

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Предоставляется акционерам акционерного общества  
Специализированный застройщик «АК16»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва 2024 год

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «АК16» (АО СЗ «АК16») (ОГРН 1027700394633), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества Специализированный застройщик «АК16» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включатьговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»  
(ООО «МДА»),  
ОГРН 1027700000580  
115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)  
ОРНЗ 12006058285

«23» апреля 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Коды		
Форма по ОКУД		
0710001		
Дата (число, месяц, год)		
31	12	2023
по ОКПО		
03991132		
ИИН		
7724068253		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
12267	16	
по ОКПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		
Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "AK16"		
Идентификационный номер налогоплательщика		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		
Организационно-правовая форма / форма собственности		
Непубличные акционерные общества / Частная собственность		
Единица измерения: в тыс. рублей		
Местонахождение (адрес) 109388, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, ул Полбина, д. 3, стр. 1, помещ. II, ком. 13		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА"</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		
ИИН 7701266587		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		
ОГРН/ОГРНП 1027700000580		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	7 008	7 439	7 869
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.2	Финансовые вложения	1170	5 084 730	-	-
3.3	Отложенные налоговые активы	1180	83 426	36 046	17 760
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 175 164	43 485	25 629
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
3.4	Запасы	1210	8 082 688	11 117 019	3 805 659
	в том числе:				
	Затраты на строительство		3 574 327	8 201 709	2 873 900
	НДС по строительству		612 830	1 455 819	468 413
	Расходы на продажу		4 651	1 459 491	463 345
	Готовая продукция и товары для перепродажи		3 890 880	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	52 662	11 595
3.5	Дебиторская задолженность	1230	6 303 934	6 927 018	6 453 499
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1	1
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 189 597	2 991	548
3.6	Прочие оборотные активы	1260	275	204	236

Итого по разделу II	1200	17 576 495	18 099 895	10 271 538
<b>БАЛАНС</b>	1600	22 751 659	18 143 380	10 297 167

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	280	280	12 413
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 088 699	10 218	35 311
	Итого по разделу III	1300	2 088 999	10 518	47 744
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7	Заемные средства	1410	110 241	17 836 063	9 989 469
3.8	Отложенные налоговые обязательства	1420	22 985	34 439	24 959
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	133 227	17 870 502	10 014 427
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7	Заемные средства	1510	6 262 612	99 034	92 213
3.9	Кредиторская задолженность	1520	12 746 447	163 326	142 781
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.10	Оценочные обязательства	1540	1 520 374	-	1
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам		2	-	1
	Резервы ИДП		230 759	-	-
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание		1 040 516	-	-
	Резервы по судебным искам		249 097	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	20 529 433	262 360	234 995
	<b>БАЛАНС</b>	1700	22 751 659	18 143 380	10 297 167

Директор 1, Действующий Совместно с  
Директором 2 управляющей организации  
ООО «Сигма Менеджмент»

Директор 2, Действующий Совместно с  
Директором 1 управляющей организации  
ООО «Сигма Менеджмент»



Давыденко Павел  
Александрович

(расшифровка подписи)

Лукьянов Максим  
Александрович

(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах**

за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД

**Коды**

**0710002**

Дата (число, месяц, год)

<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
-----------	-----------	-------------

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "АК16"

по ОКПО

**03991132**

Идентификационный номер налогоплательщика

ИИН

**7724068253**

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по  
ОКВЭД 2

**71.12.2**

Организационно-правовая форма / форма собственности

по  
ОКОПФ / ОКФС

**12267**      **16**

Непубличные акционерные общества

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**384**

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3.11	Выручка	2110	5 985 098	-
3.12	Себестоимость продаж	2120	(118 064)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 867 034	-
3.12	Коммерческие расходы	2210	(3 382 901)	-
3.12	Управленческие расходы	2220	(6 514)	(7 390)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 477 619	(7 390)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.12	Проценты к получению	2320	237 105	-
3.12	Проценты к уплате	2330	(42 261)	(37 027)
3.11	Прочие доходы	2340	1 411	91
3.12	Прочие расходы	2350	(13 253)	(1 707)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 660 621	(46 033)
	Налог на прибыль	2410	(582 140)	8 807
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(640 972)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	58 832	8 807
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 078 481	(37 226)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 078 481	(37 226)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор 1, Действующий Совместно с  
Директором 2 управляющей организации  
ООО «Сигма Менеджмент»



