

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ХОРОШО»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

### Собственникам имущества ООО СЗ «Хорошо»

#### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Хорошо» (ОГРН1193025003467) 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 за 2023 год 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 ООО СЗ «Хорошо» 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 описана 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 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 лица, ответственного 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 исключе-

нием 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет 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 выполняем следующее:

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 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 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, ответственными 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 ООО «РНК Аудит»  
ОРНЗ 21006015930



Загнойко Л.В.

Руководитель аудита  
по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 21206042752

Добровольская А.Н.

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «РНК Аудит»

ОГРН 1030203903454

150001, Ярославль, улица Наумова, дом 67/2, 310

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

ОРНЗ 11606055827

19 марта 2024 года

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				<b>Коды</b>
Форма по ОКУД				<b>0710001</b>
Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>	
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ХОРОШО"</b>	по ОКПО			<b>40159495</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			<b>3015115271</b>
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2			<b>41.20</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			<b>384</b>
Местонахождение (адрес) <b>414021, Астраханская область, г Астрахань, ул Автомобильная, д. 8, помещ. 1</b>				
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>ООО "РНК Аудит"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН			<b>0274066532</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП			<b>1030203903454</b>

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	-	-	-
	Основные средства	1150	12 227	6 400	23 879
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>12 227</b>	<b>6 400</b>	<b>23 879</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	78 252	716 779	240 548
	в том числе:				
	Незавершенное производство	1211	68 801	704 692	239 494
	Материалы	1212	9 451	12 087	936
	Расходы будущих периодов	1213	-	-	118
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 481	57 228	-
	Дебиторская задолженность	1230	87 323	44 883	29 748
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	246 100	188	1 545
	Прочие оборотные активы	1260	27	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>413 183</b>	<b>819 078</b>	<b>271 841</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>425 410</b>	<b>825 478</b>	<b>295 720</b>

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 159	488	375
	Итого по разделу III	1300	3 169	498	385
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	379 258	728 539	194 877
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	88 709	85 575
	Итого по разделу IV	1400	379 258	817 248	280 452
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	42 983	7 732	14 883
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	42 983	7 732	14 883
	<b>БАЛАНС</b>	1700	425 410	825 478	295 720



Руководитель

(подпись)

Юрин Евгений Юрьевич

(расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.

# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ХОРОШО"</b>	ИНН	<b>40159495</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКВЭД 2	<b>3015115271</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> / <b>Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	138 957	250
	Себестоимость продаж	2120	(121 040)	(13 812)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	17 917	(13 562)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(12 177)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 740	(13 562)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(122 055)	-
	Прочие доходы	2340	164 071	13 902
	Прочие расходы	2350	(32 063)	(199)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	15 693	141
	Налог на прибыль	2410	(4 642)	(28)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 642)	(28)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(8 380)	-
	в том числе:			
	Начисление промежуточных дивидендов		(8 380)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 671	113

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	2 671	113
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Юрин Евгений Юрьевич

(расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.



**Отчет о целевом использовании средств**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ХОРОШО"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общество с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710003		
2023	12	31
40159495		
3015115271		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель

(подпись)

**Юрин Евгений Юрьевич**

(расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.

# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
40159495		
3015115271		
41.20		
12300	16	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

Организация **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ХОРОШО"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

**Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общество с ограниченной**

**ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

## 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	10	-	-	-	375	385
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	113	113
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	113	113
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-
	3227	X	X	X	X	-	-

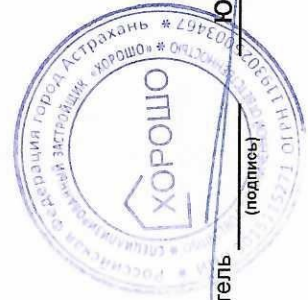
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	488	498
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	11 051	11 051
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	11 051	11 051
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(8 380)	(8 380)
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	(8 380)	(8 380)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	3 159	3 169

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	385	113	498
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	385	113	498
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	375	113	488
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	375	113	488
<b>по другим статьям капитала</b>				
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	3 169	498	385



