

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2023 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ») (ОГРН 1177746995183), 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, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 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 общества с ограниченной ответственностью «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут 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, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883

С.А. Дмитриев



Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006022400

Н.В. Косых

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

«29» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ИНН	19603770		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7703433829		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКФС / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	643,123112,Москва г.,,Пресненская наб,8,1, этаж 16,пом.1,комн.6,,дом,строение,				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО «МДА»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7701266587
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027700000580

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
321	Основные средства	1150	28 185	18 414	17 785
322	Доходные вложения в материальные ценности	1160	88	93	99
320	Финансовые вложения	1170	4 735 000	1 796 000	-
620	Отложенные налоговые активы	1180	615 819	517 296	266 431
323	Прочие внеоборотные активы	1190	825	88	74
	Итого по разделу I	1100	5 379 917	2 331 891	284 388
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
324	Запасы	1210	10 111	3 274	1 401 896
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 243	15 411	198 279
325	Дебиторская задолженность	1230	2 840 008	4 032 218	9 010 393
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1231	2 449 105	3 890 874	7 963 492
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
326	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 655 068	2 160 109	728 315
327	Прочие оборотные активы	1260	34 758 906	33 411 369	42 414 365
	в том числе:				
	Затраты застройщика на проектирование и строительство	1261	32 978 023	31 667 431	40 201 923

	НДС по капитальному строительству	1262	1 780 883	1 743 938	2 212 442
	Итого по разделу II	1200	40 269 337	39 622 382	53 753 249
	БАЛАНС	1600	45 649 254	41 954 273	54 037 637

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 010	1 010	1 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	50	50	50
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 024 131	278 436	245 386
	Итого по разделу III	1300	1 025 191	279 496	246 446
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	3 837 526	7 876 010
630	Отложенные налоговые обязательства	1420	627 047	481 143	328 922
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
328	Прочие обязательства	1450	16 878 197	13 548 792	15 435 748
	в том числе: Сумма неисполненных обязательств по договорам участия в долевом строительстве	1451	15 878 197	12 548 792	14 435 748
	Авансы покупателей и заказчиков долгосрочные	1452	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Итого по разделу IV	1400	17 505 244	17 867 461	23 640 680
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
329	Заемные средства	1510	3 838 369	3 001 849	2 090 001
3210	Кредиторская задолженность	1520	6 752 290	492 704	812 384
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3212	Оценочные обязательства	1540	3 066 976	1 943 537	11 580
3211	Прочие обязательства	1550	13 461 184	18 369 224	27 236 546
	в том числе: Сумма неисполненных обязательств по договорам участия в долевом строительстве	1551	13 461 184	18 369 224	27 236 546
	Итого по разделу V	1500	27 118 819	23 807 315	30 150 512
	БАЛАНС	1700	45 649 254	41 954 273	54 037 637

Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

4 февраля 2023 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ИНН	19603770		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7703433829		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	5 028 236	4 488 767
	Себестоимость продаж	2120	(1 040 385)	(1 718 145)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 987 851	2 770 622
312	Коммерческие расходы	2210	(1 964 564)	(2 453 158)
311	Управленческие расходы	2220	(107 052)	(187 135)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 916 235	130 329
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
313	Проценты к получению	2320	643 707	139 499
	Проценты к уплате	2330	(377)	-
313	Прочие доходы	2340	36 920	1 152
313	Прочие расходы	2350	(1 693 159)	(227 163)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	903 326	43 817
	Налог на прибыль	2410	(180 754)	(10 738)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(110 251)	(109 382)
	отложенный налог на прибыль	2412	(47 381)	98 644
	Прочее	2460	23 123	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	745 695	33 079

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	745 695	33 079
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим
Александрович (по
доверенности от
23.03.2022)

(расшифровка подписи)

4 февраля 2023 г.



