

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2022 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1177746995183), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 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 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006037373



С.А. Дмитриев

Н.В. Клюкин

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

(ООО «ГК «МДА»),

ОГРН 1117746536269

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11306026247

«30» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"	по ОКПО	19603770		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703433829		
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКВЭД 2	70.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	643,123112,Москва г.,,Пресненская наб,8,1, этаж 16,пом.1,комн.б,,дом,строение,				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО «ГК «МДА»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7719783265		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1117746536269		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.21	Основные средства	1150	18 414	17 785	50 580
3.22	Доходные вложения в материальные ценности	1160	93	99	293
3.20	Финансовые вложения	1170	1 796 000	-	-
6.1	Отложенные налоговые активы	1180	517 296	266 431	195 555
3.23	Прочие внеоборотные активы	1190	88	74	712
	Итого по разделу I	1100	2 331 891	284 388	247 141
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.24	Запасы	1210	3 274	1 401 896	659 530
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 411	198 279	88 822
3.25	Дебиторская задолженность	1230	4 032 218	9 010 393	12 448 059
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1231	3 890 874	7 963 492	11 320 604
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.26	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 160 109	728 315	4 677 958
3.27	Прочие оборотные активы	1260	33 411 369	42 414 365	35 421 515
	в том числе:				
	Затраты застройщика на проектирование и строительство	1261	31 667 431	40 201 923	34 223 511

	НДС по капитальному строительству	1262	1 743 938	2 212 442	1 198 003
	Итого по разделу II	1200	39 622 382	53 753 249	53 295 885
	БАЛАНС	1600	41 954 273	54 037 637	53 543 025

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 010	1 010	10
	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	278 436	245 386	27 177
	Итого по разделу III	1300	279 496	246 446	27 237
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.28	Заемные средства	1410	3 837 526	7 876 010	17 299 610
6.2	Отложенные налоговые обязательства	1420	481 143	328 922	203 344
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.29	Прочие обязательства	1450	13 548 792	15 435 748	26 233 616
	в том числе: Сумма неисполненных обязательств по договорам участия в долевом строительстве	1451	12 548 792	14 435 748	24 237 736
	Авансы покупателей и заказчиков долгосрочные	1452	1 000 000	1 000 000	1 274 590
	Итого по разделу IV	1400	17 867 461	23 640 680	43 736 570
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3210	Заемные средства	1510	3 001 849	2 090 001	405 647
3211	Кредиторская задолженность	1520	492 704	812 384	2 857 017
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3213	Оценочные обязательства	1540	1 943 537	11 580	1 070
3212	Прочие обязательства	1550	18 369 224	27 236 546	6 515 485
	в том числе: Сумма неисполненных обязательств по договорам участия в долевом строительстве	1551	18 369 224	27 236 546	6 515 485
	Итого по разделу V	1500	23 807 315	30 150 512	9 779 218
	БАЛАНС	1700	41 954 273	54 037 637	53 543 025



Руководитель

(подпись)

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

23 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ИНН	19603770		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7703433829		
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКПОФ / ОКФС	70.22		
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 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	4 488 767	310 238
	Себестоимость продаж	2120	(1 718 145)	(36 885)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 770 622	273 353
3.12	Коммерческие расходы	2210	(2 453 158)	(2 591)
3.11	Управленческие расходы	2220	(187 135)	(99 094)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	130 329	171 668
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	139 499	101 687
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.13	Прочие доходы	2340	1 152	357
3.13	Прочие расходы	2350	(227 163)	(801)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	43 817	272 911
	Налог на прибыль	2410	(10 738)	(54 702)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(109 382)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	98 644	(54 702)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	33 079	218 209

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	33 079	218 209
	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)

23 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
19603770		
7703433829		
70.22		
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 2019 г.	3100	10	-	50	-	27 177	27 237
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	1 000	-	-	-	218 209	219 209
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	218 209	218 209
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	-	-	-	-	-	-
увеличение уставного капитала Общества	3217	1 000	-	-	-	-	1 000
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-

6

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	1 010	-	50	-	245 386	246 446
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	33 079	33 079
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	33 079	33 079
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
Изменение капитала в связи с изменением учетной политики учета основных средств в 2022г	3345	-	-	-	-	(29)	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 010	-	50	-	278 436	279 496

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 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	-	-	-	-

24

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	279 497	246 446	27 237



Руководитель

(подпись)

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

23 марта 2022 г.