Давыденко Павел  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Директор 2, Действующий Совместно с  
Директором 1 управляющей организации  
ООО «Сигма Менеджмент»

Лукьянов Максим  
Александрович  
(расшифровка подписи)

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "АК16"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2023
03991132		
7724068253		
71.12.2		
12267		16
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	20	-	12 413	-	35 311	47 744
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(37 226)	(37 226)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(37 226)	(37 226)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	(12 133)	-	12 133	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	20	-	280	-	10 218	10 518
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 078 481	2 078 481
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 078 481	2 078 481
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	20	-	280	-	2 088 699	2 088 999

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 088 999	10 518	47 744

Директор 1, Действующий Совместно с  
Директором 2 управляющей организации  
ООО «Сигма Менеджмент»

Директор 2, Действующий Совместно с  
Директором 1 управляющей организации  
ООО «Сигма Менеджмент»



Давыденко Павел  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Лукьянов Максим  
Александрович  
(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "АК16"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Непубличные акционерные общества / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды	
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31 12 2023
по ОКПО	03991132
ИНН	7724068253
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ / ОКФС	12267 16
по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	22 616 070	432
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	22 397 541	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
НДС	4114	96 461	-
прочие поступления	4119	122 068	432
Платежи - всего	4120	(3 014 318)	(7 766 962)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 191 080)	(7 028 414)
в связи с оплатой труда работников	4122	(36)	(19)
процентов по долговым обязательствам	4123	(360 152)	-
налога на прибыль организаций	4124	(8 048)	-
НДС	4125	(353 802)	-
прочие платежи	4129	(101 200)	(738 529)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	19 601 752	(7 766 530)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 084 730)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(5 084 730)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(5 084 730)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 935 172	7 768 973
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 935 172	7 768 973
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(16 265 588)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(16 265 588)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(11 330 416)	7 768 973
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 186 606	2 443
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 991	548
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 189 597	2 991
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор 1, Действующий Совместно с  
Директором 2 управляющей организации  
ООО «Сигма Менеджмент»

Логотип: АО СЗ "АК16"  
  
 Давыденко Павел  
 Александрович  
 (расшифровка подписи)

Директор 2, Действующий Совместно с  
Директором 1 управляющей организации  
ООО «Сигма Менеджмент»

Лукьянов Максим  
 Александрович  
 (расшифровка подписи)

**Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»  
АО СЗ «АК16»**

---

109388, город Москва, ул Полбина, д. 3 стр. 1, помещ. II ком. 13  
ОГРН 1027700394633 ИНН/КПП 7724068253/772301001

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
АО СЗ «АК16» за 2023 год**

**1. Сведения об организации.**

Акционерное общество специализированный застройщик «АК16» (далее Общество) образовано 26 мая 1994 года.

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются.

Общество зарегистрировано по адресу: 109388, город Москва, ул Полбина, д. 3 стр. 1, помещ. II ком. 13.

Управляющей компании АО СЗ «АК16» согласно Договора о передаче полномочий ЕИО Управляющей организации от 09.08.2021 г. является ООО «Сигма Менеджмент» в лице Директора 1, Действующего Совместно с Директором 2 Давыденко Павел Александрович; Директора 2, Действующего Совместно с Директором 1 Лукьяновым Максим Александрович.

Ведение бухгалтерского учета возложены на Управляющую организацию ООО «Сигма Менеджмент» согласно Договора о передаче полномочий ЕИО от 09.08.2021 г.

