



**Гарант  
Капитал**  
аудиторская фирма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
независимого аудитора**

**Учредителю  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «АИВ»**

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АИВ» (ОГРН 1153668071920), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики, подготовленных в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АИВ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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 обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения.

### Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 него 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 (финансовой) отчетности аудируемого лица.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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 включать сговор, 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и 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.

Руководитель аудиторской организации:

Директор ООО АФ «Гарант Капитал»,

руководитель аудита, по результатам

которого составлено аудиторское заключение:

Аудитор

Палихова Наталья Алексеевна.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).

Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) в Реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС - 22006054631.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Гарант Капитал».

ОГРН 1023602096968.

Место нахождения: 394036, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, дом 7А, часть нежилого встроенного помещения, офис 206.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).

Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) в Реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС – 12006066565.

« 27 » апреля 2023 года



**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "АИВ"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.  
Местонахождение (адрес) г. Воронеж, ул. 20-летия ВЛКСМ, д. 35, зд. НЕЖ., ОФИС 10, 394036

Дата (число, месяц, год) 30 03 2023  
По ОКПО 44733494  
ИНН 3666204404  
по ОКВЭД 2 68.20  
по ОКОПФ/ОКФС 12300 16  
по ОКЕИ 384

КОДЫ		
0710001		
30	03	2023
44733494		
3666204404		
68.20		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора АФ "Гарант Капитал", ООО

Идентификационный номер налогоплательщика  
аудиторской организации/индивидуального аудитора  
Основной государственный регистрационный номер  
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	3663029320
ОГРН/ ОГРНИП	1023602096968

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	31 512	22 031
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	36 896	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	10 173	1 813	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	146 728	113 908	40 699
	Итого по разделу I	1100	193 797	147 233	62 730
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	414 175	151 758	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 049	964	1 985
	Дебиторская задолженность	1230	68 283	49 505	45 466
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	401	22	380
	Прочие оборотные активы	1260	223	328	532
	Итого по разделу II	1200	486 131	202 577	48 363
	<b>БАЛАНС</b>	1600	679 928	349 810	111 093

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	77 887	73 209	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(44 443)	(61 921)	(46 875)
	Итого по разделу III	1300	33 454	11 298	(46 865)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	214 861	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	214 861	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	274 391	311 476	154 553
	Кредиторская задолженность	1520	156 969	26 907	3 405
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	253	129	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	431 613	338 512	157 958
	<b>БАЛАНС</b>	1700	679 928	349 810	111 093

Руководитель \_\_\_\_\_ Анохин И.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах  
за 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "АИВ"	Дата (число, месяц, год)	30   03   2023		
Идентификационный номер налогоплательщика		По ОКПО	44733494		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	ИНН	3666204404		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	68.20		
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКОПФ/ ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2022 г. <sup>3</sup>	За 2021 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	59 353	8 378
	Себестоимость продаж	2120	( 15 971 )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	43 382	8 378
	Коммерческие расходы	2210	( 2 686 )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( 19 323 )	( 24 853 )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	21 373	(16 475)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	( 11 339 )	( - )
	Прочие доходы	2340	1 364	139
	Прочие расходы	2350	( 1 239 )	( 523 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 159	(16 859)
	Налог на прибыль	2410	(2 058)	1 813
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( 1 041 )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	1 017	1 813
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 101	(15 046)

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2022 г. <sup>3</sup>	За 2021 г. <sup>4</sup>
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	4 678	73 209
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	9 377	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	22 156	58 163
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Анохин И.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

## Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".



**Отчет об изменениях капитала  
за 2022 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "АИВ"	Дата (число, месяц, год)	30	03	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		По ОКПО	44733494		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	ИНН	3666204404		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	68.20		
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКОПФ/ ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>	3100	10	-	-	-	(46 875)	(46 865)
<b>за 2021 г.<sup>2</sup></b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	73 209	-	-	73 209
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	73 209	x	-	73 209
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	( 15 046 )	( 15 046 )
в том числе: убыток	3221	x	x	x	x	( 15 046 )	( 15 046 )
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>	3200	10	-	73 209	-	(61 921)	11 298
за 2022 г. <sup>3</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	4 678	-	17 478	22 156
в том числе: чистая прибыль	3311	x	x	x	x	8 101	8 101
переоценка имущества	3312	x	x	4 678	x	-	4 678
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	9 377	9 377
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 2022 г. <sup>3</sup>	3300	10	-	77 887	-	(44 443)	33 454

