



**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 2024 год
по ООО «Форум Сити»

I. Таблицы

1.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

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 2024г.	10 205	-	(8 423)	-	25 000
	5250	за 2023г.	20 732	1 789	(12 317)	-	10 205
в том числе: Помещения в ТЖК Форум Сити в составе собственных основных средств	5241	за 2024г.	7 675	-	(7 650)	-	25
	5251	за 2023г.	19 991	-	(12 317)	-	7 675
Прочие объекты (рекламные конструкции)	5242	за 2024г.	2 530	-	(773)	-	1 757
	5252	за 2023г.	741	1 789	-	-	2 530

1.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе (помещение КН 66:41:0401017:549)	5280	9 232	9 232	29 814
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 (помещения: КН 66:41:0401017:1451, КН 66:41:0401017:1452, КН 66:41:0401017:1453)	5285	159 856	159 856	165 432
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Помещения в залоге: КН 66:41:0401017:549, КН 66:41:0401017:1064, КН 66:41:0401017:1451, КН 66:41:0401017:1452, КН 66:41:0401017:1453 в оценке по залоговой стоимости	5287	115 560	115 560	117 457
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 (без НДС)	5288	50	50	50
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 (без НДС)	5289	142	142	142

1.4. Наличие и движение запасов

[illegible]

1.5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	3 232 846	2 308 431	1 505 375
в том числе:				
гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда	5801	49 095	8 424	39 367
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5802	3 183 751	2 300 007	1 466 008
Выданные - всего	5810	5 209 921	5 209 921	6 155 629
в том числе:				
залог прав собственности на земельный участок в силу положений Закона РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ	5811	-	-	142 601
залог прав на строящийся объект недвижимости в силу положений Закона РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ	5812	-	-	1 372 099
залог земельного участка по договору ипотеки с ПАО СБ РФ по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020г. (по залоговой стоимости)	5813	226 600	226 600	226 600
залог земельного участка по договору ипотеки с ПАО СБ РФ №ДИ01_160B00FB62LZ	5814	226 600	226 600	-
залог земельного участка по договору ипотеки с ПАО СБ РФ №ДИ02_160B00FB62LZ	5815	115 560	115 560	-
залог жилых/нежилых помещений ТЖК Форум Сити, 1 этап (г. Екатеринбург, ул. Радищева, 24) по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020г. (по залоговой стоимости)	5816	6 789	6 789	7 162
залог имущественных прав по договору №57768 от 27.07.2020 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 27.07.2020г.	5817	2 114 076	2 114 076	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 27.07.2020г.	5818	148 724	148 724	393 050
залог имущественных прав по договору №Д301_160B00FB62LZ от 17.03.2023 с ПАО СБ РФ (права по договорам №34ФС3.9 от 01.06.2020)	5819	2 262 800	2 262 800	-
залог жилых/нежилых помещений ТЖК Форум Сити, 2 этап (г. Екатеринбург, ул. Радищева, 24) по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020г. (по залоговой стоимости)	5820	-	-	82 130
залог жилых/нежилых помещений ТЖК Форум Сити, 4 этап (г. Екатеринбург, ул. Радищева, 24) по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020г. (по залоговой стоимости)	5821	108 772	108 772	127 345

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 и часть подземной автостоянки №10.2
- 3 этап строительства – жилой дом №№8 и часть подземной автостоянки №10.3
- 4 этап строительства – жилой дом №7 и часть подземной автостоянки 10.4
- 5 этап строительства (с 27.02.2020 в связи с изменениями в Разрешении на строительство, ранее 1 этап) – жилой дом №3»
- 6 этап строительства – торговая галерея №11 (с 21.01.2021 в связи с изменениями в Разрешении на строительство, ранее – 4 этап).
- 7 этап строительства – жилой дом №9 и часть подземной автостоянки №10.5 (по разрешению на строительство от 06.09.2022 г).

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

Коммерческое наименование – ТЖК «Форум Сити».

Виды деятельности:

- функции заказчика-застройщика
- управление недвижимым имуществом

Реализация проекта осуществляется на основании Разрешения на строительство №66-41-174-2022 от 06.09.2022 выдано Администрацией г. Екатеринбурга. Срок действия разрешения – до 18.09.2026 г.

