



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

Общество с ограниченной ответственностью
«**ФОРУМ СИТИ**»
620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 205

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год по ООО «Форум Сити»

Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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.

24 марта 2025 г. получено Разрешение на ввод в эксплуатацию объектов 7 этапа строительства ТЖК «Форум Сити» - многоэтажный односекционный жилой дом с террасами, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и эксплуатируемой кровлей (№9 по ПЗУ), часть подземной автостоянки (№10.5 по ПЗУ) на минус 1 и 2 уровнях. Передача участникам долевого строительства осуществлялась в 3-4 квартале 2025 г.

26 сентября 2025 г. получено Разрешение на ввод в эксплуатацию объектов Торговой галереи (№11 по ПЗУ) – 6 этап строительства. Передача участникам долевого строительства осуществлялась в 4 квартале 2025 г.

Среднесписочная численность по итогам 2025 г. составила 0 человек.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ, а также исходя из допущения непрерывности деятельности.

Аудитором Общества является ООО «Метаудит», ОГРН 1026602329049. Местонахождение: 620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, 3. Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество". Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006041466.

Раздел 2 «Информация об учетной политике»

В течение 2025 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.

Бухгалтерский учет в соответствии с договором о передаче полномочий исполнительного органа осуществляется бухгалтерской службой Управляющей организации.

Элементы учетной политики

1. Основные средства стоимостью до 40000 рублей учитываются в составе материально-производственных запасов.
2. 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.
3. Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету в соответствии с требованиями п. 9 ФСБУ 6/2020.
4. 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.
5. Процедура проверки на обесценение капитальных вложений и основных средств проводится перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. Переоценка основных средств не производится.
6. Инвестиционная недвижимость: это недвижимость (земля, или здание, или здание (либо часть здания), или то и другое), удерживаемая (собственником или же арендатором в качестве актива в форме права пользования) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости, или того и другого, но:
 - не для использования в производстве или поставке товаров или услуг либо в административных целях;
 - не для продажи в ходе обычной деятельности.В качестве объектов инвестиционной недвижимости учтены:
 - нежилые помещения, принадлежащие организации и предоставленные в операционную аренду по одному или нескольким договорам;
 - помещения, не занятые в настоящее время, но предназначенные для сдачи в операционную аренду по одному или нескольким договорам;Объекты учитываются по первоначальной стоимости. Амортизация по объектам инвестиционной недвижимости начисляется линейным способом.
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 объектов недвижимости в составе запасов 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, 26 и 44.
14. Расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).
15. 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».

16. 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.

17. Доходы от сдачи в аренду активов (введенные в эксплуатацию объекты реализуемого застройщиком проекта строительства) признавать доходом от обычных видов деятельности на последнее число месяца.

18. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов списываются в течение периода, к которому они относятся.

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

20. 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».

21. 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.

22. 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.

23. Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при единовременном выполнении следующих условий:

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

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

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

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

25. 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.

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

27. 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

28. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производить инвентаризацию имущества и финансовых обязательств в следующие сроки:

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

- по денежным средствам на счетах в учреждениях банков – ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного 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»

3.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и от обесцене- ние	Поступило	Выбыло объектов		накоплен- ная аморти- зация и обесцене- ние	начислено амортиза- ции	обесцене- ние	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и обесцене- ние
					первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и обесцене- ние				Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего в том числе: мебель (офисная), конструкции (рекламные), оборудование	за 2025г.	1 708	(867)	-	-	-	(379)	-	-	-	1 584	(1 122)	
	за 2024г.	1 708	(484)	-	-	-	(383)	-	-	-	1 708	(867)	
	за 2025г. за 2025г.	1 708	(867)	-	-	-	(379)	-	-	-	1 584	(1 122)	
	за 2024г.	1 708	(484)	-	-	-	(383)	-	-	-	1 708	(867)	
Инвестиционная недвижимость - всего в том числе: Нежилые помещения	за 2025г.	241 521	(22 778)	190 843	-	-	(9 010)	-	-	-	432 365	(31 789)	
	за 2024г.	246 558	(19 861)	-	(4 783)	4 759	(7 953)	-	-	-	241 521	(22 778)	
	за 2025г.	241 521	(22 778)	190 843	-	-	(9 010)	-	-	-	432 365	(31 789)	
	за 2024г.	246 558	(19 861)	-	(4 783)	4 759	(7 953)	-	-	-	241 521	(22 778)	