Акционером Общества является ООО «Сигма Холдинг», с 25.06.21г. владея 100% акциями в количестве 4 032 000 шт.

Ведение реестра владельцев ценных бумаг осуществляют АО "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т.".

## **2. Основные элементы учетной политики предприятия**

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № АКП-21 от 29.12.2022 года. Учетная политика действует, начиная с 01 января 2023 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

В течение 2023 года в Учетную политику изменения не вносилось.

## Основные положения

### Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

## Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая обрачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организаций, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

## Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;

- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

## Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;

- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);

- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, СоИнвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается раздельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застойщика, группируются на субсчете 44.04. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж».

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

## Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате заемодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заемодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

## Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства,

условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ\_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

### 3. Сведения об отдельных активах и обязательствах.

#### Комментарии к Бухгалтерскому балансу

##### 3.1. Основные средства

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражены основные средства Общества. Информация о структуре основных средств приведена в таблице ниже:

Основное средство	Остаточная стоимость на 31.12.2021	Остаточная стоимость на 31.12.2022	Остаточная стоимость на 31.12.2023
Административно-производственный корпус строительство №8 77:05:0004003:1192	279,63	273,48	267,32
Склад 77:05:0004003:1223	733,45	720,68	707,90
Водопровод	6 742,20	6 337,66	5 933,13
Система водоснабжения внутренняя	113,80	106,97	100,14
<b>Итого</b>	<b>7 869,08</b>	<b>7 438,79</b>	<b>7 008,50</b>

##### 3.2. Финансовые вложения

Суммы долгосрочных финансовых вложений включаются в строку 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Информация по раскрытию финансовых вложений приведена в таблице ниже:

Заемные средства	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
СИГМА ХОЛДИНГ ООО			
Договор займа №160323/АК-СХ от 16.03.2023 (срок возврата не позднее 13.08.2026, 5 % годовых)			5 084 730
<b>Итого</b>			<b>5 084 730</b>

##### 3.3. Отложенные налоговые активы

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». На 31.12.2023 года отложенные налоговые активы составили 83 426 тыс. руб.

Виды активов и обязательств	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Оценочные обязательства и резервы		130,39	0,40
Расходы будущих периодов	6 632,10	6 632,10	
Прочие расходы	10 707,97	20 060,92	37 273,49
Плановые расходы ИДП			46 151,74
Убытки прошлых лет	419,53	9 223,35	
<b>Итого</b>	<b>17 759,60</b>	<b>36 046,76</b>	<b>83 425,63</b>

### 3.4. Запасы

Суммы материалов и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Так же по данной строке отражены затраты Застройщика на проектирование и строительство. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже:

Затраты Застройщика на проектирование и строительство	Тыс. руб.		
	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Прямые затраты по объектам ИДП	2 751 546,93	8 031 938,88	3 460 400,39
НДС прямых затрат по ИДП	468 413,46	1 455 819,11	612 830,10
Проценты по целевым кредитам ИДП	122 353,45	169 770,16	64 060,68
Проценты по целевым кредитам по ОН			49 865,91
Расходы на продажу	463 345,04	1 459 490,99	4 651,38
Себестоимость ИДП по ДКП			519 399,16
Себестоимость ИДП по ДДУ			3 291 833,71
НДС себестоимости ИДП			53 198,01
НДС предъявленный к вычету по ИДП			26 449,11
<b>Итого</b>	<b>3 805 658,87</b>	<b>11 117 019,14</b>	<b>8 082 688,45</b>

### 3.5. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже:

Дебиторская задолженность (строка 1230)	Тыс. руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<i>Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<b>5 053 532,78</b>	<b>5 053 532,78</b>	<b>5 053 532,78</b>
в том числе:			
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 053 532,78	5 053 532,78	5 053 532,78
<i>Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<b>1 250 401,18</b>	<b>1 873 485,04</b>	<b>1 399 965,75</b>
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 109 150,85	1 774 642,77	1 298 890,81
Расчеты с покупателями и заказчиками	479,41	502,58	502,58
Расчеты по налогам и сборам	7 715,37	8 021,24	8 079,83
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		0,71	0,68
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	133 055,54	90 317,75	92 491,85
<b>ИТОГО</b>	<b>6 303 933,96</b>	<b>6 927 017,82</b>	<b>6 453 498,53</b>