**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710004		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	19603770		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	7703433829		
			71.12.2		
			12300	16	
			384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	1 010	-	50	-	245 386	246 446
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	33 079	33 079
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	33 079	33 079
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(29)	(29)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	-	-

10

Изменение капитала в связи с изменением учетной политики учета основных средств в 2022г	3228	-	-	-	-	(29)	(29)
---	------	---	---	---	---	------	------

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 2021 г.	3200	1 010	-	50	-	278 436	279 496
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	745 695	745 695
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	745 695	745 695
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	1 010	-	50	-	1 024 131	1 025 191

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 025 191	279 497	246 446

Руководитель 
(подпись)

Лукьянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)
(расшифровка подписи)



4 февраля 2023 г.

178

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ИНН	19603770		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7703433829		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКЕИ	12300	16	
	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	18 687 204	20 754 191
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	507 236	1 050 563
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления от инвестиционных взносов	4114	18 095 994	19 703 628
прочие поступления	4119	83 974	-
Платежи - всего	4120	(14 383 710)	(14 534 942)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 213 320)	(4 515 468)
в связи с оплатой труда работников	4122	(153 076)	(62 041)
процентов по долговым обязательствам	4123	(730 808)	(694 317)
налога на прибыль организаций	4124	(129 806)	(41 998)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(70 500)	(82 500)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(4 121 553)	(8 978 688)
прочие платежи	4129	(964 647)	(159 930)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	4 303 494	6 219 249
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	843 425	751 107
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	400 000	615 106
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	443 425	136 001
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 351 960)	(2 411 106)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(12 960)	-
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	(3 339 000)	(2 411 106)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 508 535)	(1 659 999)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 700 000	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 700 000	-
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	(3 000 000)	(3 127 456)
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	(3 000 000)	(3 127 456)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 300 000)	(3 127 456)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	494 959	1 431 794
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 160 109	728 315
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 655 068	2 160 109
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)
(расшифровка подписи)

4 февраля 2023 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"

ИНН 7703433829 КПП 770301001

123112, РОССИЯ, Москва г, , , , наб Пресненская, 8, стр 1, ЭТАЖ 16 ПОМ I КОМН 6

Пояснения

**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2022 год**

1. Общие сведения о деятельности фирмы

- 1.1. *Полное фирменное наименование:*
Общество с ограниченной ответственностью «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ»
- 1.2. *Сокращённое наименование:*
ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ»
- 1.3. *Место нахождения Общества:* 123112, РОССИЯ, Москва г, наб Пресненская, 8, стр 1, ЭТАЖ 16 ПОМ I КОМН 6
Юридический адрес:
Свидетельство о регистрации:
зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 22 сентября 2017 года.
- 1.4. *Сведения о постановке на учет в налоговом органе:*
Свидетельство от 22.09.2017 года ИФНС № 3 по г. Москве
- 1.5. *Запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена за основным государственным номером 1077746995183 22.09.2017 года*
- 1.6. *Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:*
С 10.08.2021 г. функции единоличного исполнительного органа исполняет управляющая организация ООО «Сигма Менеджмент».
- 1.7. *Сведения о главном бухгалтере:*
Функции главного бухгалтера в 2022 году возложены на управляющую организацию.
- 1.8. *Филиалов и представительств нет.*
- 1.9. *Основной вид деятельности:*
71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
Общество является Застройщиком Жилого комплекса «Люблинский парк» находящегося по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72.
- 1.10. *Среднегодовая численность работников за 2022 год составила 26 человек (за 2021 год - 23 человек).*
- 1.11. *Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.*
- 1.12. *Отчетность организации составлена в тыс. руб.*
- 1.13. *Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы «1С».*

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

1.15. *Аудитор компании:* ООО «МДА»

Место нахождения: 115487, Москва, пр-т Андропова, д. 38, к. 3, помещ. 2/2

2. Капитал и резервы

В 2020 году участники Общества приняли решение об увеличении Уставного капитала Общества до 1010 тыс. руб.

Структура Уставного капитала ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» на дату 31.12.2022:

Наименование организации	Доля в уставном капитале %	Сумма (тыс.руб.)	Сведения о залоге
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	0,5%	5	АО " МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК", ИНН 7734202860 в обеспечение обязательств по кредитным договорам
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭНТРАДА"	0,5%	5	
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ"	99 %	1 000	

Добавочный капитал в размере 50 тыс. руб. был сформирован в 2018 году путем внесения участником Общества финансовой помощи (Решения единственного участника Общества б/н от 28.06.2018г).