13

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ИНН	19603770		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7703433829		
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКПОФ / ОКФС	70.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	20 754 191	14 404 979
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 050 563	119 765
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления от инвестиционных взносов	4114	19 703 628	14 285 214
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(14 534 942)	(10 726 141)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 515 468)	(1 284 266)
в связи с оплатой труда работников	4122	(62 041)	(43 850)
процентов по долговым обязательствам	4123	(694 317)	(588 624)
налога на прибыль организаций	4124	(41 998)	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(82 500)	(215 121)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(8 978 688)	(5 605 332)
прочие платежи	4129	(159 930)	(2 988 948)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	6 219 249	3 678 838
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	751 107	102 729
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	615 106	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	136 001	102 729
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 411 106)	-
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	(2 411 106)	-

84

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 659 999)	102 729

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	1 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	1 000
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 127 456)	(7 732 210)
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	(3 127 456)	(7 732 210)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 127 456)	(7 731 210)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 431 794	(3 949 643)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	728 315	4 677 958
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 160 109	728 315
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

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

23 марта 2022 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 2021 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:
Единоличным исполнительным органом с 24.12.2018 г. являлся Генеральный директор Митрофанов Александр Леонидович (Приказ б/н единственного участника Общества от 24.12.2018 г.), 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 2021 году возложены на генерального директора.
- 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 2020 год составила 23 человек (за 2020 год - 17 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 «ГК «МДА»

Место нахождения: 115487, Москва, пр-т Андропова, д. 38, корп. 3, этаж 2, оф. 242

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 31.12.2021:

Наименование организации	Доля в уставном капитале %	Сумма (тыс.руб.)
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	0,5%	5
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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1-УП от «30» декабря 2017 года, 1-УП-2018 ОТ «24» декабря 2018 года.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета – совокупность способов ведения организацией бухгалтерского учета.

Учетная политика для целей налогового учета – это выбранная организацией (налогоплательщиком) совокупность допускаемых Налоговым Кодексом Российской Федерации способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения, а также учета иных необходимых для целей налогообложения показателей финансово-хозяйственной деятельности организации (налогоплательщика). Общество формирует учетную политику, исходя из своей структуры, отраслевой принадлежности и других особенностей деятельности.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственными операциями ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ».

2.1. 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.

2.2. При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

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

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

19

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

тыс. руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2021 год
	(99 094)	(187 135)
Амортизация основных средств	1 998	772
Аренда офисных площадей	9 363	8 633
Аудиторские, бухгалтерские услуги	62	118
Заработная плата и страховые взносы	55 851	149 254
Информационно – консультационное обслуживание, консалтинговые и юридические услуги	11 456	12 945
Услуги связи, расходы на ПО	22	1
Коммунальные услуги	1 603	-
Налог на имущество	18 589	15 307
Прочие	150	106

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

тыс. руб.

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2021 год
	(2 591)	(2 453 158)
Амортизация основных средств	2 591	2 591
Ремонт и обслуживание, коммунальные расходы	-	4 785
Расходы на оформление права собственности	-	18 883
Страхование ответственности	-	303 741
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	-	2 123 159

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

тыс.руб.

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2020 год	Показатель за 2021 год
Проценты к получению(стр.2320)	101 687	139 499
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	101 687	139 499
Прочие доходы (стр.2340)	357	1 152
Прочие доходы	357	1 152
Прочие расходы(стр.2350), из них:	(801)	(227 163)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	199	126
Штрафы, пени, неустойки, судебные расходы	298	83 894
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	-	140 000
Прочие	303	3 143

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 43 817 тыс. руб. (за 2020 год – 272 911 тыс. руб.), с учетом изменения ОНА, ОНО чистая прибыль Общества составила 33 079 тыс. руб. (за 2020 год – 218 209 тыс. руб.).