### **3.6. Прочие оборотные активы**

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса отражены прочие оборотные активы Общества (расходы будущих периодов) и составляют на 31.12.2023 г. – 275 тыс. руб. В состав расходов будущих периодов по состоянию на 31.12.2023 г. входят аренда юридического адреса; а также расходы, связанные с приобретением неисключительных прав на программные продукты.

### **3.7. Заемные средства**

По строке 1410 и 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражены привлеченные займы и кредиты.

Информация о составе займов и кредитов приведена в расшифровке ниже:

	Тыс. руб.		
	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
<b>Долгосрочные заемные средства</b>			
<b>Долгосрочные кредиты</b>	<b>9 906 076,72</b>	<b>17 741 233,07</b>	
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	9 906 076,72	17 741 233,07	
Кредитный договор №0880/20 от 13.10.2020 (срок возврата не позднее 13.08.2026)	4 293 344,75	6 455 126,32	
Кредитный договор №0880/20 от 13.10.2020 (срок возврата не позднее 13.08.2026) проценты	96 490,62	126 014,60	
Кредитный договор №0911/20 от 13.10.2020 (срок возврата не позднее 13.08.2026)	1 834 246,27	4 139 620,33	
Кредитный договор №0911/20 от 13.10.2020 (срок возврата не позднее 13.08.2026) проценты	12 594,46	28 078,19	
Кредитный договор №0912/20 от 13.10.2020 (срок возврата не позднее 13.08.2026)		3 295 016,90	
Кредитный договор №0912/20 от 13.10.2020 (срок возврата не позднее 13.08.2026) проценты		8 961,94	
Кредитный договор №0856/20 от 24.09.2020 (срок возврата не позднее 24.07.2026)	3 494 000,00	3 494 000,00	
Кредитный договор №0856/20 от 24.09.2020 (срок возврата не позднее 24.07.2026) проценты	175 400,62	194 414,79	
<b>Долгосрочные займы</b>	<b>83 391,88</b>	<b>94 830,30</b>	<b>110 241,35</b>
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	83 391,88	94 830,30	110 241,35
Договор займа №190122/СХ-АК от 19.01.2022 (срок возврата не позднее 31.07.2026, ставка 7,1%)		6 800,00	6 800,00
Договор займа №190122/СХ-АК от 19.01.2022 (срок возврата не позднее 31.07.2026, ставка 7,1%) проценты		291,41	774,21
Договор уступки займа №У091020/НК-АК16_СХ от 31.07.2021 (срок возврата не позднее 31.07.2026, ставка 5,4%)	80 500,00	80 500,00	40 100,00
Договор уступки займа №У091020/НК-АК16_СХ от 31.07.2021 (срок возврата не позднее 31.07.2026, ставка 5,4%) проценты	2 891,88	7 238,88	10 270,95
Договор уступки займа №У060420/ПР-АК_СХ от 31.07.2021 (срок возврата не позднее 13.02.2027, ставка 6,5%)			10 000,00

Договор уступки займа №У060420/ПР-АК_CX от 31.07.2021 (срок возврата не позднее 13.02.2027, ставка 6,5%) проценты			2 425,22
Договор уступки займа №У120819/НК-АК_CX от 31.07.2021 (срок возврата не позднее 13.02.2027, ставка 8,5%)			21 651,41
Договор уступки займа №У120819/НК-АК_CX от 31.07.2021 (срок возврата не позднее 13.02.2027, ставка 8,5%) проценты			18 219,56
<b>Итого</b>	<b>9 989 468,61</b>	<b>17 836 063,37</b>	<b>110 241,35</b>

Тыс. руб.