Руководитель Юрин Евгений Юрьевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ХОРОШО"</b>	ИНН	<b>40159495</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>3015115271</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей			<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	269 915	5 552
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	259 986	250
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	9 929	5 302
Платежи - всего	4120	(350 011)	(540 971)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(195 441)	(464 171)
в связи с оплатой труда работников	4122	(36 001)	(15 598)
процентов по долговым обязательствам	4123	(31 505)	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 642)	-
прочие платежи	4129	(82 422)	(61 202)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(80 096)	(535 419)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	6 050	400
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	6 050	400
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
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	6 050	400

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	498 138	533 662
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	498 138	533 662
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	(178 180)	-
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	4322	545	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(178 725)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	319 958	533 662
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	245 912	(1 357)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	188	1 545
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	246 100	188
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Юрин Евгений Юрьевич

(расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Хорошо»**  
Юр. адрес: 414021, г. Астрахань, ул. Автомобильная, д. 8, помещ.1  
Почтовый адрес: 414024, г. Астрахань, ул. Автомобильная, д. 6, кв. 39  
ИНН/КПП 3015115271/302501001, ОГРН 1193025003467  
Телефон: 8(8512)432-222, E-mail: develop@horosho30.ru

---

### Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчеты о финансовых результатах за 2023 г

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Хорошо» по состоянию на 31 декабря 2023 г.

Пояснения сформированы в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики, рациональность).

#### 1. Регистрационные сведения

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ХОРОШО"
Сокращенное наименование	ООО СЗ "ХОРОШО"
Юридический адрес	414021, г. Астрахань, ул. Автомобильная, д. 8, помещ.1
Фактический адрес	414021, г. Астрахань, ул. Автомобильная, д. 8, помещ.1
Почтовый адрес	414024, Астраханская обл, г.о. город Астрахань, г Астрахань, ул Автомобильная, д. 6, кв. 39
Телефон	8(8512)432-222
Адрес электронной почты	develop@horosho30.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	3015115271
Код ОКПО	40159495
Код ОКТМО	12701000
Основной ОКВЭД (Вид деятельности)	41.20 (Строительство жилых и нежилых зданий)
Дополнительный ОКВЭД	42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения)

Устав Общества в действующей редакции зарегистрирован ИФНС России и утвержден Решением.

Дочерних подразделений организация не имеет. По состоянию на 31.12.2023 г ООО СЗ «Хорошо» относится к субъекту малого предпринимательства.

#### 2. Информация о размере и структуре уставного капитала

Уставный капитал — 10 000 руб., оплачен полностью.



100% принадлежит единственному учредителю — Юрину Евгению Юрьевичу.

Сведения о договоре залога: Номер договора залога: Д302\_540B00P7ZMF ПО Р.30/23-Н/30-2023-3-841 Дата договора залога: 03.11.2023

В рамках договора признается Залогодержатель - ПАО «Сбербанк Россия», Залогодатель – гр. Юрин Е.Ю. Договор залога осуществлен во исполнение всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №540B00P7ZMF от 02.11.23г.

### **3. Учетная политика.**

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

#### **Порядок ведения учета в Обществе.**

Бухгалтерский и налоговый учет ведутся с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы. Общество использует план счетов, утвержденный приказом Минфина России № 94 от 31.10.2010 г.

#### **Учетные документы и регистры.**

Операции финансово-хозяйственной деятельности Общества оформляются типовыми первичными документами. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета хранятся в электронной форме. Налоговый учет ведется в регистрах, разработанных в бухгалтерской программе.

#### **Порядок проведения инвентаризации.**

Инвентаризация имущества и обязательств в Обществе проводится 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2023г. Состав инвентаризационной комиссии и сроки проведения инвентаризации устанавливаются приказом генерального директора организации. Инвентаризации подлежат все имущество организации независимо от его местонахождения и все виды финансовых обязательств.

#### **Оценка существенности.**

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

#### **Основные средства.**

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету «Учет основных средств», ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н.

Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью не более 100 000 р. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Переоценка ОС не производится. Начисление амортизации по всем объектам ОС (кроме з/у) производится линейным способом. Срок полезного использования ОС определяется с учетом

Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Если объект невозможно отнести ни к одной из амортизационных групп, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования.