Сведения о ранее действовавших разрешениях на строительство: 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 2024 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».

31 января 2023 г. получено Разрешение на ввод в эксплуатацию объектов 3 этапа строительства ТЖК «Форум Сити» - многоэтажный односекционный жилой дом с террасами, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и эксплуатируемой кровлей (№8 по ПЗУ), часть подземной автостоянки (№10.3 по ПЗУ) на минус 1 и 2 уровнях. Передача участникам долевого строительства осуществлялась в 1-2 квартале 2023 г.

Среднесписочная численность по итогам 2024 г. составила 0 человек.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а также принципа непрерывности деятельности.

Раздел 2 «Информация об учетной политике»

В течение 2024 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. 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.

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

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. Процедура проверки на обесценение капитальных вложений и основных средств проводится перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. Переоценка основных средств не производится.

9. 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.

10. Установлен метод оценки производственных запасов при их отпуске в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.

11. Установлен способ оценки товаров при их продаже (отпуске) по средней себестоимости.

12. Установлен способ учета готовой продукции (недвижимость на продажу) - по фактической производственной себестоимости.

13. Установлен способ оценки остатков готовой продукции (недвижимость на продажу) – по фактической производственной себестоимости.

14. Установлен способ оценки готовой продукции при продаже (отпуске) по себестоимости каждой единицы.

15. Затраты подразделяются на капитальные вложения в строительство и расходы по обычным видам деятельности: прямые и косвенные (управленческие и коммерческие).

16. Затраты Застройщика по услугам по организации строительства, как расходы по обычным видам деятельности, учитываются по дебету счетов бухгалтерского учета 20.01, 26 и 44.

17. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов.

18. Расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).

19. 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».

20. 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.

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

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

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

24. 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».

25. 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.

26. 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.

27. Общество не применяет ФСБУ 25/2018. Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

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

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

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

28. 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.

29. 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.

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

31. 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

32. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учёта и отчётности производить инвентаризацию имущества и финансовых обязательств в следующие сроки:

- по расходам будущих периодов – ежегодно по состоянию на 31 декабря отчётного года;

- по денежным средствам на счетах в учреждениях банков – ежегодно по состоянию на 31 декабря отчётного года;

- по денежным средствам в кассе – не реже, чем один раз в квартал;
- по расчётам с дебиторами и кредиторами – ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года;
- по начисленным налогам и обязательным отчислениям в бюджет и внебюджетные фонды – ежегодно по состоянию на 31 декабря текущего года;
- по основным средствам – один раз в год не позднее 31 декабря текущего года;
- по сырью, товарам, материалам, готовой продукции на складах - ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности не позднее 31 декабря текущего года.

Раздел 3 «Сведения об отдельных активах и обязательствах»

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

Первоначальная стоимость основных средств на 31.12.2024 г. составляет 247 559 тыс. руб., амортизация 26 669 тыс.руб.

На 31.12.24 не выявлены признаки обесценения объектов основных средств.

Величина капитальных вложений по состоянию на 31.12.2024 г. составила – 25 тыс. руб. (Таблица 1.2 «Незавершенные капитальные вложения»). На 31.12.24 не выявлены признаки обесценения капитальных вложений.

В течение 2024 года переданы во временное пользование сторонним организациям собственные объекты основных средств (Таблица 1.3 «Иное использование основных средств» строка 5380). Величина арендной платы за 2024 год составила - 906 тыс. руб. (в т.ч. НДС 20%).

Деятельность по предоставлению имущества в неоперационную (финансовую) аренду в 2024 году не осуществлялась.

В **Таблице 1.3** 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 4 нежилых помещений. По состоянию на 31.12.2024 г. общая залоговая стоимость указанных объектов составляет 115 560 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 2024 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 2024 г. (без учета НДС) составила – 142,17 тыс. руб.

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

На 31.12.2024 г. прочие внеоборотные активы (строки 11901, 11902) Бухгалтерского баланса составляют 1 757 тыс. руб.

В составе указанных активов отражены расходы будущих периодов со сроком списания более года с отчетной даты и затраты по созданию макета ТЖК «Форум Сити».