Краткосрочные заемные средства	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
<b>Краткосрочные займы</b>	<b>92 213,03</b>	<b>99 034,03</b>	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	92 213,03	99 034,03	
Договор уступки займа №У060420/ПР-АК_CX от 31.07.2021 (срок возврата не позднее 13.02.2027, ставка 6,5%)	10 000,00	10 000,00	
Договор уступки займа №У060420/ПР-АК_CX от 31.07.2021 (срок возврата не позднее 13.02.2027, ставка 6,5%) проценты	1 125,22	1 775,22	
Договор уступки займа №У120819/НК-АК_CX от 31.07.2021 (срок возврата не позднее 13.02.2027, ставка 8,5%)	72 600,00	72 600,00	
Договор уступки займа №У120819/НК-АК_CX от 31.07.2021 (срок возврата не позднее 13.02.2027, ставка 8,5%) проценты	8 487,81	14 658,81	
Кредитный договор №0912/20 от 13.10.2020 (срок возврата не позднее 13.08.2026)			6 054 752,09
Кредитный договор №0912/20 от 13.10.2020 (срок возврата не позднее 13.08.2026) проценты			41 787,68
Кредитный договор №0856/20 от 24.09.2020 (срок возврата не позднее 24.07.2026)			166 014,00
Кредитный договор №0856/20 от 24.09.2020 (срок возврата не позднее 24.07.2026) проценты			57,86
<b>Итого</b>	<b>92 213,03</b>	<b>99 034,03</b>	<b>6 262 611,63</b>

Проценты по кредитным договорам привязаны к ключевой ставке ЦБ РФ.

Кредитные средства по кредитным договорам с МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта Жилого комплекса «Второй Нагатинский» находящегося по адресу: г. Москва, 2-й Нагатинский пр-д, вл. 2.

На погашение задолженности Общества по кредитным договорам с МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО использовались денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

### 3.8. Отложенные налоговые обязательства

На 31.12.2023 года отложенные налоговые обязательства (ОНО) сформированы в сумме 22 985 тыс. руб.

Тыс. руб.			
Отложенные налоговые обязательства	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Основные средства	207,67	203,88	200,10
Оценочные обязательства и резервы	130,12	130,37	
Прочие расходы	24 621,08	34 104,43	22 785,32
<b>Итого</b>	<b>24 958,87</b>	<b>34 438,67</b>	<b>22 985,41</b>

### 3.9. Кредиторская задолженность

Суммы кредиторской задолженности включаются в строку 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже:

Тыс. руб.			
Кредиторская задолженность (строка 1520)	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<i>Кредиторская задолженность (платежи по которой ожидается менее чем 12 месяцев после отчетной даты)</i>	<b>12 746 447,14</b>	<b>163 326,17</b>	<b>142 781,02</b>
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	178 173,35	47 711,74	141 420,19
Расчеты с покупателями и заказчиками	376 443,98	33,55	38,46
Расчеты по налогам и сборам	634 200,86	1 331,94	1 291,57
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	0,60		0,28
Расчеты с персоналом по оплате труда			0,44
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	16 186,28	114 248,94	30,09
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	11 541 442,07		
<b>ИТОГО</b>	<b>12 746 447,14</b>	<b>163 326,17</b>	<b>142 781,02</b>

### 3.10. Оценочные обязательства

Информация о структуре строки 1540 «Оценочные обязательства» приведена в расшифровке ниже:

Тыс. руб.			
Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям	2	-	1
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 040 516	-	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	229 126	-	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	1 633	-	-
Резервы предстоящих расходов прочие (судебные разбирательства)	249 097	-	-

## Комментарии к Отчету о финансовых результатах

### 3.11. Доходы

Выручка за 2023 год составила 5 985 098 тыс. руб. (за 2022 год – Выручка год не поступала).

Общество за 2023 год получало выручку от реализации объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Прочие доходы включены в строку 2340 отчета о финансовых результатах и составили 1 411 тыс. руб. от компенсации затрат по коммунальным расходам.