Раздел 2.0 Учетная политика организации

При ведении бухгалтерского учета АО СЗ "ТМП № 20" руководствовалось Федеральным Законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 , ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации» 4/99 от 06.07.1999 и другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность АО СЗ "ТМП № 20" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублях.

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

19

По объектам, числящимся на балансе Общества в составе ОС до начала строительства выбытие при сносе учитывается на счете 36.

Способ определения выручки: Общество признает в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

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

В стоимость объекта строительства для продажи, инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением объекта строительства для продажи, инвестиционного актива.

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности отражается не только сумма налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджет, или суммы излишне уплаченного и (или) взысканного налога, но и суммы, способные оказать влияние на величину налога на прибыль последующих отчетных периодов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в ИДП ведется на счете 76 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет поступивших денежных средств ведется на счете 76 в разрезе субсчетов по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП. Аналитический учет дебиторской и кредиторской задолженности участников долевого строительства ведется в специальном регистре с указанием контрагента, договора, суммы обязательств застройщика по договору, суммы поступивших денежных средств, дебиторской и кредиторской задолженности по договору по состоянию на отчетную дату. Суммы дебиторской задолженности участников долевого строительства отражаются по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса, суммы кредиторской задолженности со сроком исполнения договоров участия в долевом строительстве более 12 месяцев по строке 1450 «Прочие обязательства», со сроком исполнения менее 12 месяцев по строке 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», с последующим списанием через счет 37 «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» на счет 76 аналитика «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам».

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01 аналитика «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01 аналитика «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02 аналитика «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02 аналитика «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

3. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

3.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» является Застройщиком жилого комплекса «Люблинский парк» находящегося по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72. Разрешения на строительство по корпусам получены с 26.06.2018г. по 28.06.2018г.

3.1.1. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах

тыс. руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
	(107 052)	(187 135)
Амортизация основных средств	2 164	772
Аренда офисных площадей	5 108	8 633
Аудиторские, бухгалтерские услуги	187	118
Заработная плата и страховые взносы	63 084	149 254
Информационно – консультационное обслуживание, консалтинговые и юридические услуги	15 830	12 945
Услуги связи, расходы на ПО	192	1
Налог на имущество	20 453	15 307
Прочие	34	106

3.1.2. Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах

тыс. руб.

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
	(1 964 564)	(2 453 158)
Амортизация основных средств	2 561	2 591
Ремонт и обслуживание, коммунальные расходы	3 365	4 785
Расходы на оформление права собственности	340	18 883
Страхование ответственности	-	303 741
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному, возмещение затрат, связанных с заключением договоров участия в долевом строительстве	1 948 215	2 123 159
Прочие расходы	10 082	-

3.1.3. Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах

тыс.руб.

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
Проценты к получению(стр.2320)	643 707	139 499
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	643 707	139 499
Прочие доходы (стр.2340)	36 920	1 152
Прочие доходы	36 920	1 152
Прочие расходы(стр.2350), из них:	(1 693 159)	(227 163)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	6 537	126
Штрафы, пени, неустойки, судебные расходы	682 731	83 894
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	250 000	140 000
Прочие	753 892	3 143

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 903 326 тыс. руб. (за 2021 год – 43 817 тыс. руб.), с учетом изменения ОНА, ОНО чистая прибыль Общества составила 745 695 тыс. руб. (за 2021 год – 33 079 тыс. руб.).

Общество получило в 2022 году доходы от основной деятельности Застройщика, а также от сдачи имущества в аренду и размещения временно свободных денежных средств на счетах в банках.

