

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

1. Данные об организации

ООО СЗ «АРХИПЕЛАГ» учреждено 28.08.2015 (ОГРН 1155476095213).

Юридический адрес: РФ, 630054, Новосибирская обл, Новосибирск г, Крашенинникова 3-й пер, дом № 3, пом.7

В течение 2023 года ООО СЗ «АРХИПЕЛАГ» осуществляло свою деятельность на основании Устава Общества, утвержденного Решением единственного участника Общества № 4 от 02.09.2022.

Получено разрешение на строительство № 54-35-173-2022 от 19.10.2022.

Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:47613.

В 2023 году Общество осуществляло подготовительный этап работ по строительству объекта «Многоэтажный жилой дом (тип 1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой – 1 этап строительства комплекса многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземной автостоянки и трансформаторной подстанции»; устройство временных проездов, зон складирования, освещения; земляные работы - разработка котлована; статические испытания буронабивных свай, устройство свайного поля; устройство ж/б каркаса ниже отм. 0.000 (фундамент, стены подвала); вынос существующих сетей 10кВ и водопровода из пятна застройки.

Осуществляло исполнение договора о развитии застроенных территорий № 35 от 01.09.2016 по расселению граждан, проживающих в многоквартирных жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс.руб.

Высшим органом управления ООО СЗ «АРХИПЕЛАГ» является общее собрание участников Общества. Избрание совета директоров уставом не предусмотрено.

Единоличным исполнительным органом ООО СЗ «АРХИПЕЛАГ» является генеральный директор – Литвинов Владимир Германович (решение единственного участника от 10.08.2021 – на срок до 19.08.2024 года).

Единственный участник (бенефициар) Общества – Литвинов Владимир Германович.

Бухгалтерский учет ведет специализированная организация ООО «РСК» согласно договора КУ-18 от 01.10.2022г.

Единица изменения: **тыс.руб.**

Среднесписочная численность персонала за 2023 год 1 человек

Основные виды деятельности Общества: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

2. Характер отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Состав бухгалтерской отчетности:

Бухгалтерский баланс

Отчет о финансовых результатах

Отчет об изменениях капитала

Отчет о движении денежных средств

Пояснения к бухгалтерской отчетности в табличной и текстовой форме

3. Учетная политика

3.1 Согласно приказу об учетной политике № б/н от 28.12.2022года:

- Организация ведет бухгалтерский учет имущества, активов, обязательств и фактов хозяйственной деятельности с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы 1С:Предприятие 8.3. Учет заработной платы ведется в программе 1С ЗУП 8.3.
- Учет доходов и расходов для целей упрощенной системы налогообложения (доходы за минусом расходов) производится кассовым методом.
- Уровень существенности в бухгалтерском учете равен 5 % от валюты баланса.
- Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим списанием в конце отчетного периода (месяца) на счет 20 «Основное производство». Счет 20 «Основное производство» закрывается с учетом положений ст. 18 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ в момент расчета финансового результата по строительству многоквартирного жилого дома в аналитике по объектам строительства и по статьям затрат.
- Организация не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности.
- Организация формирует резервы по сомнительным долгам, согласно требованиям п. 70 Приказа № 34н.
- Оценочное обязательство по предстоящим отпускам формируется исходя из количества дней неиспользованного отпуска по состоянию на отчетную дату и среднего заработка работника. Его величина формируется с учетом подлежащей начислению и перечислению во внебюджетные фонды суммы страховых взносов.
- Расходы, относящиеся к деятельности застройщика, но не поименованные в ст. 18 закона №214-ФЗ, учитываются по отдельному субсчету, открытому к счету 20 «Основное производство» – «Расходы, не увеличивающие стоимость объекта строительства» до окончания строительства.
- Затраты учитываются нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов и до полного завершения всех работ на объекте.

3.2 Запасы, предназначенные для управленческих нужд, Организация применяет положения ФСБУ 5/2019 и организует их учет за балансом;

- активы, ранее числившиеся в составе запасов, но не признаваемые запасами на основании п. 3 ФСБУ 5/2019, с 01.01.2021 г. переводятся в состав основных средств и их стоимость погашается путем начисления амортизации;
- малоценные предметы (стоимостью менее 40 000 руб.) со сроком использования более 12 месяцев являются группой основных средств, информация о которых заведомо незначительна для организации с учетом особенностей ее деятельности и структуры активов (то есть не может повлиять на экономические решения пользователей отчетности). Признать затраты на приобретение указанных активов в себестоимости оказываемых услуг или в коммерческих, или управленческих расходах в периоде их осуществления (п. 7.4 ПБУ 1/2008);
- объекты незавершенного производства и готовой продукции оцениваются в сумме прямых и косвенных затрат;
- оценка имеющихся в наличии на отчетную дату (и передаваемых в производство) материально-производственных запасов определяется по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО);
- организация оценивает запасы (НЗП) на отчетную дату по фактической себестоимости.