### 3.12. Расходы

Расшифровка расходов строк отчета о финансовых результатах приведена в таблице ниже.

Расшифровка строк отчета о финансовых результатах	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Выручка по видам реализуемой продукции (стр 2110)	5 985 098	
Вознаграждение по ДДУ - Гаражи	23 123	
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	5 547 728	
Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	49 364	
Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	19 525	
Реализация по ДКП - Гаражи	2 133	
Реализация по ДКП - Квартиры	61 971	
Реализация по ДКП - Кладовые помещения	17 459	
Реализация по ДКП - Нежилые помещения	263 796	
Себестоимость продаж (стр. 2120)	118 064	
Вознаграждение по ДДУ - Гаражи	8 196	
Реализация по ДКП - Гаражи	5 085	
Реализация по ДКП - Квартиры	18 888	
Реализация по ДКП - Кладовые помещения	8 504	
Реализация по ДКП - Нежилые помещения	77 391	
Коммерческие расходы (стр 2210)	3 382 901	
ОВД - Госпошлина	686	
ОВД - Расходы на гарантийный ремонт	1 040 516	
ОИДП - Оформление права собственности	1 486	
ОИДП - Проценты по кредитам (капитализируемые)	141 906	
ОИДП - Страхование ДДУ	455	
ОИДП - Эксплуатация до заселения	5 274	
ОИДП - Вознаграждение сюрвейера	8 750	
ОИДП - Агентское вознаграждение	143 435	
ОИДП - Агентское вознаграждение по поиску покупателей	940 819	
ОИДП - Оформление права собственности	7 100	
ОИДП - Прочие общестроительные затраты	896	
ОИДП - Регистрация ДДУ	1 287	
ОИДП - Субсидирование ипотечной ставки	838 805	
ОИДП - Эксплуатация до заселения	2 387	
ОВД - Расходы на Судебные разбирательства	249 097	
Управленческие расходы (стр 2220)	6 514	7 390
ВНА - Информационные услуги	50	

ВНА - Консультационные услуги	400	350
ОВД - Амортизация собственных основных средств	430	430
ОВД - Аренда офисных площадей	225	31
ОВД - Арендная плата за землю		
ОВД - Аудиторские услуги	121	121
ОВД - Заработка плата	18	12
ОВД - Информационные услуги	4	1
ОВД - Консультационные услуги	104	164
ОВД - Налог на имущество	4 913	5 904
ОВД - Налоги	64	132
ОВД - Прочие материалы	1	
ОВД - Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	2	1
ОВД - Списание стоимости программного обеспечения	20	44
ОВД - Страхование от несчастных случаев		
ОВД - Страховые взносы	6	4
ОВД - Транспортный налог	2	28
ОВД - Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	1	
ОВД - Услуги по хранению прочие	152	167
<b>Прочие доходы и расходы</b>		
Доходы от участия в других организациях (стр. 2310)		
Проценты к получению (стр.2320)	237 105	
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	121 305	
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	115 801	
Проценты к уплате (стр.2330)	42 261	37 027
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	34 535	25 567
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	7 726	11 459
Прочие доходы (стр. 2340)	1 411	91
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 270	36
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	-1	
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости (не принимается к НУ)	142	
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году		55
Прочие расходы (стр. 2350)	13 253	1 707
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	39	91
Прочие внереализационные доходы (расходы)	3 054	8
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	1 227	1 161
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	10	
Расходы на услуги банков	3 495	108
Расходы на экспертизу по судебным делам	4 319	
Списание выделенного НДС на прочие расходы	23	
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских) (не принимается к НУ)	4	
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	34	251
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	1 049	
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских) (не принимается к НУ)		89

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль в сумме 2 660 619 тыс. руб. (за 2022 год убыток – 46 033 тыс. руб.), с учетом изменения ОНА чистая прибыль Общества составила 2 078 479 тыс. руб. (за 2022 год – (37 226) тыс. руб.).