Общество планирует получение прибыли от основной деятельности Застройщика по строительству Жилого комплекса «Люблинский парк» находящегося по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, в последующих периодах по мере ввода в эксплуатацию объектов строительства:

ОИДП реализуемые Обществом	Дата завершения строительства
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 13-14 со встроенно-пристроенным БКФН	III квартал 2023 года
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 18-20 со встроенно-пристроенным БКФН	01.11.2026
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 17	01.09.2026
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 19	02.03.2027
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 12	15.11.2025
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 15	II квартал 2024 года
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 16	II квартал 2025 года
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, площадка	04.08.2027

В 2020-2022 годах Общество ввело в эксплуатацию одиннадцать объектов строительства, входящих в состав Жилого комплекса «Люблинский парк», находящегося по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72 и один объект введен в 2023 году до даты подписания отчетности:

ОИДП реализуемые Обществом	Номер и дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 24	152000-009843-2020 от 29.12.2020
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 5 (под переселение)	152000-009844-2020 от 29.12.2020
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 6 (под переселение)	77-152000-009847-2020 от 29.12.2020
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 1	77-152000-009758-2 от 26.11.2020
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 2	77-152000-009998-2021 от 31.03.2021
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 4 (под переселение)	77-152000-010131-2021 от 30.06.2021
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 21 (под переселение)	77-152000-010122-2021 от 25.06.2021
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 22	77-152000-010302-2021 от 21.09.2021
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 23	77-152000-010315-2021 от 27.09.2021
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 25	77-152000-010428-2021 от 25.11.2021

г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 9-10 со встроенно-пристроенным БКФН	77-04-011265-2023 от 03.02.2023
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 7	77-152000-010748-2022 от 29.04.2022

По состоянию на 31.12.2022 Общество еще не полностью передало участникам долевого строительства объекты, расположенные во введенных в эксплуатацию корпусах.

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

Планируемого дохода Общества достаточно для осуществления текущей деятельности Общества.

3.2. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

3.2.0. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		4 735 000
СИГМА ХОЛДИНГ ООО, договор займа, срок гашения - 30.11.2024г, ставка -7% годовых	3 035 000	1 796 000
СИГМА ХОЛДИНГ ООО, договор займа, срок гашения - 30.11.2024г, ставка -8,5% годовых	1 700 000	-

3.2.1. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Основные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		28 185
Автоматический комплекс подавления фрикционных шумов на сортировочных станциях (№2)	6 053	-
Автоматический комплекс подавления фрикционных шумов на сортировочных станциях (№1)	6 053	-
Депо локомотивное с бытовыми помещениями для ремонта машин 77:04:0003010:1262	18	19
Док-станция Dell D6000 (в количестве 5 шт.)	23	56
Здание центральной котельной с пристройками 77:04:0003010:1247	18	19
Здание центральной проходной завода 77:04:0002019:1116	18	19
Контора цеха 77:04:0002019:1110	18	19
Кофеавтомат SAECO PHEDRA EVE 9GR RI BLK (10004854) (10013150/140718/0032764/1 Италия)	0	3
Мобильная рабочая станция Precision 5750 Base (в количестве 5 шт.)	423	1 058
Монитор Dell 23 (в количестве 5 шт.)	26	64
Ноутбуки в количестве 39 шт. (в 2021 г - 29 шт.)	1 335	1 212
ОДН Н=29 оцинк.(без основания)	510	537
ОДН Н=29 с кронштейном	651	745
ОФИС ПРОДАЖ	10 895	12 686
Площадка мемориальная у стены, асфальтовые дорожки с бортовыми 77:04:0003010:2993	13	16
Постройка склада огнеупоров 77:04:0003010:1304	18	19
РЕСЕПШН, г.Москва, ул.Люблинская, вл.72	773	1 487

Рельсосмазывать с насосной станцией типа РСЛ	712	
Световые буквы "ЛЮБЛИНСКИЙ ПАРК"	166	219
Сканер планшетный (А4) DADF Fujitsu fi-7260 (в количестве 5 шт., в 2021г.- 2 шт.)	395	164
Сооружения очистные дождевой канализации от мойки 77:04:0003018:4082	19	20
Сооружения очистные сточных вод после мойки машин автобазы 77:04:0003018:4074	19	20
Электростанция №1 77:04:0003010:1305	16	18
Электростанция №2 77:04:0003010:1292	16	18