Начисление амортизации приостанавливается в случаях перевода объектов на консервацию на срок более трех месяцев, а также в период восстановления объектов, продолжительность которого превышает 12 мес. Приостановление начисления амортизации оформляется приказом Генерального директора Общества.

Амортизация по всем группам однородных объектов основных средств

Каждому объекту ОС в момент ввода эксплуатации присваивается инвентарный номер.

Составные части объекта ОС, используемые как комплекс предметов, учитываются как самостоятельный инвентарный объект, если:

- каждая составная часть может выполнять самостоятельные функции;
- срок полезного использования составных частей существенно различаются;
- периодичность проведения капитального ремонта существенно различаются

#### **Нематериальные активы**

Согласно ФСБУ 14/2022 ООО СЗ «Хорошо» устанавливает лимит стоимости НМА в размере 100 т.р. и не отражает их в учете в пределах данного лимита. В 2023г товарный знак был отражен в составе сч. 08. Вложения во внеоборотные активы.

#### **Запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Запасы" ФСБУ 5/2019, утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов для обеспечения формирования полной и достоверной информации об этих запасах, а также надлежащий контроль за их наличием и движением является номенклатурная единица.

Товары принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, включая доставку. Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Приобретение материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Списание стоимости использованных МПЗ производится на основании Требования-Накладной.

Оценка запасов при списании (продаже, выбытии по иным основаниям) и запасов, находящихся в остатках на складе, производится по средней стоимости.

С 01.01.2022 года произошли изменения в учетной политике. Учет затрат на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам (пп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы"). НЗП и готовая продукция оценены без учета управленческих расходов (сч 26) и учитываются по строке 1210 бухгалтерского баланса.

#### **Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

#### **Резерв по сомнительным долгам**

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного года.

С целью создания резерва по сомнительным долгам вначале индивидуально оценивается каждый долг и резерв создается по мере необходимости.

В налоговом учете резерв не создается.

#### **Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам**

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

#### **Оценочные обязательства (резерв на оплату отпусков, на гарантийное обслуживание)**

ООО СЗ Хорошо не создает оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков.

ООО СЗ Хорошо не создает оценочное обязательство в связи с гарантийным обслуживанием.

#### **Доходы и расходы**

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утверждены Приказом Минфина России от 06.05.1999 №32н, и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.199 № 33н.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от реализации квартир МЖД, земельных участков, коммерческих помещений и машино-мест. Остальные доходы являются прочими доходами.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг по продаже квартир, коммерческих помещений и машино-мест. Остальные расходы считаются прочими расходами.

#### **Информация о событиях после отчетной даты.**

В 2023 году такие события не имели место быть.

#### **Информация об условных фактах хозяйственной деятельности.**

В 2023 году такие события не имели место быть.

#### **Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности и их последствиях.**

В 2023 году таких событий не было.

#### **Информация о прекращенных операциях.**

В 2023 году таких событий не было.

#### **Финансово-хозяйственная деятельность Общества.**

Характеристика деятельности предприятия за отчетный период.

Основным видом деятельности организации является строительство жилых и нежилых зданий, функция Заказчика-застройщика.

Количество застрахованных лиц всего с начала расчетного периода - 29 чел. ФОТ за 2023 г составил 16647 т. руб., пособия по больничным – 4,9 т. руб. Страховые взносы, начисленные на оплату управленческого персонала - 2934 т. р. Расходы на строительство составили – 68 801 т. р. Был приобретен пакет «Корпоративное здоровье» на сумму 64 т.р. для персонала на медицинское обследование на период год. Программные продукты были приобретены на 119 т.р.

Прочие доходы составили 164071 т.р. (Расчет экономии Застройщика при вводе дома №2 по Ген плану), а также сумма включает корректировки прошлых лет по контрагенту Астраханская энергосбытовая компания.