Общество получило в 2021 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	01.09.2025
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 18-20 со встроенно-пристроенным БКФН	01.11.2026
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 9-10 со встроенно-пристроенным БКФН	17.07.2024
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	01.06.2026
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 16	02.10.2026
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 7	01.05.2024
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, площадка	04.08.2027

В 2020-2021 годах Общество ввело в эксплуатацию четыре объекта строительства, входящих в состав Жилого комплекса «Люблинский парк», находящегося по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72:

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

По состоянию на 31.12.2021 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

Финансовые вложения	тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	-	1 796 000
СИГМА ХОЛДИНГ ООО, договор займа, срок гашения - 30.11.2024г, ставка -7% годовых	-	1 796 000

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

Основные средства	тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	17 785	18 414
Депо локомотивное с бытовыми помещениями для ремонта машин 77:04:0003010:1262	20	19
Док-станция Dell D6000 (в количестве 5 шт.)	-	56
Здание центральной котельной с пристройками 77:04:0003010:1247	20	19
Здание центральной проходной завода 77:04:0002019:1116	20	19
Контора цеха 77:04:0002019:1110	20	19
Кофеавтомат SAECO PHEDRA EVE 9GR RI BLK (10004854) (10013150/140718/0032764/1 Италия)	36	3
Мобильная рабочая станция Precision 5750 Base (в количестве 5 шт.)	-	1 058
Монитор Dell 23 (в количестве 5 шт.)	-	64
Ноутбуки в количестве 29 шт.	603	1 212
ОДН Н=29 оцинк.(без основания)	-	537
ОДН Н=29 с кронштейном	-	745
ОФИС ПРОДАЖ	14 476	12 686
Площадка мемориальная у стены, асфальтовые дорожки с бортовыми 77:04:0003010:2993	18	16
Постройка склада огнеупоров 77:04:0003010:1304	20	19
РЕСЕПШН, г.Москва, ул.Люблинская, вл.72	2 200	1 487
Световые буквы "ЛЮБЛИНСКИЙ ПАРК"	273	219
Сканер планшетный (А4) DADF Fujitsu fi-7260 (в количестве 2 шт.)	-	164

Сооружения очистные дождевой канализации от мойки 77:04:0003018:4082	21	20
Сооружения очистные сточных вод после мойки машин автобазы 77:04:0003018:4074	21	20
Электростанция №1 77:04:0003010:1305	19	18
Электростанция №2 77:04:0003010:1292	19	18

По условиям агентского договора АГЕНТСКИЙ Договор № Д625332/18 от 01.08.2018, заключенного с ПАО «Группа Компаний ПИК» (в 2021 году право исполнения договора передано ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»), Общество обязуется предоставить помещение «Офис продаж» для ведения деятельности агента.

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

Основные средства	тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	99	93
Гараж для спецмашин 77:04:0003010:1261	20	19
Здание для склада 77:04:0003010:3348	20	19
Здание заводоуправления с пристройкой ЦЗЛ 77:04:0003010:1252	20	19
Здание с бытовыми и производственными пристройками 77:04:0003010:1257	20	19
Склад огнеупоров 1-этажное здание 77:04:0003010:1328	20	19

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

Наименование актива	тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	74	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
Расходы будущих периодов (стоимость неисключительных прав на ПО)	52	39

Оборотные активы

3.2.4. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

Запасы	тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	1 401 896	3 274
Добровольное страхование - ответственности	228 679	-
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	1 149 474	-

Расходы на оформление права собственности	12 642	
Расходы на содержание объектов незавершенного строительства до их передачи участникам долевого строительства	11 101	-
Вознаграждение сюрвейера	-	3 201
Материалы прочие	-	73