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2021 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
<b>другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:</b>	3402	-	-	-	-
(по статьям)					
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	33454	11298	( 46865 )

Руководитель

Анохин И.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



13

**Отчет о движении денежных средств  
за 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "АИВ"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
По ОКПО \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
по ОКФС \_\_\_\_\_  
по ОКЕИ \_\_\_\_\_

КОДЫ		
0710005		
30	03	2023
44733494		
3666204404		
68.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	366 419	8 218
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	336 545	8 218
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	29 874	-
Платежи - всего	4120	( 541 872 )	( 167 163 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 447 352 )	( 137 431 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 4 640 )	( 1 528 )
процентов по долговым обязательствам	4123	( 109 )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
прочие платежи	4129	( 89 771 )	( 28 204 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(175 453)	(158 945)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 200	-
в том числе			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 000	-
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	200	-
Платежи - всего	4220	( - )	( - )
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	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 200	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	530 257	158 587
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	530 257	158 587
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	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( 355 625 )	( - )
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	( 355 625 )	( - )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	174 632	158 587
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	379	(358)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	22	380
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	401	22
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель Анохин И.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду



**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ОООСЗ «АИВ»  
за 2022 год (тыс. руб.)**

**I. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «АИВ» учреждено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 08.02.1998г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» .

На основании Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц» в соответствии с представленными сведениями в Единый государственный реестр юридических лиц 16 декабря 2015 года Межрайонной ФНС России №12 по Воронежской области внесена запись о юридическом лице, о чем выдано соответствующее свидетельство и ООО СЗ «АИВ» присвоен основной государственный регистрационный номер 1153668071920.

Юридический/почтовый адрес: 394036, Воронежская область, г. Воронеж, ул.20-летия ВЛКСМ, д. 35,неж.здание, офис 10

ИНН: 3666204404

Идентификационный код ОКПО: 44733494

Вид деятельности по отраслям ОКВЭД: 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. Участниками общества являются физические лица. По состоянию на 31.12.2022 г. уставный капитал сформирован полностью.

Участник	Доля в уставном капитале Общества, %
Евсеев Антон Александрович	100

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 14 человек, на 31 декабря 2021 г.- 13 человек.

Филиалов и обособленных подразделений, не выделенных на отдельный баланс и не имеющих расчетный счет, Общество не имеет.

Аудитором Общества на основании решения единственного участника ООО СЗ«АИВ» (решение № 07/11/2022 от 07.11.2022г.) является ООО АФ «Гарант Капитал», являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»(ОРН312006066565).

**II. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ОБЩЕСТВА**



## **Органы управления и контроля Общества**

К органам управления Общества относятся:

- Общее собрание участников Общества;
- Директор

### **Директор Общества**

Единоличный исполнительный орган - директор – решением общего собрания участников (протокол № 1 от 01 декабря 2015 года) Анохин Илья Викторович был избран на должность директора на неопределенный срок.

## **III. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ СИСТЕМЕ**

Бухгалтерский отчет сформирован, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности» в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

При формировании бухгалтерской отчетности Обществом не допускались отступления от правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика Общества сформирована исходя из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации».

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Общество осуществляет бухгалтерский учет в автоматизированном виде с использованием информационной системы «1С:Бухгалтерия 7.7 Бухгалтерский учет», забалансовый учет в автоматизированном виде с использованием информационной системы «1С:Бухгалтерия 7.7».

Руководство организации провело оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность в условиях распространения коронавирусной инфекции.

Сложная эпидемиологическая ситуация, распространение коронавирусной инфекции, предпринимаемые меры по предупреждению ее распространения не оказали существенное влияние на деятельность организации. Обычные экономические риски значительно не возросли, а также не возникли новые существенные экономические риски.

Нам не известно о событиях или условиях, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно в условиях распространения коронавирусной инфекции и предпринимаемых мер по предупреждению ее распространения.

В 2022 г. перед составлением годовой бухгалтерской отчетности Обществом проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств на основании приказа № 1/22-ИНВ от 20.12.2022г. В процессе инвентаризации недостачи имущества не выявлены.