- о наличии и движении запасов (Таблица 1.4):

На 31.12.2024 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1210 отражена сумма запасов в размере 2 132 929 тыс. руб., в том числе:

- расходы будущих периодов (расходы по страхованию, программное обеспечение для целей продаж) (строка 12101) в размере 133 тыс. руб.

- готовая продукция и товары отгруженные - жилые и нежилые помещения (кладовые, машино-места, боксы) во введенных в эксплуатацию объектах 1, 2, 4, 5 этапов строительства проекта ТЖК Форум Сити (строка 12102) в размере 171 051 тыс. руб.

- затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства (инвесторам) ТЖК Форум Сити – 1 950 380 тыс. руб., в т.ч. затраты:

6 этап	169 122 тыс. руб.
7 этап	1 483 448 тыс. руб.
Общие всего ТЖК	297 810 тыс. руб.
Итого	1 950 380 тыс. руб.

- строительные материалы (строка 12104) – 2 081 тыс. руб.

- коворкинг, детский велнес – 9 284 тыс. руб.

Резерв под обесценение не создан в связи с отсутствием признаков обесценения запасов.

- о наличии и движении финансовых вложений

На 31.12.2024 г. остаток финансовых вложений составляет – 0,00 руб. В течение 2024 г. ООО «Форум Сити» не осуществляло операций с финансовыми вложениями.

- о дебиторской задолженности:

На 31.12.2024 г. в Бухгалтерском балансе отражена сумма **дебиторской задолженности** в размере 3 537 831 тыс. руб. Резерв по сомнительным долгам не создан в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

В т.ч. дебиторская задолженность по видам расчетов:

- дебиторская задолженность на 31.12.2024 г. по расчетам с поставщиками/подрядчиками составила 224 379 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)

- дебиторская задолженность на 31.12.2024 г. по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве 3 306 358 тыс. руб. (строка 12303 Бухгалтерского баланса), в том числе 3 306 358 тыс. руб. – краткосрочная задолженность участников долевого строительства по договорам со сроком передачи объектов 3 квартал 2025 г.

- дебиторская задолженность на 31.12.2024 г. по расчетам с покупателями/заказчиками (строка 12305 Бухгалтерского баланса) составила 585 тыс. руб.

- дебиторская задолженность на 31.12.2024 г. по расчетам с прочими дебиторами (строка 12306 Бухгалтерского баланса) составила 6 509 тыс. руб.

- о кредиторской задолженности:

На 31.12.2024 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1450 отражена сумма **долгосрочной кредиторской задолженности** в размере 25 550 тыс. руб., в т.ч.:

- кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками/подрядчиками (строка 14501 Бухгалтерского баланса) – 25 550 тыс. руб.

Условия договоров генерального подряда между застройщиком – ООО «Форум Сити» и генеральным подрядчиком – АО «Форум-групп» и договоры подряда с иными подрядчиками предусматривают обеспечение в виде гарантийного удержания. Суммы кредиторской задолженности со сроком погашения согласно условиям договоров свыше 12 месяцев от отчетной даты (31.12.2024 г.) отражены в Бухгалтерском балансе по строке 1450 (14501) в составе долгосрочных обязательств.

На 31.12.2024 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1520 отражена сумма **краткосрочной кредиторской задолженности** в размере 157 713 тыс. руб., в т.ч.:

- кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками/подрядчиками (строка 15201 Бухгалтерского баланса) составила 91 657 тыс. руб.
- кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом по налогам, сборам (строка 15203 Бухгалтерского баланса) составила 60 878 тыс. руб. Вся задолженность является текущей.
- кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве (строка 15204 Бухгалтерского баланса) составила 301 тыс. руб.
- кредиторская задолженность по расчетам с покупателями/заказчиками (строка 15205 Бухгалтерского баланса) составила 4 877 тыс. руб.

По строке 1550 отражены обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве по заключенным (зарегистрированным) договорам, предусматривающим срок передачи объектов от застройщика участникам долевого строительства 3 квартал 2025 г. – 3 306 280 тыс. руб.

- о заемных средствах:

На 31.12.2024 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1510 отражены краткосрочные кредиты и проценты. Срок погашения – март-апрель 2025 г.