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

Дебиторская задолженность	тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	9 010 393	4 032 218
<i>Авансы выданные прочие, с учетом НДС</i>	566	-
НОВИНСКИЙ БУЛЬВАР, 31 АО	566	-
<i>Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, с учетом НДС</i>	4 964	20 838
Мосводосток ГУП	-	1 279
СОФТЛАЙН ТРЕЙД АО	190	31
Газпром межрегионгаз Москва ООО	3 605	4 539
МВЛ ООО	410	-
Эксперт ООО	340	-
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	-	9 519
МСК ЭНЕРГО АО	-	359
ПРОФМЕТАЛЛКОНСТРУКЦИЯ ООО	-	423
СТРОЙПРОЕКТ ООО	-	3 500
Прочие поставщики	419	1 189
<i>Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве</i>	7 963 492	3 890 874
Участники долевого строительства (физические и юридические лица)	7 963 492	3 890 874
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками по аренде</i>	24 251	77 337
ПИК-Корпорация ООО	-	-
ЗемАктив ООО	19 572	46 599
ФАКТОР ПЛЮС ООО	3 992	6 654
Прочие покупатели	686	24 084
<i>Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная, с учетом НДС</i>	1 016 693	42 355
АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ АО	326	567
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФОНД	-	12 416
СТРОЙ РЕСУРС ООО	1 000 000	-
Расчеты по государственной пошлине	957	9 192
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	14 584	14 584
НОВИНСКИЙ БУЛЬВАР, 31 АО (обеспечительные платежи)	820	-
УК БЦ ВЭБ ООО (обеспечительные платежи)	-	1 402
ЛЮБЛИНСКИЙ ПАРК ООО	-	506
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	-	3 670
Прочие дебиторы	6	18
<i>Расчеты по налогам и сборам, оциальному страхованию и обеспечению</i>	427	813
Расчеты по налогам и сборам	419	805
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	8	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 31.12.2021 сумма дебиторской задолженности по ДУДС в размере 3 890 874 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2020- 7 963 492 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 31.12.2020	На 31.12.2021
	728 315	2 160 109
<i>Остатки на расчетных счетах в банках, в том числе:</i>		
АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", руб.	1 623	7 666
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	726 693	2 152 443

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

Прочие оборотные активы	тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	42 414 365	33 411 369
<i>Затраты Застройщика на проектирование и строительство</i>	<i>19 280 488</i>	<i>11 136 474</i>
Затраты на аренду и приобретение земельного участка, уплату земельного налога	6 249 087	86 712
Вознаграждение тех. заказчика, генподрядчика, консультанта,	222 573	215 989
Затраты на проектно-изыскательские работы, подготовку рабочей документации, проведение экспертизы, получение согласований, авторский надзор т.п.	604 139	649 894
Затраты на подготовку территории к строительству (снос строений, вынос сетей, сооружение временных зданий и коммуникаций, компенсация собственникам и т.п.)	747 269	764 330
Затраты на СМР	9 037 922	6 801 105
Затраты на ТУ и тех. присоединение (сети)	153 015	200 149
Затраты на страхование	389 608	280 436

Расходы на получение и обслуживание целевых банковских кредитов (включая проценты), отвечающих требованиям Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.	1 644 006	2 075 268
Прочие затраты на строительство	232 870	62 590
<i>Авансы выданные Техническим заказчиком и подрядчикам на СМР, ПИР, присоединение к сетям</i>	<i>15 574 417</i>	<i>17 111 814</i>
<i>НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства</i>	<i>2 180 028</i>	<i>1 674 790</i>
<i>Себестоимость введенных в эксплуатацию объектов инвестиционно-девелоперского проекта "Люблинский Парк"</i>	<i>5 347 017</i>	<i>3 419 143</i>
<i>НДС к себестоимости введенных в эксплуатацию объектов инвестиционно-девелоперского проекта "Люблинский Парк"</i>	<i>32 414</i>	<i>69 148</i>

На выполнение функций Технического Заказчика заключены договоры с компаниями: ПАО «Группа Компаний ПИК» договор №б/н от 20.12.2017 года, 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 31.12.2021 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 31.12.2021 составляет 685 247 тыс. руб. (на 31.12.2020 - 665 325 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 2021 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Долгосрочные обязательства

3.2.8. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	7 876 010	3 837 526
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, Договор № 0943/19 от 05.08.2019	2 000 000	1 000 000
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, кредитный № 7700-18-00030 от 14.09.2018	4 837 526	2 837 526
ЛЮБЛИНСКИЙ ПАРК ООО, Договор № 1 от 05.08.2019 (Договор переуступки прав требования №Б/Н от 31.01.2020)	1 038 484	-

В 2019 году Филиал ПАО "Банк "Санкт-Петербург" в г. Москве уступил свои права требования по кредитному договору № 7700-18-00030 от 14.09.2018 ПАО МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК.

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..

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

тыс. руб.