3.3. Установлен лимит стоимости для отдельного объекта ОС в размере 40 тыс. руб.

- критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев в размере 30 тыс. руб.;
 - После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости;
 - установлена периодичность начисления амортизации ОС - на конец каждого месяца;
 - установлен момент начала и прекращения начисления амортизации ОС:
- начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; начисление амортизации прекращается с

первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

2) Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31.12.2022;

- при выполнении условий, перечисленных в п. 12 ФСБУ 25/2018, Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

- Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации;

- Срок полезного использования права пользования активом устанавливается на основе срока аренды, с учетом намерений и планов руководства в отношении продления такого срока, изменения условий аренды, оценки возможностей замены арендатора, оценки перспектив рынка аренды;

- по договорам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется, арендные платежи в качестве расхода признаются в соответствии с условиями договоров аренды.

Счет учета ППА – 76.07 «Расчеты по аренде» субсчет 76.07.1 «Арендные обязательства».

Счет учета ежемесячных арендных платежей 76.07.2 «Задолженность по арендным платежам».

4. Оценочные резервы

В отчетном периоде Организация не создавала резерв под обесценение запасов вследствие отсутствия фактов существенного обесценения.

5. Раскрытие показателей бухгалтерского баланса

По строке 1170 «Финансовые вложения» отражена доля в размере 29,7% в уставном капитале ООО СЗ «Скай Тренд» номинальной стоимостью 9 720 тыс.руб. Данный показатель на 31.12.2023 составляет 9 720 тыс.руб., на 31.12.2022 составляет 9 720 тыс.руб.

По строке 1210 «Запасы» отражены затраты на возведение объекта строительства, РНС получено в 2022 году. Данный показатель составляет на 31.12.2023 485 916 тыс.руб., на 31.12.2022 136 522 тыс.руб.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражена:

- долгосрочная дебиторская задолженность. Данный показатель на 31.12.2023 составляет 121 334 тыс.руб., в т.ч. задолженность по соглашению о новации долга по ДКП в вексельное обязательство 85 585 тыс. руб., долгосрочный беспроцентный займ 35 749 тыс.руб. на 31.12.2022 составляет 121 540 тыс. руб., в т.ч. задолженность по соглашению о новации долга по ДКП в вексельное обязательство 85 585 тыс. руб., долгосрочный беспроцентный займ 35 955 тыс.руб.;

- краткосрочная дебиторская задолженность. Данный показатель на 31.12.2023 составляет 24 611 тыс.руб.; на 31.12.2022 составляет 4 125 тыс. руб.

Дебиторская задолженность преимущественно состоит из авансов поставщикам энергоресурсов за техническое присоединение к коммуникациям, а также аванс генподрядной организации: МУП г. Новосибирска «Горводоканал» - 8 509 тыс.руб., ООО НТСК – 4 270 тыс.руб., АО РЭС – 2 809 тыс.руб., ООО «Скай Флай» - 4 277 тыс.руб.

По строке 1410 «Заемные средства» отражена задолженность по привлеченным кредитам и займам, целью которых является финансирование текущего строительства многоквартирного жилого дома, а также исполнения договора по расселению застроенных территорий. Данный показатель на 31.12.2023 составляет 532 213 тыс.руб., на 31.12.2022 составляет 138 808 тыс. руб.

О наиболее существенных долговых обязательствах раскрыта следующая информация (Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008, утверждено Приказом МФ РФ от 06 октября 2008 г. № 107н):

Общая задолженность по оплате основного долга по полученным кредитам на 31.12.2023 г. составляет 311 205 тыс. руб. по основному долгу и 2 994 тыс. руб. процентов. Кредит от Филиала "Новосибирский" АО "Альфа-Банк" по договору 08СХ2Т001 от 20.02.2023 является целевым и предоставлен для осуществления деятельности по строительству объекта капитального строительства. Срок погашения кредита до 30.06.2026.