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества

### ***3.13. Резервы***

По состоянию на 31.12.2023 г. резервы по сомнительным долгам и иные резервы в соответствии с требованиями ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» (в т.ч. резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов) не создавались, в связи с отсутствием необходимости их формирования.

## **4. Прочая информация**

### ***4.1 Информация об уставном капитале.***

Уставный капитал общества составляется из номинальной стоимости размещенных обыкновенных именных бездокументарных акций общества, и равен 20 160 руб. Уставный капитал общества составляет 4 032 000 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 0,005 руб.

Акции обыкновенные АО «СЗ «АК16» в количестве: 100 % от общего количества размещенных обыкновенных акций Эмитента находятся в залоге, Залогодатель - ООО "Сигма Холдинг".

Дополнительные выпуски акций в отчетном периоде не производились.

Базовая прибыль/убыток на одну акцию составляет:

за 2022 год – (9) руб.

за 2023 год – 516 руб.

### ***4.2 Выданные и полученные обеспечения обязательств.***

Информация о структуре Выданных и Полученных обязательствах приведена в Приложениях к настоящим Пояснениям.

Приложение 1 «Выданные обязательства»

Приложение 2 «Полученные обязательства».

## Расшифровка выданных обеспечений \*

Наименование организации	АО СЗ "AK16"
ИНН	7724068253
Дата	31.12.2023
Ед. измерения	тыс.

Организации / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение		Номер договора, по которому выдано обеспечение		Номер документа, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения (залог, залог, поручительство, гарантии, др. виды обеспечения)	Ставка по обеспечению по договору в % годовых	Нед.	Ставка по обеспечению во договору	Дата начисления договора обеспечения	Дата окончания договора обеспечения
Название	ИНН **	Название	ИНН **							
АО СЗ "AK16"	7724068253	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734302860	088008-20	Залог залогаемости	6 005 302.40	RUR	6 005 302.40	13.10.2020	13.08.2026
АО СЗ "AK16"	7724068253	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734302860	085603-20	Залог прав по Договору залогового счета	0,00***	RUR	0,00	12.11.2020	24.07.2026
АО СЗ "AK16"	7724068253	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734302860	088009-20	Залог прав по Договору залогового счета	0,00***	RUR	0,00	12.11.2020	13.08.2026
АО СЗ "AK16"	7724068253	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734302860	091110-20	Залог прав по Договору залогового счета	0,00***	RUR	0,00	12.11.2020	13.08.2026
АО СЗ "AK16"	7724068253	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734302860	091209-20	Залог прав по Договору залогового счета	0,00***	RUR	0,00	12.11.2020	13.08.2026
АО СЗ "AK16"	7724068253	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734302860	0429001-24	Залог прав по Договору залогового счета	303 000,00	RUR	303 000,00	30.05.2023	01.06.2031
ИТОГО **								6 308 302,40		

## Расшифровка полученных обеспечений \*

Наименование организации	АО СЗ "АК16"
ИНН	7724068253
Дата	31.12.2023
Ед. измерения	тыс.

Организации / Гарант, которые представили обеспечение		Организации / Банк, в пользу которых предоставлено обеспечение		Номер договора, на котором получено обеспечение	Нид. обеспечения (закл., залог, поручительство, гарант, др. залоговые обязательства)	Ставка обеспечения по договору в ед. валюты	Вид валюты	Ставка обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	ИНН **	Название	ИНН **							
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734202860	085611:20	поручительство	3 494 000,00	RUR	3 494 000,00	15.12.2021	24.07.2029
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734202860	088011:20	поручительство	7 104 542,11	RUR	7 104 542,11	15.12.2021	13.08.2029
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734202860	091111:20	поручительство	7 082 432,31	RUR	7 082 432,31	15.12.2021	13.08.2029
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734202860	091210:20	поручительство	11 784 239,39	RUR	11 784 239,39	15.12.2021	13.08.2029
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734202860	0806003-23	поручительство	1 345 835,74	RUR	13 443 615,00	21.09.2023	28.03.2031
АО СЗ "ТМП №20"	7715030599	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734202860	0806002-23	поручительство	1 345 835,74	RUR	13 443 615,00	21.09.2023	28.03.2031
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	Московский Кредитный Банк (ПАО)	7734202860	085602:20; 088010:20; 091102:20; 091202:20	залог имущества	20,16	RUR	20,16	24.09.2020	13.08.2029
<b>ИТОГО **</b>								<b>56 352 463,97</b>		