Прочие обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	15 435 748	13 548 792
<i>Расчеты с участниками долевого строительства, в т. ч. по объектам:</i>	<i>14 435 748</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	407 921	3 804 014
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 15	669 331	902 235
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 16	697 034	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, Башня 22	2 150 599	-
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 23	2 279 287	-
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 25	1 851 332	-
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 7	4 465 695	-
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 9-10 со встроенно-пристроенным БКФН, усл. 255	406 348	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>
20 ДНЕЙ АО	1 000 000	1 000 000

В рамках проводимой правительством г. Москвы программы, направленной на расселение и снос ветхого малоэтажного жилого фонда, Общество заключило с Московским фондом реновации жилой застройки четыре договора на строительство 105 622 кв. м жилых квартир. По состоянию на 31.12.2021 обязательства перед Московским фондом реновации жилой застройки исполнены Обществом в полной мере.

тыс. руб.

Обязательства перед Фондом реновации	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		9 682 341
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 21 (под переселение)	1 403 990	-
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 5 (под переселение)	1 407 299	-
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 6 (под переселение)	1 417 695	-
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 4 (под переселение)	5 453 357	-

Краткосрочные обязательства**3.2.10. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса**

тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		2 090 001
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, Договор № 0943/19 от 05.08.2019 (проценты)	1 029	1 849
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, Договор № 0943/19 от 05.08.2019 (краткосрочная часть кредита)	955 081	1 000 000
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО, Договор № 7700-18-00030 от 14.09.2018 (краткосрочная часть кредита)	1 133 891	2 000 000

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

тыс. руб.

Кредиторская задолженность	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		812 384
Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС	213 621	103 983
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	-	36 003
ГрадИнвест ООО	7 988	2 663
ЦНС ООО	495	226
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	191 520	-
КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	-	53 376
ГП-МСК ООО	-	-
МОСВОДОКАНАЛ АО	1 682	1 340
Мосводосток ГУП	1 279	752
ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО	1 047	2 487
ПИК-Комфорт ООО	-	4 785
СПЕЦЭНЕРГОГРУПП ООО	-	1 097
Мосэнергосбыт АО	1 353	-
МСК ЭНЕРГО АО	7 662	948
Прочее	595	307
Авансы покупателей и заказчиков (за исключением НДС, начисленного в бюджет)	327 215	204 851
20 ДНЕЙ АО	274 590	-
РЕНОВАЦИИ ФОНД	-	276

Физические лица (продажа квартир и НЖП по введенным в эксплуатацию объектам строительства)	52 625	204 575
Задолженность перед прочими кредиторами	251 917	15 208
Физ. лицо	-	204
ЦНС ООО	5	3
ГП-МСК ООО	7 500	15 000
СМП БАНК АО, Уведомление о заключении договора цессии на СМП БАНК АО от 25.04.2019г. № 7279/Ц от 25.04.2019	240 430	-
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФОНД	3 982	-
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	497	12 375
Задолженность по налогам и сборам	19 135	95 242
НДФЛ	7	9 976
НДС	-	3 829
Налог на имущество	4 676	-
Налог на прибыль	-	66 985
Земельный налог	14 452	14 452
Задолженность перед персоналом	-	61 046

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

Прочие обязательства	тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	27 236 546	18 369 224
Расчеты с участниками долевого строительства, в т. ч. по объектам:	27 236 546	18 369 224
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 1	7 513 930	26 595
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 2	7 919 710	732 248
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 21 (под переселение)	1 445 169	65 731
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 24	1 982 053	130 571
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 4 (под переселение)	5 513 610	240 920
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 5 (под переселение)	1 425 892	18 616
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 6 (под переселение)	1 436 182	18 487
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 22	-	2 319 691
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 23	-	2 345 810
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 25	-	2 536 626
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 7	-	9 933 930

В связи с тем, что в 2020-2021 году Общество ввело в эксплуатацию десять жилых объектов строительства, с учетом того, что по состоянию на 31.12.2021г. еще не все объекты долевого строительства переданы участникам долевого строительства и их передача продолжится в 2022 году, Общество учитывает задолженность перед участниками долевого строительства по этим корпусам по состоянию на 31.12.2021 в составе краткосрочной задолженности.

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

тыс. руб.