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		2022г.		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2022г.	27 290	(8 876)	14 619	(4 848)	41 909	(13 724)
	за 2021г.	23 318	(5 533)	3 972	(3 343)	27 290	(8 876)
в том числе: Офисное оборудование	за 2022г.	3 655	(1 074)	1 801	(2 154)	5 456	(3 256)
	за 2021г.	929	(326)	2 726	(748)	3 655	(1 074)
Сооружения	за 2022г.	1 356	(42)	12 818	(69)	14 174	(111)
	за 2021г.	111	(13)	1 246	(29)	1 356	(42)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2022г.	102	(99)	-	(3)	102	(102)
	за 2021г.	102	(66)	-	(33)	102	(99)
Здания	за 2022г.	18 169	(5 359)	-	(1 827)	18 169	(7 186)
	за 2021г.	18 169	(3 593)	-	(1 766)	18 169	(5 359)
Другие виды основных средств	за 2022г.	3 627	(2 141)	-	(714)	3 627	(2 854)
	за 2021г.	3 627	(1 427)	-	(714)	3 627	(2 141)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2022г.	381	(161)	-	(54)	381	(215)
	за 2021г.	381	(107)	-	(54)	381	(161)

3.2.2. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Бухгалтерского баланса

Основные средства	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	88	93
Гараж для спецмашин 77:04:0003010:1261	18	19
Здание для склада 77:04:0003010:3348	18	19
Здание заводоуправления с пристройкой ЦЗЛ 77:04:0003010:1252	18	19
Здание с бытовыми и производственными пристройками 77:04:0003010:1257	18	19
Склад огнеупоров 1-этажное здание 77:04:0003010:1328	18	19

3.2.3. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса

Наименование актива	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	825	88
Внеоборотные активы, в т.ч.;		
Помещение нежилое 730,1 кв.м	22	22

Ноутбук Dell Latitude 3510 Core i5 10310U/8Gb/SSD512Gb/Intel	27	27
Прочие	58	
Расходы будущих периодов (стоимость неисключительных прав на ПО)	718	39

Оборотные активы

3.2.4. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Запасы	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		10 111
Коммерческие расходы, связанные с заключением и обслуживанием договоров участия в долевом строительстве	10 038	3 201
Материалы прочие	73	73

3.2.5. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		2 840 008
<i>Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, с учетом НДС</i>	<i>21 113</i>	<i>20 838</i>
Мосводосток ГУП		1 279
СОФТЛАЙН ТРЕЙД АО		31
Газпром межрегионгаз Москва ООО	4 539	4 539
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ООО	1 488	-
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	14 204	9 519
МСК ЭНЕРГО АО		359
ПРОФМЕТАЛЛКОНСТРУКЦИЯ ООО	423	423
СТРОЙПРОЕКТ ООО		3 500
Прочие поставщики	459	1 189
<i>Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве</i>	<i>2 449 105</i>	<i>3 890 874</i>
Участники долевого строительства (физические и юридические лица)	2 449 105	3 890 874
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками по аренде</i>	<i>93 026</i>	<i>77 337</i>
ЗемАктив ООО	8 410	46 599
ФАКТОР ПЛЮС ООО	6 654	6 654
Прочие покупатели	77 962	24 084
<i>Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная, с учетом НДС</i>	<i>247 766</i>	<i>42 355</i>
АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ АО	3 082	567

ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ППК	9 726	12 416
Расчеты по государственной пошлине	14 033	9 192
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	14 584	14 584
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ООО (обеспечительные платежи)	1 402	-
УК БЦ ВЭБ ООО (обеспечительные платежи)		1 402
ЛЮБЛИНСКИЙ ПАРК ООО		506
СИГМА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	510	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	203 952	3 670
Прочие дебиторы	475	18
Расчеты по налогам и сборам, оциальному страхованию и обеспечению	28 998	813
Расчеты по налогам и сборам	28 966	805
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	33	8

Договоры участия в долевом строительстве (далее – ДУДС) заключаются с возможностью поэтапной оплаты (отсрочки). Суммы, которые дольщики обязаны уплатить по ДУДС, отражаются в активе баланса в составе дебиторской задолженности. Задолженность является краткосрочной. По состоянию на 31.12.2022 сумма дебиторской задолженности по ДУДС в размере 2 449 105 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2021 – 3 890 874 тыс. руб.) не оплачена контрагентами в соответствии с условиями договоров. Общество не начисляет на данную сумму, резервы, т.к. по указанным договорам имеется встречное обязательство Общества по передаче контрагентам объектов долевого участия, учитываемое Обществом в пассиве баланса (строки 1450, 1550), и Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (п. 4, 5 ст. 5) предусмотрена возможность одностороннего отказа застройщиком от исполнения договора, в случае нарушения участником долевого строительства обязательств по оплате.