Бухгалтерская отчетность за 2022 год Общества подготовлена на основе учетной политики, утвержденной приказом б/н от 25.12.2015г. с учетом изменений, внесенных приказом б/н от 31.12.2021г.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражаются в соответствии с переходными положениями, предусмотренными п. 49 ФСБУ 6/2020.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются перспективно (без пересчета сравнительных показатели за предшествующие периоды) в межотчетный период.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» отражаются в соответствии с переходными положениями, предусмотренными п. 50 ФСБУ 25/2018. Указанный Стандарт в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года, не применяется.

Основными положениями учетной политики являются:

#### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В отчетности активы (обязательства) отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства - долгосрочные.

#### **Основные средства**

В составе основных средств отражены здания, сооружения, передаточные устройства, машины и оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком службы более 12 месяцев. Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на их приобретение.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом амортизации, накопленной за время эксплуатации.

Начисление амортизации производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Активы, в отношении которых выполняются условия их признания в качестве объектов основных средств и стоимостью не более 40 тыс. рублей учитываются в составе материально-производственных запасов.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражены в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

#### **Запасы**

К запасам Общество относит активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- комплектующие материалы, используемые при монтаже;

- запасные части и расходные материалы для ремонта оборудования, инструментов, приспособлений, инвентаря, приборов, лабораторного оборудования и другого имущества;
- спецодежду, специальные инструменты и специальное оборудование;
- инвентарь, хозяйственные принадлежности и другие материалы.

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. Списание материалов осуществлялось Обществом в оценке по себестоимости каждой единицы.

### **Незавершенное производство**

По состоянию на 31.12.2022 стоимость незавершенного производства составила 224 769 тыс. руб. В составе незавершенного производства отражена себестоимость строительства квартир в жилых домах, предназначенных для продажи. Оценка незавершенного производства проводится по прямым расходам в разрезе по строительным позициям.

### **Задолженность покупателей и заказчиков**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

В отчетности задолженность с покупателями и заказчиками показывается за минусом резервов по сомнительным долгам.

### **Резервы**

В 2022 году Общество в соответствии с п.6 учетной политики сформировало следующие виды оценочных резервов:

- резерв на предстоящую оплату отпусков.

Сальдо по перечисленным резервам на 31.12.2022г. составляет:

- резерв по предстоящим расходам отпусков –252тыс.руб.

### **Признание выручки**

Основным видом деятельности Общества является сдача имущества в аренду. Доходы и расходы по таким операциям учитывать в составе доходов от обычных видов деятельности (в бухгалтерском учете) или доходов от реализации (в налоговом учете по налогу на прибыль).

В 2021г. Общество начало осуществление нового вида деятельности – деятельность специализированного застройщика на основании Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». По состоянию на 31.12.2022г. закончено строительство многоквартирного жилого дома (позиции 6,7,8,9), расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, п.Шуберское, Микрорайон «Молодежный» (ввод в эксплуатацию 10.11.2022г.). Осуществляется строительство многоквартирного жилого дома (позиция 10), расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, п.Шуберское, Микрорайон «Молодежный». Начата проектная разработка еще 4х объектов строительства.

Выручка по договорам долевого участия в строительстве в 2022 году после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома и ввода в эксплуатацию объекта строительства на дату подписания акта приема-передачи объекта участникам долевого строительства, определяемая как превышение средств дольщиков над себестоимостью объекта строительства, составила 27 320 тыс. руб.

Выручка от продажи готовых квартир в многоквартирном доме составила 22 185 тыс. руб.

#### **Порядок признания управленческих расходов**

В конце отчетного периода управленческие расходы списываются непосредственно на уменьшение доходов от обычных видов деятельности на счет «Продажи».

#### **Связанные стороны**

В соответствии с пунктом 4 ПБУ 11/2008 связанными сторонами Общества являются:

- Учредители;
- Взаимосвязанные общества с учредителями;
- Ключевой управленческий персонал - директор.

#### **Наиболее существенные изменения учетной политики на 2023 год:**

Существенные изменения в учетную политику на 2023 год не планируется.

### **IV. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА**

#### **Пояснения к стр.1150 «Основные средства» формы отчетности «Бухгалтерский баланс»**

Основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, Общество не получало.

Объекты недвижимости, по которым не зарегистрированы права собственности, но фактически эксплуатируемые, в Обществе отсутствуют.

Основных средств, стоимость которых не погашается, Общество не имеет.