Кредит от Филиал "Новосибирский" АО "Альфа-Банк" по договору 0ВJA3L от 31.10.2023 является целевым и предоставлен для финансирования затрат на расселение земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:000000:47015 и 54:35:064130:933 в рамках договора РЗТ № 35 от 01.09.2016г., а также финансирование затрат по оплате предпроектных и проектных работ, оплате технических условий, по проведению подготовительных работ. Срок погашения кредита включая проценты до 30.10.2025.

Задолженность по кредитам и процентам отражена в долгосрочных обязательствах по строке 1410 бухгалтерского баланса.

Общая задолженность по оплате основного долга заемных средств составляет 208 274 тыс. руб., процентов – 10 780 тыс. руб. Отражены следующие целевые займы: ООО «РСК» договор б/н от 18.03.2019 г. для финансирования затрат на расселение земельных участков в рамках договора РЗТ № 35 от 01.09.2016г. Срок по договору займа 31.12.2028г. ООО СЗ «Скай Тренд» договор займа б/н от 15.12.2022г. для финансирования затрат на расселение земельных участков в рамках договора РЗТ № 35 от 01.09.2016г. Срок погашения по договору займа включая проценты 30.06.2029г.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражены обязательства Общества перед техническим заказчиком, обусловленные строительством МКД, а также за проектные работы. Данный показатель составляет по состоянию на 31.12.2023 составляет 35 508 тыс.руб., на 31.12.2022 – 58 955 тыс. руб.

О наиболее существенной кредиторской задолженности (кроме долговых обязательств) раскрыта следующая информация (п. 27 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организаций» ПБУ 4/99, утверждено Приказом МФ РФ от 06 июля 1999 г. № 43н):

Кредиторская задолженность состоит преимущественно из задолженности:

-перед подрядчиками и поставщиками товаров и услуг - 10 552 тыс. руб. Наибольшая задолженность числится перед ООО РСК-3 350 тыс. руб., ООО БУСЫ-2 093 тыс. руб., ООО РСК-3 691 тыс.руб.,

-перед прочими контрагентами – 24 435 тыс. руб.

-текущая задолженность по НДС- 1 тыс.руб.,

-текущая задолженность по заработной плате - 7 тыс.руб.

- текущая задолженность по страховым взносам - 59 тыс.руб.

В составе денежных средств по стр. 1250 бухгалтерского баланса и по стр.4500 отчёта о движении денежных средств в размере 65 тыс. руб. отражены денежные средства на расчетных счетах в банках в сумме 65 тыс. руб.

В отчете о финансовых результатах отражены прочие доходы по строке 2340 в размере 96 тыс.руб., состоящие из арендных платежей 18,5 тыс.руб., списанной кредиторской задолженности 7 тыс.руб., штрафных санкций по договору 70 тыс.руб. По строке 2350 Прочие расходы отражены расходы по списанию дебиторской задолженности 342 тыс.руб.

В отчете о движении денежных средств отражены:

Поступления:

-по строке 4311 в сумме 384 095 тыс. руб. получение Кредитов от Филиала "Новосибирский" АО "Альфа-Банк"

Платежи:

-по строке 4121 в сумме 371 124 тыс.руб. оплата поставщикам за товары, работы, услуги, материалы;

-по строке 4122 в сумме 1789 тыс. руб. в связи с оплатой труда, в.т.ч. оплата труда-168 тыс. руб., отчисления на социальные нужды во внебюджетные фонды – 220 тыс. руб., НДФЛ-205 тыс. руб., выплаты по ГПХ – 1195 тыс.руб.;

-по строке 4223 прочие платежи в сумме 135 тыс. руб. в т.ч. предоставление займа,

О наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении организации, условных прав и обязательств, учитываемых на балансовых и забалансовых счетах, раскрыта следующая информация (п. 27 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организаций» ПБУ 4/99, утверждено Приказом МФ РФ от 06 июля 1999 г. № 43н):

Общество арендует:

На счете 01.03 «Арендованное имущество - нежилое помещение по адресу РФ, 630054, Новосибирская обл, Новосибирск г, Крашенинникова 3-й пер, дом № 3, пом. 7

На счете 008 «Обеспечение Обязательств и платежей полученные» отражены плата договоров ДДУ в сумме 448 457 тыс. руб. и обеспечения выполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному соглашению № 08СХ2Т001 от 20.02.2023 об открытии невозобновляемой кредитной линии 2 131 168 тыс. руб тыс. руб. в том числе:

- поручительство г-на Литвинова Владимира Германовича, оформленное Договором поручительства № 08СХ2Р001;

поручительство ООО «СКАЙ ФЛАЙ», оформленное Договором поручительства № 08СЧ2Р002;

- залог 100% (Сто процентов) долей в уставном капитале Заемщика, принадлежащих г-ну Литвинову Владимиру Германовичу, оформленный Договором о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №08СХ2Z002;

- залог земельного участка оформленного договором ипотеки № 08СХ2Z003.