3.2.6. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса

Денежные средства и денежные эквиваленты	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	2 655 068	2 160 109
<i>Остатки на расчетных счетах в банках</i>	<i>2 655 068</i>	<i>2 160 109</i>

3.2.7. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса

Прочие оборотные активы	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	34 758 906	33 411 369
<i>Затраты Застройщика на проектирование и строительство</i>	<i>14 026 923</i>	<i>11 136 474</i>
Затраты на аренду и приобретение земельного участка, уплату земельного налога	1 769 694	86 712
Вознаграждение тех. заказчика, генподрядчика, консультанта,	180 667	215 989
Затраты на проектно-изыскательские работы, подготовку рабочей документации, проведение экспертизы, получение согласований, авторский надзор т.п.	547 729	649 894

Затраты на подготовку территории к строительству (снос строений, вынос сетей, сооружение временных зданий и коммуникаций, компенсация собственникам и т.п.)	396 084	764 330
Затраты на СМР	7 724 970	6 801 105
Затраты на ТУ и тех. присоединение (сети)	281 157	200 149
Затраты на страхование	314 962	280 436
Расходы на получение и обслуживание целевых банковских кредитов (включая проценты), отвечающих требованиям Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.	2 805 069	2 075 268
Прочие затраты на строительство	6 592	62 590
<i>Авансы выданные Техническим заказчиком и подрядчикам на СМР, ПИР, присоединение к сетям</i>	<i>18 404 956</i>	<i>17 111 814</i>
<i>НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства</i>	<i>1 754 208</i>	<i>1 674 790</i>
<i>Себестоимость введенных в эксплуатацию объектов инвестиционно-девелоперского проекта "Люблинский Парк"</i>	<i>546 144</i>	<i>3 419 143</i>
<i>НДС к себестоимости введенных в эксплуатацию объектов инвестиционно-девелоперского проекта "Люблинский Парк"</i>	<i>26 675</i>	<i>69 148</i>

На выполнение функций Технического Заказчика заключены договоры с компаниями: ООО ГП-МСК договор № б/н от 20.12.2017, СК СТРОЙКЛАССИК ООО договор № б/н от 15.04.2019, СТРОЙ РЕСУРС ООО договор № СтР/Л72 от 01.07.2019. Денежные средства, направленные Застройщиком в рамках финансирования строительства, могут использоваться Техническим Заказчиком на производство проектно-изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно-монтажных работ. Согласно условиям договоров, затраты на проектирование и строительство жилого комплекса на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2022 года.

На присоединение к инженерным сетям заключены договоры с основными подрядчиками: МОСВОДОКАНАЛ АО, Мосводосток ГУП, МСК ЭНЕРГО АО, ЦТП МОЭК ООО. Сумма неотработанных авансов по данным контрагентам по состоянию на 31.12.2022 составляет 690 342 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 685 247 тыс. руб.).

Для финансирования затрат на проектирование и строительство жилого комплекса на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72 Общество привлекает средства участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Прочие оборотные активы».

Капитал

Дивиденды в 2022 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Долгосрочные обязательства

3.2.8. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства (долгосрочные)» Бухгалтерского баланса

Прочие обязательства	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	16 878 197	13 548 792
<i>Расчеты с участниками долевого строительства, в т. ч. по объектам:</i>	<i>15 878 197</i>	<i>12 548 792</i>
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 12	704 436	704 436
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 13-14 со встроенно-пристроенным БКФН	0	3 804 014
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 15	8 810 076	902 235
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 16	5 559 920	697 034

г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 17	199 017	199 017
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 18-20 со встроенно-пристроенным БКФН	405 227	405 227
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 19	199 521	199 521
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 9-10 со встроенно-пристроенным БКФН, усл. 255	0	5 637 309
<i>Авансы покупателей и заказчиков долгосрочные (за исключением НДС, начисленного в бюджет)</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>
СЗ МСК ЛЮБЛИНСКАЯ АО	1 000 000	1 000 000