#### **Пояснения к стр.1160 «Доходные вложения» формы отчетности «Бухгалтерский баланс»**

Объекты основных средств, предоставленные Обществом в аренду, перечислены в таблице:

№п/п	Наименование основного средства	Количество, шт.		Первоначальная стоимость, тыс. руб.	
		на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2021
1	Универсальный магазин Новоусманский р. п.Шуберское,	1	1	12477	12477

2	Здание по адресу г.Воронеж, ул.Ленина 6-б	1	1	14351	14351
4	Здание г.Воронеж, ул. Кривошеина 9-в	3	3	12270	12270
6	Линия электропередач Новоусманский р-н п.Шуберское,	1	1	358	358
7	Оборудование для кафе	17	17	4432	4432
	<b>ИТОГО:</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>43888</b>	<b>43888</b>

Объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов учета операционной аренды, так как условиями договоров аренды не предусмотрен переход к арендаторам права собственности на предмет аренды.

#### **Пояснения к стр.1190 «Прочие внеоборотные активы» формы отчетности «Бухгалтерский баланс»**

В составе внеоборотных активов Общество имеет два земельных участка. Общество приняло решение о проведении ежегодной переоценке стоимости земельных участков по текущей (восстановительной) стоимости по состоянию на конец года.

Рыночная стоимость земельных участков по состоянию на 31 декабря 2022г. по заключению ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга» составила 134281 тыс.руб. Балансовая стоимость до проведения переоценки составляла 56394тыс.руб. Стоимость дооценки составила 77887тыс.руб.

#### **Расшифровка стр.1210 «Запасы» формы отчетности «Бухгалтерский баланс»**

В ходе проведения инвентаризации (перед составлением годовой отчетности) инвентаризационными комиссиями была проведена оценка малооборачиваемых запасов на предмет морального старения и потери первоначальных свойств. Морально устаревших запасов или потерявших первоначальные свойства выделено не было.

Резерв под обесценение запасов в 2022 году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценивания.

#### **Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности**

#### **Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» формы отчетности «Бухгалтерский баланс»**

Расшифровка дебиторской задолженности приведена в таблице 5.1 табличных Пояснений.

В бухгалтерской отчетности Общества дебиторская задолженность показывается за вычетом сумм резерва по сомнительным долгам. Величина резерва формируется по дебиторской задолженности, связанной с расчетами за товары, работы, услуги, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу в

зависимости от платежеспособности должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

По состоянию на 31.12.2022г. резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

В целях создания резерва не рассматриваются:

- дебиторская задолженность связанных сторон;
- дебиторская задолженность, по которой предоставлены графики погашения и гарантийные письма контрагентами;
- дебиторская задолженность, по которой есть встречные требования;

**Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» формы «Бухгалтерский баланс»**

Расшифровка кредиторской задолженности приведена в таблице 5.3 табличных Пояснений.

## **V. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**Расшифровка выручки по строке 2110 формы «Отчет о финансовых результатах»**

Выручка от реализации по всем видам деятельности в отчетном периоде получена в сумме 59 353 тыс. рублей.

**Расшифровка себестоимости продаж по строке 2120 формы «Отчет о финансовых результатах»**

Себестоимость продаж по всем видам деятельности в отчетном периоде составила 15971 тыс. рублей.

**Расшифровка прочих доходов и расходов**

Наименование основных видов прочих доходов и расходов	Сумма доходов 2022, тыс. руб.	Сумма расходов 2022, тыс. руб.	Сумма доходов 2021, тыс. руб.	Сумма расходов 2021, тыс. руб.
Проценты, полученные за предоставленные в пользование ден.средств	-	11339	-	-
Кредиторская и депонент. задолженности с истекшим сроком исковой давности	-	64	3	-
Прочие доходы/расходы	1364	648	136	106
Прочие доходы и расходы не уменьш. НО прибыль	-	255	-	301
Расходы, связанные с оплатой кредитных организаций	-	272	-	116

Наименование основных видов прочих доходов и расходов	Сумма доходов 2022, тыс. руб.	Сумма расходов 2022, тыс. руб.	Сумма доходов 2021, тыс. руб.	Сумма расходов 2021, тыс. руб.
<b>ИТОГО</b>	1364	12578	139	523

### Показатели отложенного налога согласно ПБУ 18/02

Расходы по налогу на прибыль составили:

тыс.руб.

