный расход по налогу на прибыль – 257 249 тыс. руб.

Сумма налога по данным налоговой декларации по налогу на прибыль – 258 754 тыс. руб.
Сумма постоянных налоговых разниц – 12 062 тыс. руб.

Величина постоянного налогового расхода – 2 412 тыс. руб.
Сумма налогооблагаемой временной разницы - 540 тыс. руб.
Величина отложенного налогового обязательства (ОНО) - 108 тыс. руб. (строка 1420 Бухгалтерского баланса)
Сумма вычитаемой временной разницы - 295 тыс. руб.
Величина отложенного налогового актива (ОНА) – 59 тыс. руб. (строка 1180 Бухгалтерского баланса)
Сумма отложенного налога на прибыль - 907 тыс. руб. (строка 2412 Отчета о финансовых результатах)

Раздел 10 «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 11 «Информация о рисках хозяйственной деятельности»

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.

Раздел 12 «Пересмотренная отчетность»

Данная бухгалтерская отчетность является пересмотренной и заменяет первоначальную бухгалтерскую отчетность, представленную ранее. Данные внесенных корректировок приведены в таблице.

Показатель отчетности	Срока	Период	Первоначальная отчетность, сумма, тыс. руб.		Пересмотренная отчетность, сумма, тыс. руб.		Сумма корректировки	Причина корректировки
			сумма, тыс. руб.	сумма, тыс. руб.	сумма, тыс. руб.	сумма, тыс. руб.		
Отчет о финансовых результатах								
Прочие доходы	2340	2022г	142	146 041	145899			
Прочие расходы	2350		(5 691)	(151 590)	145899			
Прочее	2460		-	1	1			
Чистая прибыль (убыток)	2400		194 102	194 103	1		Исправлена ошибка	
	2340	2023г.		18 333	5909			
Прочие доходы			24 242				Исправлена ошибка в отражении финансового результата от реализации основных средств	
Прочие расходы	2350		(22 208)	(16 299)	5909			
Отчет о движении денежных средств								
Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2023г.		336 611	21671			
Поступления от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211		358 282	21 671	21671		Исправлена ошибка в отражении поступления от реализации основных средств	

Руководитель _____
«12» апреля 2024г.



Мамин Сергей Петрович
(Жернаков С.А., доверенность б/н от 01.01.2024г.)