#### 4.3 Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2023 г. являются:  
Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %)

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

Руб.

наименование связанный стороны	вид операций	стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2021		стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2022		объем операций за 2022 год	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Управление					805 000,00	805 000,00
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный				7 091 411,23		7 091 411,23
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный	11 125 219,25		11 775 219,26			650 000,01
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный	83 391 884,24		87 738 884,23			4 346 999,99
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный	81 087 807,38		87 258 807,39			6 171 000,01
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Уступка	5 053 532 782,92		5 053 532 782,92			
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Уступка		17 823,48		17 823,48		

Руб.

наименование связанный стороны	вид операций	стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2022		стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2023		объем операций за 2023 год	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Управление				130 000,00	455 000,00	585 000,00
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный	7 091 411,23		7 574 211,21			482 799,98
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный	11 775 219,26		12 425 219,27			650 000,01
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный	87 738 884,23		50 370 947,22	40 400 000,00	3 032 062,99	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный	87 258 807,39		39 870 976,22	50 948 588,45	3 560 757,28	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Уступка	5 053 532 782,92		5 053 532 782,92			
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Уступка		17 823,48		17 823,48		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ выданный		5 200 530 115,55		5 200 530 115,55		

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году или по причине их несущественности.

#### 4.4 Условные обязательства

Разногласий с налоговыми органами в 2023 году Общество не имело.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности, а именно при передаче построенного объекта дольщикам.

По состоянию на дату отчетности находятся на рассмотрении гражданских судебных дел на общую сумму 498 195 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика, на 50 % из которых сформирован резерв.

Обществом на конец года проведена инвентаризация денежных средств на расчетных счетах Общества, товарно-материальных ценностей, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (Приказ о проведении инвентаризации № АКП-22 от 27.12.2022 года).

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

#### **4.5. Дополнительная информация**

В 2023 году АО СЗ «AK16» не получало государственной помощи или каких-либо средств на целевое финансирование.

АО СЗ «AK16» не осуществляло совместную деятельность.

#### ***События после отчетной даты***

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет.

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2024 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект», которая имеет долю владения 50 % в уставном капитале ООО «СИГМА ХОЛДИНГ» - акционер Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества по следующим основаниям:

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;
- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;
- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;
- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоев в ее работе.

В своей оценке влияния СПОД Общество также исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества в связи со СПОД, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

#### ***Допущение непрерывности деятельности***

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем

Общество имеет положительную динамику по чистым активам. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по

нашему мнению не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

### ***Информация о рисках***

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2023-24г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности»

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### ***Рыночный риск:***

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

#### ***Инфляционный риск:***

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

#### ***Кредитный риск:***

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом

формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

**Риск ликвидности:**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

***Исправление ошибок***

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

***Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию***

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов

Акционерное общество  
Специализированный Застройщик «АК16», в лице

Директор 1, Действующий совместно с  
Директором 2 управляющей организации  
- ООО «СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ

Директор 2, Действующий совместно с  
Директором 1 управляющей организации  
- ООО «СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ»

«13» марта 2024 г.



Давыденко П.А.

Лукьянов М.А.

Прощито и поднумеровано, скреплено печатью.

351 Удостоверяю, Зебякин(ов)

Генеральный директор

ООО «МДА»

Дмитрию С.А.