Прочие расходы составили 32063 т. р. (услуги банков – 17877 т. р, включая комиссию банка за пользование кредитной линии в рамках проектного финансирования, риелторские услуги 2992 т.р., прочие внереализационные доходы 10390 т.р., включая начисленную неустойку АО Банк Дом. РФ – 9450 т. р., списание выделенного НДС и госпошлина – 804 т.р., )

### Основные средства предприятия

Наименование	Стоимость на начало года (т.руб)	Срок эксплуатации (мес.)	Поступило в течении года (т.руб)	Выбыло в течении года (т.руб)	Стоимость на конец года (т.руб)	Амортизация за год (т.руб.)
Вагон-бытовка 3*2,4*2,55 сер		36	149,00		149,00	26,44
Вагон-бытовка 6x2,4x2,55		36	238,00		238,00	83,34
Вагон-бытовка б/у 6x3x2,5-1	250,00	36			250,00	83,34
Вагон-бытовка б/у 6x3x2,5-2	250,00	36			250,00	150,03
Квартира Курская 74, кв 29		500	4500,00		4 500,00	48,42
Квартира- 86,8 м2	6 000,00	500		6 000,00		1,44
Ноутбук ASUS ZenbookFlip UX463FA-A1043T	76,00	36			76,00	44,10
Помещение № 1 S 148 м2		500	7 017,29		7 017,29	337,86
Помещение № 10 S 8.4 м2 1/2 доли		500	123,75		123,75	26,44
Принтер лазерный XEROX Versalink C7000DN	113,00	36			113,00	83,34
Торговый павильон	1 054,00	38			1 054,00	83,34

### Запасы предприятия

Запасы предприятия на 31.12.2023 г. составили 78252 т. р., в том числе:

- незавершенное строительство – 68801 т. р.

- материалы – 9451 т. р.

### **Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям**

- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 1481 т. р.
- прочие оборотные активы – 27 т. р.

### **Дебиторская и кредиторская задолженность**

#### **Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность на 31.12.2023 года составила 87323 т. р.

в том числе:

- с поставщиками и подрядчиками (аванс) – 69320 т. р.
- с покупателями и заказчиками – 60 т. р.
- подотчетные суммы – 7 т. р.
- прочие расчеты с персоналом – 13684 т. р.
- расчеты с бюджетными и внебюджетными фондами - 23 т. р.
- прочие – 4229 т. р.

#### **Кредиторская задолженность**

Кредиторская задолженность на 31.12.2023 года составила 42983 т. р.

в том числе:

- с поставщиками и заказчиками - 39263 т. р.
- расчеты с бюджетными и внебюджетными фондами - 3720т. р.
- расчеты с бюджетными и внебюджетными фондами - 629 т. р.

Бухгалтерский учет в ООО СЗ «Хорошо» ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Предприятие, 8.3.».

#### **Расчеты по кредитам**

На 31.12.2023 г числятся следующие долгосрочные кредиты

Займодавец	Сальдо на 01.01.2023 г	Получено	Погашено	Сальдо на 31.12.2023 г
АСТРАХАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8625 ПАО СБЕРБАНК Договор КЛ № 540B00P7ZMF от 02.11.2023	-	379 258,78	-	379 258,78
<b>Итого</b>	-	<b>379 258,78</b>	-	<b>379 258,78</b>

**Информация по Договорам Долевого участия**

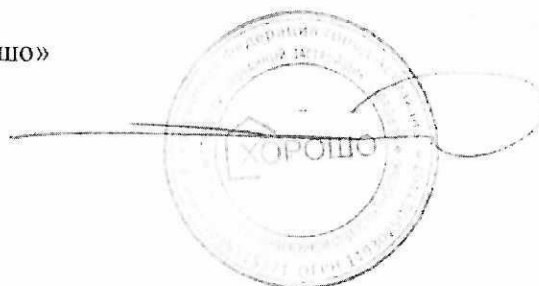
Сумма денежных поступлений на счета Эскроу на 31.12.2023 г. составила 255156 т.р.

**Информация о бенефициаре**

Бенефициарным владельцем ООО СЗ Хорошо является:

Юрин Евгений Юрьевич 100%

Генеральный директор ООО СЗ «Хорошо»



Е.Ю. Юрин