Краткосрочные обязательства

3.2.9. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	3 838 369	3 001 849
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, Договор № 0943/19 от 05.08.2019 (проценты)	843	1 849
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, Договор № 0943/19 от 05.08.2019 (краткосрочная часть кредита)	1 000 000	1 000 000
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, Договор № 7700-18-00030 от 14.09.2018 (краткосрочная часть кредита)	2 837 526	2 000 000

Кредиты, полученные от ПАО МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК в рамках договоров № 7700-18-00030 от 14.09.2018 и № 7700-18-00030 от 14.09.2018 являются целевыми, полученными на строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72 и соответствуют требованиям Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Срок возврата кредитов - ежегодно частями до 2023 года. Базовая ставка привлечения – 2,75 % плюс Ключевая ставка ЦБ РФ. С 12.05.2020 по кредитам применялась льготная ставка в размере Ключевой ставки ЦБ РФ. Лимиты предоставления кредитов: по договору № 7700-18-00030 от 14.09.2018 - 8,5 млрд. руб, по договору № 0943/19 от 05.08.2019 - 3,5 млрд. руб..

3.2.10. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	6 752 290	492 704
<i>Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС</i>	<i>5 484 632</i>	<i>103 983</i>
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	1 195 738	36 003
ГП-МФС ООО	4 102 772	
ГрадИнвест ООО		2 663
ДОМКЛИК ООО (ЦНС ООО)	163	226
КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО		53 376
КАПИТАЛ ГРУП ООО	3 500	
МОСВОДОКАНАЛ АО		1 340
Мосводосток ГУП	314	752
ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО		2 487

ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	163 423	
ПИК-Комфорт ООО	243	4 785
ПИК-КОМФОРТ СИРИУС ООО	3 492	
СПЕЦЭНЕРГОГРУПП ООО		1 097
МСК ЭНЕРГО АО	987	948
ЦТП МОЭК ООО	12 647	
Прочее	1 353	307
<i>Авансы покупателей и заказчиков (за исключением НДС, начисленного в бюджет)</i>	95 874	204 851
РЕНОВАЦИИ ФОНД	276	276
Физические и юридические лица (продажа квартир и НЖП по введенным в эксплуатацию объектам строительства и прочее)	95 598	204 575
Задолженность перед прочими кредиторами	1 105 392	15 208
Физ. лицо	204	204
ДОМКЛИК ООО (ЦНС ООО)	381	3
ГП-МСК ООО	31 300	15 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 019 812	-
Прочие	53 695	-
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	1 569	12 375
Задолженность по налогам и сборам	64 824	95 242
Задолженность перед персоналом		61 046

3.2.11. Расшифровка стр. 1550 «Прочие обязательства (краткосрочные)» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		13 461 184
<i>Расчеты с участниками долевого строительства, в т. ч. по объектам:</i>	13 461 184	18 369 224
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 1	606	26 595
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 2	1 179	732 248
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 21 (под переселение)	0	65 731
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 24	0	130 571
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 4 (под переселение)	40 199	240 920
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 5 (под переселение)	0	18 616
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 6 (под переселение)	0	18 487
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 22	334	2 319 691
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 23	104	2 345 810
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 25	9 454	2 536 626
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 7	151 967	9 933 930
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 9-10 со встроенно-пристроенным БКФН, усл. 255	6 208 979	0
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 13-14 со встроенно-пристроенным БКФН	7 048 362	0

В связи с тем, что в 2020-2022 году Общество ввело в эксплуатацию одиннадцать жилых объектов строительства, с учетом того, что по состоянию на 31.12.2022г. еще не все объекты долевого строительства переданы участникам долевого строительства и их передача продолжится в 2023 году, Общество учитывает

задолженность перед участниками долевого строительства по этим корпусам по состоянию на 31.12.2022 в составе краткосрочной задолженности.