Показатели	2022г.
Прибыль до налогообложения (стр.2300 формы №2)	10159
Ставка налога на прибыль	20
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	2032
Постоянные налоговый расход /доход	26
<b>Всего</b>	<b>2058</b>

Постоянные налоговые обязательства возникли в результате превышения фактических расходов, учитываемых при формировании бухгалтерской прибыли, над расходами, принимаемыми для целей налогообложения.

В Отчете о финансовых результатах расходы Общества по налогу на прибыль показаны как совокупность сумм:

тыс.руб.

Показатели	2022г.
<b>Всего, в т.ч.</b>	<b>2058</b>
Текущий налог	1041
Отложенный налог	1017

По состоянию на 31.12.2022 задолженность перед бюджетом по налогу на прибыль 1 041 тыс. руб. (на 31.12.2021 – отсутствовала).

## VI. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ОПЕРАЦИЙ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

К связанным сторонам относятся:

Физические лица.

№ п/п	ФИО	Основание, в силу которого лицо является аффилированным лицом Общества
1.	Евсеев Антон Александрович	Участник
2.	Анохин Илья Викторович	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа ( директор)

#### Юридические лица (взаимосвязанные с учредителями общества)

№ п/п	Наименование юридического лица	Основание, в силу которого лицо является аффилированным лицом Общества	% в Уставном капитале
1.	ООО «ПИК» ИНН 3666189114 394036, г. Воронеж, ул.20-летия ВЛКСМ, дом 35, офис 27	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	33,33
2.	ООО «ЖК Шуберский» ИНН 3666204429 426008, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 264А, офис 109/1	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	50
3.	ООО «КП Алексеевский» ИНН 3666204387 426008, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 264А, офис 109/2	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	33
4.	ООО «УрАн» ИНН 3662995829 394026, г. Воронеж, Московский проспект, д. 11, офис 7	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	100
5.	ООО «Специализированный застройщик Развитие Центр» ИНН 3662284705 394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 110, оф.9/3, помещ. 79	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	30
6.	ООО "ИНВЕСТГАРАНТ" ИНН 3666211345 394087, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОРОНЕЖ, УЛ. ЛОМОНОСОВА, Д. 114/7, ПОМЕЩЕНИЕ НЕЖИЛОЕ, Офис 1	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	50
7.	ООО "АГРОТЕХ-ГАРАНТ ЛИПЕЦК" ИНН 4824090271 398004, ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЛИПЕЦК, УЛ. БУНИНА, Д. 11, ОФИС 2 А	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	25,5



8.	ООО "АГРОТЕХИНВЕСТ" ИНН 3666211352 394087, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОРОНЕЖ, УЛ. ЛОМОНОСОВА, Д. 114/14, ПОМЕЩЕНИЕ НЕЖИЛОЕ, ОФИС 3	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	50
9.	ООО "ТД "АТГ" ИНН 3666211218 394087, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОРОНЕЖ, УЛ. ЛОМОНОСОВА, Д. 114/7, ПОМЕЩЕНИЕ НЕЖИЛОЕ, ОФИС 2	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	50
10.	ООО "АГРОТЕХ-ГАРАНТ СЛАВЯНСКИЙ" ИНН 3629007648 397466, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ТАЛОВСКИЙ, П НОВОТРОИЦКИЙ, УЛ. НАБЕРЕЖНАЯ, Д. 117	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	32,36
11.	ООО "АГРОТЕХ-ГАРАНТ" РУСАНОВО ИНН 3630004730 397102, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ТЕРНОВСКИЙ, С РУСАНОВО, УЛ. КРАСНАЯ ГОРА - 1, Д. 7	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	37,5
12.	ООО "АГРОТЕХ-ГАРАНТ" ЗАДОНЬЕ ИНН 3625012654 396037, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н РАМОНСКИЙ, С СКЛЯЕВО, УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д.58, ОФИС 5	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	47,105
13.	ООО "АГРОТЕХ-ГАРАНТ" ХЛЕБОРОДНОЕ ИНН 3601009606 396246, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н АННИНСКИЙ, С ХЛЕБОРОДНОЕ, УЛ. МИРА, Д.2	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	28,54
14.	ООО НПКФ "АГРОТЕХ-ГАРАНТ БЕРЕЗОВСКИЙ" ИНН 3625008697 396031, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н РАМОНСКИЙ, П КОМСОМОЛЬСКИЙ, УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д.2	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	40
15.	ООО "АГРОТЕХ - ГАРАНТ" КИРСАНОВСКИЙ" ИНН 6803627992	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества	35