На 31.12.2024 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1410 отражены суммы кредиторской задолженности в размере 340 418 тыс. руб. по договору займа и начисленные проценты:

№ п/п	Кредитор/договор	Величина задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.	Срок договора	Сумма процентов на 31.12.2024, тыс. руб.
1	АО «Форум-Групп» (договор займа №11-12/2024 от 11.12.2024, 3%)	340 000	до 31.12.2026 г.	418
Итого по строке 1410		340 000		418

Раздел 4 «Обеспечение обязательств»

На 31.12.2024 г. обеспечения обязательств полученные (Таблица 1.5) составили 3 232 846 тыс. руб., в том числе:

- гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда – 49 095 тыс. руб.;
- средства участников долевого строительства объектов проекта ТЖК «Форум Сити» на счетах эскроу в ПАО Сбербанк России – 3 183 751 тыс. руб.

На 31.12.2024 г. обеспечения обязательств выданные (**Таблица 1.5**) составили 5 209 921 тыс. руб., в том числе:

По состоянию на 31.12.2024 - прекращение залога и исполнение всех обязательств по ДДУ, заключенных на условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика путем перечисления взносов на счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

- 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**) – 5 209 921 тыс. руб.

Раздел 5 «Расчеты с участниками долевого строительства»

В 2024 году Общество осуществляло строительство объекта - Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой – в части:

- 3 этап строительства – жилой дом №№8 и часть подземной автостоянки №10.3
- 6 этап строительства – торговая галерея №11
- 7 этап строительства – жилой дом №9 и часть подземной автостоянки №10.5.

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 2024 году ООО «Форум Сити» осуществляло привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании договоров долевого участия:

- 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 15204 и 15501 Бухгалтерского баланса) составляет 3 306 581 тыс. руб., в том числе:

- по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 3 306 581 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве составила 3 306 358 тыс. руб. (строка 12303 Бухгалтерского баланса), в том числе:

- задолженность по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 3 306 581 тыс. руб. Указанная задолженность обеспечена денежными средствами на счетах эскроу в размере 3 183 751 тыс. руб.

Раздел 6 «Информация о доходах и расходах организации»

Выручка по обычным видам деятельности за 2024 год составила 486 744 тыс. руб.,

Валовая прибыль составила 296 622 тыс. руб., в т.ч.:

- вознаграждение застройщика по договорам участия в долевом строительстве – 156 636 тыс. руб.
- реализация помещений по договорам купли-продажи – 139 175 тыс. руб.
- услуги прочие (предоставление в аренду собственного имущества, услуги по разработке проекта соглашения о передаче прав и обязанностей) – 811 тыс. руб.

В 2024 году прочие доходы составили 311 тыс. руб., в т.ч.:

- доходы от продажи ТМЦ – 167 тыс. руб.
- прочие – 144 тыс. руб.

В 2024 году себестоимость составила 235 255 тыс. руб., в т.ч.:

- себестоимость продаж – 190 122 тыс. руб.
- коммерческие расходы – 15 249 тыс. руб.
- управленческие расходы – 29 884 тыс. руб.

Себестоимость по элементам затрат составила:

Наименование показателя	за 2024 год	за 2023 год
покупные товары		53 231
амортизация	1 395	5 505
прочие затраты	233 860	195 899
итого по элементам	235 255	254 635
Итого расходы по обычным видам деятельности	235 255	254 635

В 2024 году прочие расходы составили 27 735 тыс. руб.:

- расходы на услуги банков – 1 449 тыс. руб.
- возмещение убытков и неустойки – 244 тыс. руб.
- госпошлины – 692 тыс. руб.
- амортизация по объектам основных средств (объекты недвижимого имущества, оборудование) – 7 940 тыс. руб.
- налог на имущество – 4 690 руб.
- расходы от продажи ТМЦ – 321 руб.
- прочие – 12 399 тыс. руб., в т.ч.:
 - 5 725 тыс. руб. – содержание и коммунальные расходы нежилых помещений
 - 6 674 тыс. руб. – не принимаемые расходы

В 2024 году проценты к получению составили 28 971 тыс. руб., в т.ч.:

- проценты по депозитным договорам – 28 924 тыс. руб.
- проценты на остаток по расчетному счету – 47 тыс. руб.