3.2.12. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Оценочные обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	3 066 976	1 943 537
Резервы на предвиденные расходы по введенным в эксплуатацию корпусам	2 671 057	1 789 470
Резерв ежегодных отпусков	5 919	14 067
Резервы на гарантийный ремонт	340 000	140 000
Судебные разбирательства	50 000	-

4. Операции в иностранной валюте

В 2022 году Общество осуществляло операции, выраженные в иностранной валюте при приобретении услуг и прав на использования программного обеспечения. Суммы операций незначительны.

5. Операции в неденежной форме.

В 2022 году у Общества отсутствуют операции в неденежной форме.

6. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02

6.2.0. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»

тыс. руб.

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	615 819	517 296
Убыток от основной деятельности (в налоговом учете)	68 526	154 486
Оценочное обязательство по отпускам и выплатам персоналу	12 876	2 813
Плановые расходы ИДП	534 211	357 894
Прочие отложенные налоговые активы	205	2 103

6.3.0. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	627 047	481 143
Расходы на получение и обслуживание целевых банковских кредитов (включая проценты)	625 350	481 083
Основные средства	4	60
Оценочные обязательства и резервы	1 693	-

7. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

На 31.12.2022 связанными сторонами ООО «Люблино Девелопмент» являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным

	организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества
3.	Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Пламя"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12	Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

16	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19	Общество с ограниченной ответственностью «ТИГУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30	Общество с ограниченной ответственностью «Аksamит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

33	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36	Акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37	Акционерное общество Специализированный застройщик «Радуга»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРГОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39	Общество с ограниченной ответственностью «Ка шестнадцать»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40	Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42	Лукьянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2022г. являются: Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %), Гордеев Сергей Эдуардович (доля владения- 30 %).

8. Сведения об операциях со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны	вид операций	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2022		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2021		Объем операций за 2022 год		Объем операций за 2021 год	
			Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
1	ООО Сигма Менеджмент	Аренда помещений	978	-	847	-	130	-	541	-
2	ООО Сигма Менеджмент	Управление деятельностью	-	105	-	-	455	560	-	-
3	ООО Сигма Холдинг	Заем (тело, %)	4 938 952	-	1 799 670	-	3539283	400000	1 799 670	-
4	ООО Сигма Холдинг	Аренда помещений	267	-	326	-	136	195	326	-
5	СЗ ЛЮБЛИНО ПАРКИНГ ООО	Аренда помещений	6201	-	1 148	-	5053	-	1 148	-

9. Условные факты хозяйственной деятельности

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками,

расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

10. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах.

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

11. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом.

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

12. Судебные разбирательства Общества.

По состоянию на 31.12.2022 Общество выступает ответчиком в судебных разбирательствах, инициированных участниками долевого строительства в отношении переданных им объектов. Сумма требований к взысканию составляет – 489 891 тыс. руб. (в 2021 г. - 180 047 тыс. руб.), Общество ожидает что выплаты по искам составят 390 000 тыс. руб., расходы на их исполнение заложены в составе резервов по судебным разбирательствам и резервам на гарантийный ремонт и предвиденные расходы по введенным в эксплуатацию корпусам.

13. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва.

14. События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было.

15. Контролируемые сделки

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

16. Обеспечение обязательств

Тыс.руб.

ВИД ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (гарантия, поручительство, аккредитив)	НАИМЕНОВАНИЕ ГАРАНТА (организации, выдавшей гарантию или выставившей аккредитив) ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ЗА КОТОРУЮ ПОРУЧИЛАСЬ КОМПАНИЯ	СУММА ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НА 31.12.2021	ДАТА ПРЕКРАЩЕНИЯ ДЕЙСТВИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА
Обеспечения обязательств и платежей выданные			
Ипотека	ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	13 813 772	31.12.2023

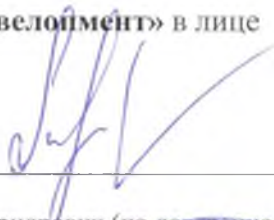
17. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности на дату подготовки отчетности – нет.

18. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Изменения основной деятельности Общество не планирует.

ООО «Люблино Девелопмент» в лице



Лукьянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)

04 февраля 2023 года



Прошито и пронумеровано, скреплено печатью.

35 (тридцать пять) лист(ов)

Генеральный директор
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