3.2 Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего в том числе: Прочие объекты (рекламные конструкции)	за 2025г.	1 757	-	(843)	-	914
	за 2024г.	2 530	-	(783)	-	1 757
	за 2025г.	1 757	-	(843)	-	914
	за 2024г.	2 530	-	(783)	-	1 757

3.3 Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего в том числе: Помещения в ТЖК Форум Сити в составе собственных основных средств	за 2025г.	25	9 965	-	-	9 990
	за 2024г.	7 675	-	(7 650)	-	25
	за 2025г.	25	9 965	-	-	9 990
	за 2024г.	7 675	-	(7 650)	-	25

3.4 Основные средства и объекты инвестиционной недвижимости, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Переданные в аренду объекты инвестиционной недвижимости, числящиеся на балансе (помещение КН 66:41:0401017:549)	9 232	9 232	29 814
Объекты инвестиционной недвижимости, переведенные на консервацию (помещения: КН 66:41:0401017:1451, КН 66:41:0401017:1452, КН 66:41:0401017:1453)	159 856	159 856	165 432

3.4 Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
		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 группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	за 2025г.	2 132 929	-	2 132 929	943 991	(2 787 865)	-	-	X	289 057	-	289 057
	за 2024г.	1 361 149	-	1 361 149	1 117 472	(345 692)	-	-	X	2 132 929	-	2 132 929
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2025г.	2 081	-	-	-	(2 081)	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	2 081	-	2 081	-	-	-	-	-	2 081	-	2 081
Готовая продукция	за 2025г.	162 831	-	162 831	566 069	(515 972)	-	-	-	212 928	-	212 928
	за 2024г.	247 634	-	247 634	-	(84 803)	-	-	-	162 831	-	162 831
Товары для перепродажи	за 2025г.	4 805	-	4 805	450	(3 255)	-	-	-	2 000	-	2 000
	за 2024г.	53 231	-	53 231	2 000	(50 426)	-	-	-	4 805	-	4 805
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2025г.	3 415	-	3 415	206 658	(188 137)	-	-	-	21 937	-	21 937
	за 2024г.	2 386	-	2 386	131 142	(130 113)	-	-	-	3 415	-	3 415
Затраты в незавершенном производстве	за 2025г.	-	-	-	170 814	(170 814)	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	-	-	-	55 922	(55 922)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	за 2025г.	9 284	-	9 284	-	(7 676)	-	-	-	1 609	-	1 609
	за 2024г.	162	-	162	33 653	(24 531)	-	-	-	9 284	-	9 284
Затраты на строительство объектов, которые впоследствии будут переданы дольщикам (инвесторам) ГЖК Форум Сити	за 2025г.	1 950 380	-	1 950 380	-	(1 899 912)	-	-	-	50 468	-	50 468
	за 2024г.	1 055 779	-	1 055 779	894 601	-	-	-	-	1 950 380	-	1 950 380
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в бухгалтерском балансе отражаются как "Запасы")	за 2025г.	133	-	133	-	(18)	-	-	-	115	-	115
	за 2024г.	206	-	206	154	(227)	-	-	-	133	-	133

На 31.12.2025 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1210 отражена сумма запасов в размере 289 057 тыс. руб., в том числе:

- затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства (инвесторам) ЖК Форум Сити – 50 468 тыс. руб. (9 дом)

- объекты недвижимости на продажу (готовая продукция, товары для перепродажи и товары и готовая продукция отгруженные) – 236 865 тыс. руб.
- расходы будущих периодов – 115 тыс. руб.
- прочие – 1 609 тыс. руб.

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

3.5 о наличии и движении финансовых вложений

На 31.12.2025 г. остаток финансовых вложений (строка 1170) составляет – 755 000 руб. В течение 2025 г. ООО «Форум сити» предоставляло долгосрочные займы другим организациям. Резерв под обесценение не создан в связи с отсутствием признаков обесценения.