В 2024 году проценты к уплате, отнесенные в прочие расходы, составили 36 497 тыс. руб., в т.ч.:

- проценты по займам предоставленным – 36 374 тыс. руб.
- проценты по кредитным договорам – 123 тыс. руб.

По итогу за 2024 год получена прибыль до налогообложения в размере 216 539 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2024 г. составила – 664 133 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, 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.

Раздел 8 «Информация о связанных сторонах»

Единоличный исполнительный орган ООО «Форум Сити» - управляющая компания АО «Форум-групп» (ИНН 6671245923).

8.1 Связанными сторонами для АО «Форум-групп» являются:

- ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738)
- ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388)
- ООО «Возрождение Екатеринбурга» (ОГРН 1056602844484)
- ООО «ЦЕНТР» (ОГРН: 1146671000960)
- ООО «СЗ Прибрежное» (ОГРН 1076671035022)
- ООО «СЗ Форум - Жилые кварталы» (ОГРН 1146671004545)
- ООО «СЗ Форум – Солнечные кварталы» (ОГРН: 1146671004556)
- ООО «СЗ Тихвин-строй» (ОГРН 1086671009424)
- ООО «Форум Сити» (ОГРН 1176658050271)
- ООО «СЗ Новый город» (ОГРН 1206600067585)
- ООО «СЗ Форум – МК» (ОГРН 1216600037708)
- ООО «СЗ Форум – СМ» (ОГРН 1216600062634)
- ООО «СЗ Форум – Водолей» (ОГРН 1226600052821)
- ООО «СПК Солнечный» (ОГРН 1216600071907)
- ООО «СЗ ИНТЭК» (ОГРН 1026602173619)
- ООО «Аутлет-центр» (ОГРН 1176658046542)
- ООО «УК «Радуга» (ОГРН 1126671016856)
- ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128)
- ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083)
- ООО «СЗ «Паркинг на Радищева» (ОГРН 1146671025115)
- ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749)
- ООО «ТЭК» (ОГРН 1036603986484)
- ООО «ТРЦ «Пермь» (ОГРН: 1136671039548).

8.2. Генеральный директор управляющей компании АО «Форум-групп» не является членом совета директоров других Обществ.

8.3. Лица, составляющие группу лиц, в которых АО «Форум-групп» владеет более 20% уставного капитала:

- ООО «СЗ Форум – Водолей» (ОГРН 1226600052821) – 100% уставного капитала
- ООО «СЗ Форум - Жилые кварталы» (ОГРН 1146671004545) – 100% уставного капитала
- ООО «СЗ Форум – Солнечные кварталы» (ОГРН: 1146671004556) – 100% уставного капитала
- ООО «Аутлет-центр» (ОГРН 1176658046542) – 100% уставного капитала
- ООО «СЗ Новый город» (ОГРН 1206600067585) – 100% уставного капитала
- ООО «СПК Солнечный» (ОГРН 1216600071907) – 100% уставного капитала
- ООО «СЗ Форум – МК» (ОГРН 1216600037708) – 95% уставного капитала
- ООО «СЗ Форум – СМ» (ОГРН 1216600062634) – 100% уставного капитала
- ООО «Возрождение Екатеринбурга» (ОГРН 1056602844484) – 50% уставного капитала
- ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388) – 100% уставного капитала

8.4. Лица, владеющие более 20% уставного капитала АО «Форум-групп»:

Черепанова Тамара Максимовна - 80% уставного капитала.

8.5. Лица, составляющие группу лиц, в которых Черепанова Т.М. владеет более 20%:

- ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388) – 50 % уставного капитала;
- ООО «СЗ Прибрежное» (ОГРН 1076671035022) – 80 % уставного капитала;
- ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128) – 80 % уставного капитала
- ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083) – 80 % уставного капитала
- ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749) – 80 % уставного капитала;
- ООО «ТРЦ «Пермь» (ОГРН: 1136671039548) – 80 % уставного капитала;
- ООО «ЦЕНТР» (ОГРН: 1146671000960) – 80 % уставного капитала;
- ООО «СЗ Тихвин-строй» (ОГРН 1086671009424) – 80 % уставного капитала
- ООО «Возрождение Екатеринбурга» (ОГРН 1026605611570) - 50 % уставного капитала
- ООО «УК Радуга» (ОГРН 1126671016856) – 100 % уставного капитала
- ООО «СЗ ИНТЭК» (ОГРН 1026602173619) – 80 % уставного капитала.