обеспечения выполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному соглашению № 0ВJА3L от 31.10.2023 на сумму 100 010 тыс. руб тыс. руб. в том числе:

поручительство г-на Литвинова Владимира Германовича, оформленное Договором поручительства № 0ВJА3Р001;

- залог 100% (Сто процентов) долей в уставном капитале Заемщика, принадлежащих г-ну Литвинову Владимиру Германовичу, оформленный Договором о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 0ВJА3Z001.

На счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» отражен залог (ипотека) объекта недвижимости земельный участок ул. Титова 54:35:000000:47613 (10488м2) в банк для получения кредита на строительство ЖД-Тип 1 ЖК Салот в сумме 161 456 тыс. руб.

На счете 086 «Зарегистрированные ДДУ» отражены средства инвесторов и участников долевого строительства учитываются по кредиту по дате регистрации договора долевого участия – 480 372 тыс. руб. Аналитический учет по забалансовому счету 086 ведется по объектам строительства, участникам долевого строительства, договорам участия в долевом строительстве. Оплата договоров ДДУ отображается по дебету счета 008.01 «обеспечение обязательств полученные» по дате поступления денежных средств на счета эскроу.

6. Раскрытие показателей отчета о финансовых результатах

6.1. Доходы

Доходы от деятельности заказчика-застройщика признаются в бухгалтерском учете, согласно п. 3.10.2 Учетной политики организации, на дату последнего акта приема-передачи инвестиционного объекта (объекта долевого строительства), либо дату отправки одностороннего акта (в случае уклонения инвестора (участника) от принятия объекта).

Состав выручки:

Выручка от реализации товаров собственного производства - 0 тыс. руб.

Выручка от реализации работ, услуг – 0 тыс. руб.

Выручка от реализации покупных товаров – 0 тыс. руб.

Состав прочих доходов:

Аренда имущества – 18 тыс. руб.
 Проценты к получению – 0 тыс. руб.
 Списание кредиторской задолженности - 7 тыс. руб.
 Прочие доходы – 70 тыс.руб.

6.2. Расходы

Состав прочих расходов:
 Списание дебиторской задолженности - 342 тыс. руб.
 Проценты к уплате – 0 тыс. руб.
 Прочие расходы – 1 тыс. руб.

7. Информация о связанных сторонах

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений (напр., доля владения и т. д., принятие управленческих решений)	Характер проводимых Операций в 2023 году.
ООО "СКАЙ ЛИФТ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции и задолженность отсутствуют.
ООО "РСК" ИНН 5404468971	Контролируются Литвиновым В.Г.	Получение платежа по процентному займу 450 тыс.руб., задолженность по займам полученным на 31.12.23г. составила 175 163 тыс.руб.; задолженность по договору КУ-6 от 01.11.16г. за оказание юридических услуг составила 3 350тыс.руб., услуг аренды 10,5 тыс.руб., уступка прав требования 3 157 тыс.руб.
ООО "РСК" ИНН 54044311106	Контролируются Литвиновым В.Г.	Задолженность по договору № ТЗ-АР-ЖД1/1 от 02.06.22 за услуги технического заказчика составила 3 481 тыс.руб.; получение юридических услуг по договору КУ-18 от 01.10.22 составила 210 тыс.руб.,
ООО СЗ "СКАЙ НЕКСТ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции и задолженность отсутствуют.
ООО СЗ "СКАЙ ФОКС"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Задолженность покупателя 85 585тыс.руб. Выдан залог в пользу ООО СЗ Архипелаг перед кредитной организацией 85 585тыс.руб.
ООО "СКАЙ ЛИФТ СЕРВИС"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Остаток на 31.12.23г. по переводу долга 300 тыс.руб.
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОТУС"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции и задолженность отсутствуют.
ООО "СКАЙ ФЛАЙ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Получены услуги генподряда. Выданы авансы по договору № ГП-ЖД1/1 от 13.01.23 – 4 251 тыс.руб., № ГП-ЖД1/2 от 13.01.23 – 26 тыс.руб. Выдано поручительство в