3.6 о дебиторской задолженности:

Наименование	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2025 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность – всего:	2 502 308	-	-
расчеты по ДДУ	2 502 308	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего:	32 000	3 537 831	29 090
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 950	585	7
расчеты с покупателями и заказчиками	402 181	224 379	9 154
расчеты по налогам и сборам	8 793	-	-
расчеты по ДДУ	-	3 306 358	11 167
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6 396	6 509	6 416
проценты по выданным займам	-	-	2 352

Резерв по сомнительным долгам не создан в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

3.7 об обязательствах:

Наименование	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2025 г.
Долгосрочные обязательства – всего:	3 915 746	365 968	-
расчеты с подрядчиками по гарантийным удержаниям	8 424	25 550	-
перед участниками ДДУ	2 502 199	-	-
долгосрочные кредиты	828 016	-	-
проценты по долгосрочным кредитам	31	-	-
долгосрочные займы	340 840	340 000	-
проценты по долгосрочным займам	236 236	418	-
Краткосрочные обязательства – всего:	217 723	5 049 982	410 217
расчеты с поставщиками и подрядчиками	94 494	91 657	93 054
расчеты с покупателями и заказчиками	100 322	4 877	152 141
расчеты по налогам и сборам	7 524	60 878	62 750
Расчеты по ДДУ	383	301	564
по выплате дивидендов	15 000	-	-
с разными дебиторами и кредиторами	-	-	1 703
перед участниками ДДУ	-	3 306 280	100 005
краткосрочные кредиты	-	1 585 836	-
проценты по краткосрочным кредитам	-	154	-
ИТОГО	4 133 469	5 415 950	410 217

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 3-4 квартал 2025 г., по которым не подписаны акты приема-передачи с участниками ДДУ на 31.12.25 – 100 005 тыс. руб.

Раздел 4 «Расчеты с участниками долевого строительства»

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

В 2025 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.

В 2025 году введены в эксплуатацию объекты - 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.

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

В 2025 г. произошло раскрытие эскроу-счетов.

Кредиторская задолженность застройщика по обязательствам перед участниками долевого строительства (строка 1550 Бухгалтерского баланса) составляет 100 005 тыс. руб., в том числе:

- по расчетам на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на счета эскроу – 100 005 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по расчетам с участниками по договорам участия в долевом строительстве составила 11 167 тыс. руб. (строка 1230 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 – 11 167 тыс. руб.

Раздел 5 «Информация о доходах и расходах организации»

Расшифровка доходов и расходов по обычным видам деятельности (тыс. руб.)				Валовая прибыль
Показатель	Выручка без НДС	Себестоимость		
вознаграждение застройщика по договорам участия в долевом строительстве	100 231	196 662	(96 431)	
экономию застройщика	1 279 436	0	1 279 436	
реализация помещений по договорам купли-продажи	1 062 702	306 607	756 095	
услуги прочие (предоставление в аренду собственного имущества)	1 252	2 102	(850)	
Итого	2 443 622	505 371	1 938 250	

Себестоимость по элементам затрат составила:

Наименование показателя	за 2025 год	за 2024 год
амортизация	1 253	1 395
прочие затраты	531 116	233 860
итого по элементам	532 369	235 255
Итого расходы по обычным видам деятельности	532 369	235 255

В 2025 году проценты к уплате составили 2 841 тыс. руб.

В 2025 году прочие расходы составили 59 716 тыс. руб.:

- расходы на услуги банков – 188 тыс. руб.
- судебные расходы – 1 930 тыс. руб
- госпошлины – 33 тыс. руб.
- амортизация по объектам основных средств – 8 963 тыс. руб.
- налог на имущество – 4 523 руб.
- расходы от продажи ТМЦ – 4 285 руб.
- гарантийные обязательства – 634 тыс. руб.
- расходы на пожертвование – 35 671 тыс. руб.
- прочие – 3 489 тыс. руб.

В 2025 году проценты к получению составили 34 785 тыс. руб., в т.ч.:

- проценты по депозитным договорам – 32 018 тыс. руб.
- проценты по договорам займа – 2 554 тыс. руб.
- проценты на остаток по расчетному счету – 213 тыс. руб.

В 2025 году проценты к уплате, отнесенные в прочие расходы, составили 2 841 тыс. руб., в т.ч.:

- проценты по займам предоставленным – 2 618 тыс. руб.
- проценты по кредитным договорам – 223 тыс. руб.

По итогу за 2025 год получена прибыль до налогообложения в размере 1 883 481 тыс. руб.