8.6. Лица, составляющие группу лиц, в которых ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083) владеет более 20% уставного капитала:

- ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738) – 100% уставного капитала;
- ООО «ТЭК» (ОГРН 1036603986484) – 100% уставного капитала

8.7. Лица, составляющие группу лиц, в которых ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128) владеет более 20% уставного капитала:

- ООО «СЗ «Паркинг на Радищева» (ОГРН 1146671025115) – 100% уставного капитала.

8.8. АО «Форум-групп» является единоличным исполнительным органом для группы компаний:

- ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388)
- ООО «Возрождение Екатеринбурга» (ОГРН 1056602844484)
- ООО «ЦЕНТР» (ОГРН: 1146671000960)
- ООО «СЗ Прибрежное» (ОГРН 1076671035022)
- ООО «СЗ Форум - Жилые кварталы» (ОГРН 1146671004545)
- ООО «СЗ Форум – Солнечные кварталы» (ОГРН: 1146671004556)
- ООО «СЗ Тихвин-строй» (ОГРН 1086671009424)
- ООО «Форум Сити» (ОГРН 1176658050271)
- ООО «СЗ Новый город» (ОГРН 1206600067585)
- ООО «СЗ Форум – МК» (ОГРН 1216600037708)
- ООО «СЗ Форум – СМ» (ОГРН 1216600062634)
- ООО «СЗ Форум – Водолей» (ОГРН 1226600052821)
- ООО «СПК Солнечный» (ОГРН 1216600071907)

- ООО «СЗ ИНТЭК» (ОГРН 1026602173619)
- ООО «СЗ «Паркинг на Радищева» (ОГРН 1146671025115)

Бенефициарные владельцы ООО «Форум Сити» - Черепанова Т.М. (ИНН 660601026872).
В 2024 году операции с бенефициарным владельцем не осуществлялись.

1. **В течение 2024 года со связанными сторонами были проведены следующие операции (тыс. руб.):**

Виды операций	Управляющая компания	Другие связанные стороны
Продажа товаров, работ, услуг	-	-
Предоставление заемных средств, начисление процентов	-	-
Погашение выданных заемных средств и процентов	-	-
Приобретение товаров, работ, услуг	914	-
Получение заемных средств, начисление процентов	340 418	-
Возврат полученных заемных средств и процентов	-	-
Аренда имущества	-	171
Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2024	229 365,7	-
Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2024	453 369,2	-
Резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности на 31.12.2024 не создавался.		

Информация о вознаграждении основному управленческому персоналу: в 2024 г. сумма вознаграждения составила 31 200 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 2024 году учет в организации осуществлялся с применением ПБУ 18/02. Разница показателей бухгалтерского и налогового учета определялась в специальных регистрах бухгалтерской программы 1С: Предприятие.

Расчет текущего налога на прибыль с учетом влияния постоянных и временных разниц:

Показатели	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
	ставка налога 20%	ставка налога 20%
Прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета	216 539	461 689
Условный расход по налогу на прибыль	43 308	92 339
Постоянный налоговый расход	1 373	1 499
Отложенный налог на прибыль, в т.ч.	1 280	14 745
<i>пересчет</i>		
Текущий налог на прибыль	45 533	79 092

Сумма постоянных налоговых разниц составила: 6 866 тыс. руб.

Величина постоянного налогового расхода составила: 1 373 тыс. руб.

Увеличение отложенного налогового обязательства (ОНО) составило: 206 тыс. руб.

Увеличение отложенного налогового актива (ОНА) составило: 1 058 тыс. руб.

Сумма отложенного налога на прибыль за 2024 год составила: 1 280 тыс. руб. (строка 2412 Отчета о финансовых результатах)

Раздел 11 «Прочая информация»

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

Раздел 12 «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.

Руководитель АО «Форум-групп»

Мямин С.П.
(Жернаков С.А. доверенность б/н от 01.01.2024г.)

«28» марта 2025 г.