		пользу ООО СЗ Архипелаг перед кредитной организацией 1 065 579 тыс.руб.
ООО СЗ "СКАЙ БЭЙ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Перевод долга 506 тыс.руб.
ООО "СКАЙ НЕО"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции и задолженность отсутствуют.
ООО СЗ "СКАЙ ТРЕНД"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Выдан займ 135 тыс. руб. задолженность по займу на 31.12.23 35 749 тыс.руб.; компенсация затрат 186 тыс.руб. Получен целевой займ для исполнения договора РЗТ 43 891 тыс. руб. Доля в УК.
ООО "СКАЙ СЕРВИС"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Уступка прав требований 3 644 тыс.руб.
ООО "БЕЛСТРОЙ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции и задолженность отсутствуют.
ООО АН "СКАЙ СИТИ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Услуги агента 50 тыс.руб.
ООО «СКАЙ ГРУПП»	Контролируются Литвиновым В.Г.	Оплата по договору подряда 23 тыс.руб. Остаток на 31.12.23г. 12 217тыс.руб.

Конечный единственный бенефициар по состоянию на 31.12.2023 - Литвинов Владимир Германович

Оплата труда генерального директора за 2023 год, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск составляет 279 тыс.руб. Оплата труда составляет – 192 тыс. руб., страховые взносы – 58 тыс. руб., НДФЛ – 25 тыс.руб., оплата отпуска – 4 тыс.руб.

8. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

9 События после отчетной даты

Информация о событиях, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утверждено Приказом МФ РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н) (краткое описание характера события, оценка его последствий в деньгах или причина, не позволяющая это сделать):

События после отчетной даты отсутствуют

10. Оценочные обязательства

Об оценочных обязательствах раскрыта следующая информация (ПБУ «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010):

на 31.12.2023г. создан резерв предстоящих расходов на оплату отпусков в сумме 100 тыс. руб. (на начало 2023г. числился резерв в размере 3 тыс. руб.).

11. Риски

Риск — возможность недополучения ожидаемых доходов или появления непредвиденных расходов при возникновении неблагоприятных ситуаций и связанных с ними последствий.

Задачей ООО СЗ «Архипелаг» является минимизация негативных последствий рисков в его деятельности. При наступлении рисков, которые описаны в настоящем разделе, общество предпримет все разумные способы для устранения риска, а при невозможности устранения рисков уменьшит все возможные негативные последствия, вызванные наступлением неблагоприятных событий.

Финансовые риски

▪ **Рыночные риски** связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров.

ООО СЗ «Архипелаг» наиболее чувствительно к следующим рыночным рискам:

- *рост цен на товары, работы и услуги поставщиков и подрядчиков*, учитывая, что общество активно ведет строительные проекты, приостановка которых может обернуться большими убытками;

- *нестабильность процентных ставок на кредитные ресурсы*, поскольку общество имеет действующие кредитные обязательства перед кредиторами и планирует привлекать кредитные средства для продолжения строительства и ведения хозяйственной деятельности. А также потенциальные дольщики при оплате договора участия в долевом строительстве используют ипотечные средства.

▪ **Кредитные риски** связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам.

ООО СЗ «Архипелаг» наиболее чувствительно к следующим кредитным рискам:

- *обесценение дебиторской задолженности* контрагентов ввиду нестабильного финансового положения или наличия признаков банкротства.

По состоянию на 31.12.2023 года ООО СЗ «Архипелаг» имеет дебиторскую задолженность в размере 142 301 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 нет дебиторов, финансовое состояние которых не позволяет быть уверенным в погашении дебиторской задолженности.

• **Риск ликвидности** связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства.

ООО СЗ «АРХИПЕЛАГ» наиболее чувствительно к следующим рискам ликвидности:

- дефицит платежных средств для погашения текущих обязательств, поскольку большая часть активов Общества не относится к быстрореализуемым.

Однако ООО СЗ «АРХИПЕЛАГ» имеет сбалансированный портфель заемных обязательств, позволяющий минимизировать риски ликвидности.