	397221, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ГРИБАНОВСКИЙ, С КИРСАНОВКА, УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д.1	голосов, приходящихся на голосующие акции	
16.	ООО "АГРОТЕХ - ГАРАНТ" РОСТОШИНСКИЙ ИНН 3632006330 397012, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ЭРТИЛЬСКИЙ, С РОСТОШИ, УЛ. ЛЕНИНСКАЯ, Д.120	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	32,5
17.	ООО "АГРОТЕХ-ГАРАНТ" ВЕРХНЕ ТОЙДЕНСКИЙ ИНН 3601010256 396210, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н АННИНСКИЙ, С ВЕРХНЯЯ ТОЙДА, УЛ. ЛЕНИНА, Д.4А	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	27
18.	ООО "ГВАРТА-АГРО" ИНН 3666150325 394087, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОРОНЕЖ, УЛ. ЛОМОНОСОВА, Д. 114/7, ОФИС 3	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	40
19.	ООО "ПАРСЕК" ИНН 3666135214 394030, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОРОНЕЖ, УЛ. КАРЛА МАРКСА, Д. 94, ОФИС 7	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	25
20.	ООО "БУТУРЛИНОВСКИЙ ЛЕС" ИНН 3605006765 397500, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н БУТУРЛИНОВСКИЙ, Г. БУТУРЛИНОВКА, УЛ. ПЕТРОВСКОГО, Д.16	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	25
21.	ООО «АГРОТЕХ-ГАРАНТ ЩЕРБАКОВСКОЕ» ИНН 3122504522 309803, Белгородская область, р-н Алексеевский, с. Щербаково	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	2,11
22.	ООО «ЭТАЖИ-ВОРОНЕЖ» ИНН 3666204436 394026, Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Московский, д. 11, оф. 309	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	20
23.	ООО «ТРЕЙДМАРКЕТ» ИНН 3665081020 394023, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дарвина, д. 1Э, оф.2	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	100

24.	ООО «РЕСТОРАН ВОДА» ИНН 3664134303 394023, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дарвина, д. 1Э	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	100
25.	ООО «БАР ВОДА» ИНН 3664134310 394023, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дарвина, д. 1Э	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	100
26.	ООО «БРАССЕРИ» ИНН 3666264682 394036, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 24, пом. 2	Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	25

**Операции Общества со связанными сторонами приведены ниже:**

ООО «ПИК»: операции по предоставлению займов, задолженность на 31.12.2022г. составила 10тыс. руб.; операция по аренде помещения, задолженность на 31.12.2022г. составила 43,5 тыс. руб.

ООО «УрАн»: операции по предоставлению займов, задолженность на 31.12.2022г. составила 9357тыс. руб.

ООО «ЖК Шуберский»: операции по предоставлению займов, задолженность на 31.12.2022г. отсутствует

ООО «КП Алексеевский»: операции по получению займов, задолженность на 31.12.2022г. составила 5055тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик Развитие Центр»: операции по продаже объектов недвижимости, задолженность на 31.12.2022г. составила 13457тыс. руб.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу, включая страховые взносы, составило 85 тыс. руб.

**Выплата дивидендов:**

В 2022 году дивиденды участникам Общества не выплачивались.

**VII. Потенциальные обязательства**

**Оценочные обязательства**

На 31.12. 2022 года в организации сформировано оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в сумме 252 тыс. рублей.

**Условные обязательства**

На дату составления бухгалтерской отчетности у Общества не существует условных обязательств (т.е. обязательств, возникших в силу норм законодательных и иных

нормативных правовых актов, судебных решений, договоров, а также публичных обязательств Общества), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010.

**События после отчетной даты**

Событий после отчетной даты нет.



Анохин И.В.

Приложения.