Чистая прибыль по состоянию на 31.12.2025 г. составила – 1 407 309 тыс. руб.

Раздел 6 "Обеспечения обязательств"

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	10 998	3 232 846	2 308 431
в том числе:			
гарантийные удержания по условиям договоров генерального подряда	-	49 095	8 424
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	10 998	3 183 751	2 300 007
Выданные - всего	-	5 209 921	5 209 921
в том числе:			
залог прав собственности на земельный участок в силу положений Закона РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ	-	-	-
залог прав на строящийся объект недвижимости в силу положений Закона РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ	-	-	-
залог земельного участка по договору ипотеки с ПАО СБ РФ по условиям кредитного договора №55227 от 27.07.2020г. (по залоговой стоимости)	-	226 600	226 600
залог земельного участка по договору ипотеки с ПАО СБ РФ №ДИ01_160B00FB62LZ	-	226 600	226 600
залог земельного участка по договору ипотеки с ПАО СБ РФ №ДИ02_160B00FB62LZ	-	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)	-	6 789	6 789
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.	-	2 114 076	2 114 076
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.	-	148 724	148 724
залог имущественных прав по договору №Д301_160B00FB62LZ от 17.03.2023 с ПАО СБ РФ (права по договорам №34ФС3.9 от 01.06.2020)	-	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)	-	-	-
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)	-	108 772	108 772

Раздел 7 «Информация о связанных сторонах»

Единоличный исполнительный орган ООО «Форум Сити» - управляющая компания АО «Форум-групп» (ИНН 6671245923).
Основное хозяйственное общество ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484) - 100%.

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

- ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738)
- ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388)
- ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484)
- ООО «ЦЕНТР» (ОГРН: 1146671000960)
- ООО «СЗ «Форум-ЖК Графит» (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 «Форум- ЖК Доминанта» (ОГРН 1206600067585)
- ООО «СЗ «Форум – МК» (ОГРН 1216600037708)
- ООО «СЗ «Форум – Водолей» (ОГРН 1226600052821)
- ООО «СПК Солнечный» (ОГРН 1216600071907)
- ООО «СЗ «Форум-Парк» (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)
- ООО «Солнечная поляна» (ОГРН 1250900000658)
- ООО Специализированный застройщик "ФОРТИС 1.1" (ОГРН 1216600031636).

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

7.3. Лица, составляющие группу лиц, в которых АО «Форум-групп» владеет более 20% 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 «Форум- ЖК Доминанта» (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-Парк» (ОГРН 1216600062634) – 100% уставного капитала
- ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484) – 50% уставного капитала
- ООО «Огни Екатеринбург» (ОГРН 1069670154388) – 50% уставного капитала

7.4. Лица, владеющие более 25% уставного капитала АО «Форум-групп»:

Черепанова Тамара Максимовна - 80% уставного капитала.

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

- ООО «Огни Екатеринбург» (ОГРН 1069670154388) – 50 % уставного капитала;
- ООО «СЗ «Форум-ЖК Графит» (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 «УК Радуга» (ОГРН 1126671016856) – 100 % уставного капитала
- ООО «СЗ «Форум-Парк» (ОГРН 1026602173619) – 80 % уставного капитала.

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

- ООО «Огни Екатеринбург» (ОГРН 1069670154388)
- ООО «Возрождение Екатеринбург» (ОГРН 1056602844484)
- ООО «ЦЕНТР» (ОГРН: 1146671000960)
- ООО «СЗ «Форум - ЖК Графит» (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«Форум – ЖК Доминанта» (ОГРН 12066000067585)
- ООО «СЗ «Форум – Водолей» (ОГРН 12266000052821)
- ООО «СПК Солнечный» (ОГРН 1216600071907)
- ООО «СЗ«Форум - Парк» (ОГРН 1026602173619)
- ООО «СЗ «Паркинг на Радищева» (ОГРН 1146671025115)
- ООО «Корсар» (ОГРН 1026605394738)
- ООО «Солнечная поляна» (ОГРН 12509000000658)
- ООО Специализированный застройщик "ФОРТИС 1.1" ОГРН 1216600031636

7.7 Бенефициарные владельцы ООО «Форум Сити» - Черепанова Т.М. (ИНН 660601026872).

В 2025 году операции с бенефициарным владельцем не осуществлялись.