Отраслевые риски

Основным видом деятельности ООО СЗ «Архипелаг» является 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика». Основные риски в сфере деятельности общества – это отраслевые риски. То есть риски, непосредственно связанные со строительством. А именно:

- рост цен на строительные материалы и услуги подрядных организаций, что влечет за собой удорожание строительства в целом;

- ошибки при выборе поставщиков и подрядчиков влекут за собой срыв сроков выполнения работ и, как следствие, финансовые потери;

- некорректно заключенные договоры подряда и поставки лишают возможности воздействия на контрагентов и взыскания компенсации за причиненный ущерб;

- невыполнение условий договоров может спровоцировать многочисленные судебные тяжбы и нанести существенный ущерб репутации общества.

Общество учитывает все перечисленные риски и старается избежать возможных негативных последствий путем страхования строительно-монтажных рисков, путем тщательного отбора контрагентов и всесторонней проработкой заключаемых договоров.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Таким образом, общество подвержено всем политическим и экономическим рискам, присущим России в целом.

24.02.2022г. началась специальная операция России в Украине. Начиная с февраля 2022г. некоторыми странами были объявлены новые ограничительные политические и экономические меры в отношении Российской Федерации, ряда российских лиц и организаций. Кроме того, были введены ограничения на экспорт и импорт различных товаров. В контексте введенных ограничительных мер ряд крупных международных компаний прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами. Более того, существует риск введения дальнейших ограничительных мер. В ответ Российской Федерацией приняты ответные меры по отношению к тем странам, которые ввели вышеуказанные меры.

Введение и последующие усиление ограничительных мер повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе волатильность курса российского рубля и ключевой ставки, ухудшение инвестиционного климата. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой импортных рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных ограничительных мер в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Риски, связанные с географическим положением города Новосибирска, в котором Общество осуществляет свою деятельность (резкое изменение климата, вероятность наступления существенных стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью), оцениваются как минимальные.

Правовые риски

К возможным правовым рискам в сфере деятельности Общества относятся:

- изменение налогового, земельного законодательства;
- изменение законодательства в сфере регулирования долевого участия в строительстве, ужесточение требований к застройщику;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменения в сфере учета и регистрации недвижимого имущества (проведение технической инвентаризации, регистрация объектов недвижимости в государственных органах).

Изменения в российской налоговой системе могут негативно отразиться на деятельности общества: внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок, а также введение новых видов налогов. Данные изменения, также как и иные изменения в налоговом законодательстве, могут привести к увеличению налоговых платежей и, как следствие, к снижению чистой прибыли (увеличению убытков) общества. Многие вопросы, связанные с практическим применением налогового законодательства, неясны, что усложняет налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Эта неопределенность создает риск быть подвергнутым уплате штрафов и пеней, что может оказать негативное влияние на результаты деятельности общества.

Так как бизнес Общества определяется в частности и имущественным комплексом, то возможен риск гибели имущества в связи со стихийными бедствиями и другими форс-мажорными обстоятельствами. Вместе с тем все объекты недвижимости, принадлежащие обществу застрахованы в страховых компаниях.

Применительно к видам рисков в обществе предусматривается проведение мероприятий, направленных как на предотвращение возникновения критических ситуаций, так и на смягчение их последствий (планово-предупредительный ремонт и профилактика оборудования, страхование имущества, меры противопожарной и другой безопасности, оценка деловой репутации партнеров, заключение договоров в строгом соответствии с требованиями законодательства, включение в них специальных условий, снижающих риски при их исполнении).

В своей деятельности Общество стремится к достижению оптимального баланса между риском и доходностью для общества в целом при соблюдении норм законодательства и положений устава общества, а также к выработке адекватных стимулов для деятельности исполнительных органов общества и отдельных работников. ООО СЗ «Архипелаг» не участвует в операциях и не заключает сделки, связанные с повышенным риском потери капитала и инвестиций.

12. Раскрытие информации о движении денежных средств

Денежные потоки, связанные с оплатой труда работников, предоставлены с учетом фактически уплаченных в бюджет сумм удержанного налога на доходы физических лиц. Взносы во внебюджетные фонды отражены в составе оплаты труда.

В составе платежей по текущим операциям отражена оплата работ по возведению строительного объекта и обязательств, вытекающих при расселении ветхого аварийного жилья по Договору РЗТ-35 от 01.09.2015г.

Генеральный директор
«13» марта 2024г.



Литвинов В.Г.