Табличные пояснения. Дебиторская и кредиторская задолженность.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в кратко- срочную задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомни- тельным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции) <sup>в</sup>	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления <sup>в</sup>	погашение	списание на финансовый результат <sup>в</sup>	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 20 22 г. <sup>1</sup>	-	( )	-		( - )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
	5521	за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	( )	-		( - )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
в том числе:		за 20 г. <sup>1</sup>	-	( )	-		( - )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
	(вид)	за 20 г. <sup>2</sup>	-	( )	-		( - )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
(вид)		за 20 г. <sup>1</sup>	-	( )	-		( - )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
		за 20 г. <sup>2</sup>	-	( )	-		( - )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
И т.д.														
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 20 22 г. <sup>1</sup>	49505	( )	482994		( 464151 )	( 65 )					68283	( )
	5530	за 20 21 г. <sup>2</sup>	45466	( )	173529		( 169490 )	( )					49505	( )
в том числе:		за 20 22 г. <sup>1</sup>	11628	( )	1508		( 2343 )	( )					10793	( )
	Выданные займы	за 20 21 г. <sup>2</sup>	12807	( )	8695		( 9874 )	( )					11628	( )
Расчеты с поставщиками		за 20 22 г. <sup>2</sup>	19041	( )	235117		( 221380 )	( 65 )					32713	( )
		за 20 21 г. <sup>2</sup>	17601	( )	150526		( 149086 )	( )					19041	( )
Расчеты с покупателями		за 20 22 г. <sup>2</sup>	14571	( )	245152		( 236149 )	( )					23574	( )
		за 20 21 г. <sup>2</sup>	14313	( )	10217		( 9959 )	( )					14571	( )
Расчеты с бюджетом		за 20 22 г. <sup>2</sup>	4081	( )	-		( 4081 )	( )					0	( )
		за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	( )	4081		( - )	( )					4081	( )
Расчеты с сотрудниками		за 20 22 г. <sup>1</sup>	184	( )	1217		( 198 )	( )					1203	( )
		за 20 21 г. <sup>2</sup>	745	( )	10		( 571 )	( )					184	( )
И т.д.														
Итого	5500	за 20 22 г. <sup>1</sup>	49505	( )	482994		( 464151 )	( 65 )				x	68283	( )
	5520	за 20 21 г. <sup>2</sup>	45466	( )	173529		( 169490 )	( )				x	49505	( )

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 20__ г. <sup>4</sup>		На 31 декабря 20__ г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 20__ г. <sup>5</sup>	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540						
в том числе:							
(вид)							
и т.д.							

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) <sup>6</sup>	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления <sup>9</sup>				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 20__ г. <sup>1</sup>				( )	( )	( )	
в том числе:	5571	за 20__ г. <sup>2</sup>				( )	( )	( )	
(вид)		за 20__ г. <sup>1</sup>				( )	( )	( )	
и т.д.		за 20__ г. <sup>2</sup>				( )	( )	( )	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 20 22 г. <sup>1</sup>	26907	879465		( 749403 )	( )	( )	156969
в том числе:	5580	за 20 21 г. <sup>2</sup>	3405	197497		( 173992 )	( 3 )	( )	26907
Расчеты с поставщиками		за 20 22 г. <sup>1</sup>	26326	511655		( 523494 )	( )	( )	14487
Расчеты с покупателями		за 20 21 г. <sup>2</sup>	3187	187006		( 163867 )	( 3 )	( )	26326
Расчеты с бюджетом		за 20 22 г. <sup>1</sup>	84	345224		( 212471 )	( )	( )	132637
Расчеты по оплате труда		за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	1847		( 1763 )	( )	( )	84
Расчеты по процентам		за 20 22 г. <sup>1</sup>	353	7478		( 6435 )	( )	( )	1396
и т.д.		за 20 21 г. <sup>2</sup>	200	7277		( 7124 )	( )	( )	353
Итого	5550	за 20 22 г. <sup>1</sup>	144	3769		( 3749 )	( )	( )	164
	5570	за 20 21 г. <sup>2</sup>	18	1367		( 1241 )	( )	( )	144
		за 20 22 г. <sup>1</sup>	-	11339		( 3254 )	( )	( )	8085
		за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	-		( - )	( )	( )	-
			26907	879465		( 749403 )	( 0 )	( )	156969
			3405	197497		( 173992 )	( 3 )	( )	26907

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На _____ г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20____ г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20____ г. <sup>5</sup>
Всего	5590			
в том числе:				
(суд)				
(суд)				
и т.д.				



Директор  
Иванов  
Галимова Н. А.

Прошито,  
пронумеровано и  
скреплено печатью  
Иванов  
Иванов  
лист 37