1. В течение 2025 года со связанными сторонами были проведены следующие операции (тыс. руб.):

Виды операций	Управляющая компания	Другие связанные стороны
Предоставление заемных средств, начисление процентов	697 189	-
Погашение выданных заемных средств и процентов	-	-
Приобретение товаров, работ, услуг	637 148	8 239
Получение заемных средств, начисление процентов	25 618	-
Возврат полученных заемных средств и процентов	366 036	-
Аренда имущества	-	168
Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2025	711 951	-
Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2025	88 492	-
Резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности на 31.12.2025 не создавался.		

В 2025 году на основании решений единственного участника произведено распределение прибыли прошлых лет, а также прибыли за 1 полугодие 2025 года в качестве дивидендов в размере 799 133 тыс. руб. Выплаты произведены денежными средствами в полной сумме.

Информация о вознаграждении основному управленческому персоналу: в 2025 г. сумма вознаграждения составила 16 200 тыс. руб. в виде стоимости услуг по управлению, оказанных АО «Форум-групп» (включая НДС).

Раздел 8 «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 9 «Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

В 2025 году учет в организации осуществлялся с применением ПБУ18/02. 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	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
	ставка налога 25%	ставка налога 20%
Прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета	1 883 481	216 539
Условный расход по налогу на прибыль	470 870	43 308
Постоянный налоговый расход	5 302	1 373
Отложенный налог на прибыль	4 769	1 280
Текущий налог на прибыль	480 941	45 533

- постоянные и временные разницы, повлекшие корректировку текущего налога на прибыль в целях определения отложенного налога на прибыль (п. 25 ПБУ 18/02), составили:

Постоянные разницы – 21 209 тыс. руб. (Постоянный налоговый расход– 5 302 тыс. руб.).

Изменение временных налоговых разниц, а именно увеличение вычитаемой временной разницы 56 576 тыс. руб. (увеличение отложенного налогового актива – 14 144 тыс. руб.) и увеличение налогооблагаемой временной разницы 37 500 тыс. руб. (увеличение отложенного налогового обязательства – 9 375 тыс. руб.).

Раздел 10 «Пересмотренная отчетность»

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

Показатель отчетности	первоначальная отчетность, сумма тыс. руб.	пересмотренная отчетность, сумма тыс. руб.	причина корректировки
Бухгалтерский баланс			
строка 1230 на 31.12.2025	43 097	29 090	Исправлена техническая ошибка в сумме задолженности покупателей
строка 1520 на 31.12.2025	324 219	310 212	
Строка 1150 на 31.12.2023	235 691	1 788	Согласно ФСБУ 4/2023 в связи с изменением состава показателей бухгалтерского баланса в отчетности за 2025 г произведена
Строка 1150 на 31.12.2024	219 159	841	переклассификация объектов основных средств (выделены объекты инвестиционной недвижимости) и изменены сопоставимые показатели
Строка 1150 на 31.12.2025	410 594	462	
Строка 1160 на 31.12.2023	-	233 903	
Строка 1160 на 31.12.2024	-	218 318	
Строка 1160 на 31.12.2025	-	410 132	
Строка 1220 на 31.12.2023	1 569	-	
Строка 1260 на 31.12.2023	-	1 569	
Строка 1220 на 31.12.2024	1 820	-	Исправлена техническая ошибка в отражении суммы НДС по отгрузке
Строка 1260 на 31.12.2024	-	1 820	
Строка 1220 на 31.12.2025	11 685	-	
Строка 1260 на 31.12.2025		11 685	
Отчет о движении денежных средств			
Строка 4111 за 2025 г.	3 002 599	3 001 268	Выделены поступления от арендных платежей
Строка 4112 за 2025 г.	-	1 331	

Внесены изменения и дополнения в Пояснения к бухгалтерской отчетности.

Раздел 11 «Информация о рисках хозяйственной деятельности»

Риски, связанные с геополитической обстановкой

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами. 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.

В настоящее время Общество не имеет активы и обязательства, подверженные рыночным рискам, связанным с колебаниями курсов валют.

По нашей оценке, существенные финансовые риски отсутствуют.

Генеральный директор АО «Форум-групп»

Мямин С.П.

(Жернаков С.А. доверенность б/н от 01.01.2026г.)



«06» апреля 2026 г.