Оценочные обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		11 580
Резервы на предвиденные расходы по введенным в эксплуатацию корпусам	-	1 789 470
Резерв ежегодных отпусков	3 117	14 067
Резерв на выплату ежегодного вознаграждения	8 463	-
Резервы на гарантийный ремонт	-	140 000

4. Операции в иностранной валюте

В 2021 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 2021 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 31.12.2020	На 31.12.2021
		266 431
Убыток от основной деятельности (в налоговом учете)	263 868	154 486
Оценочное обязательство по отпускам и выплатам персоналу	2 316	2 813
Плановые расходы ИДП		357 894
Прочие отложенные налоговые активы	247	2 103

6.3.0. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		328 922
Расходы на получение и обслуживание целевых банковских кредитов (включая проценты)	328 801	481 083
Основные средства	121	60

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

На 31.12.2021 связанными сторонами ООО «Люблино Девелопмент» являются:

№ и/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
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 "Радуга"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Пламя"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дербеневский"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14.	Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

15.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
21.	Акционерное общество «Русь»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22.	Общество с ограниченной ответственностью «ТИТУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23.	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24.	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Харон девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29.	Закрытое акционерное общество «УМ-10»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Ватер-Кулер»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Галерея»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

32.	Акционерное общество «Ривьера девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34.	Акционерное общество «СИМАЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35.	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Смоук»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Аksamит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Эксим Ойл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
47.	Закрытое акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
48.	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

49.	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
50.	Лукиянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Выбывшие из связанных сторон в 2021 году лица:

1	Общество с ограниченной ответственностью «Люблинский парк»	Лицо владело более 20 % долей в уставном капитале Общества
2	Общество с ограниченной ответственностью "Прадиум"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
3	Частная компания с ограниченной ответственностью «Сигма Девелопмент Б.В.»	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
4	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Девелопмент»	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
5	Общество с ограниченной ответственностью "Т-Холдинг"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
6	Общество с ограниченной ответственностью "Нагатинский Квартал"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
7	Общество с ограниченной ответственностью "Квартал Останкино"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
8	Общество с ограниченной ответственностью "Северный Квартал"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
9	Общество с ограниченной ответственностью «Северный квартал-2»	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
10	Общество с ограниченной ответственностью "Михайловский Парк"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
11	Общество с ограниченной ответственностью «Амурская»	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
12	Общество с ограниченной ответственностью "Азимут"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
13	Общество с ограниченной ответственностью "Акн-Вектор"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
14	Общество с ограниченной ответственностью "Кожевники+"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
15	Общество с ограниченной ответственностью "Ресурс Капитал"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
16	Общество с ограниченной ответственностью "Плутон Девелопмент"	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
17	Общество с ограниченной ответственностью «Дальний квартал»	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
18	Акционерное общество «ПРОМТЭКС»	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
19	Общество с ограниченной ответственностью «Строй Ресурс»	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество

20	Общество с ограниченной ответственностью «Строй Классик»	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «СКАЙТАУЭР ГРУП»	Лицо принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежало общество

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2021г. 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 31.12.2020		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2021		Объем операций за 2020 год		Объем операций за 2021 год	
			Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
			1	ООО Строй Ресурс	Финансирование по договору тех. заказа	10 092 506	-	10 235 866	-	-
2	ООО Строй Ресурс	Соглашение о переводе долга	1 000 000	-	-	-	-	-	-	1 000 000
3	ООО Энтрада	Заем (беспроцентный)	-	-	-	-	7 433 830	-	-	-
4	ООО Люблинский Парк	Заем (беспроцентный)	-	1 038 484	-	-	6 082 345	7 433 830	1 038 484	-
5	ООО Люблинский Парк	Внос в уставный капитал	-	-	-	-	1 000	1 000	-	-
6	ООО Люблинский Парк	Заем (тело, %)	-	-	506	-	-	-	615 612	615 106
7	ООО СК Строй Классик	Финансирование по договору тех. заказа	1 187 067	-	1 187 067	-	-	-	-	-
8	ООО Сигма Менеджмент	Аренда помещений	306	-	847	-	306	-	541	-
9	ООО Сигма Девелопмент	Аренда помещений	306	-	893	-	306	-	586	-
10	ООО Сигма Холдинг	Заем (тело, %)	-	-	1 799 670	-	-	-	1 799 670	-
11	ООО Сигма Холдинг	Аренда помещений	-	-	326	-	-	-	326	-
12	СЗ ЛЮБЛИНО ПАРКИНГ ООО	Аренда помещений	-	-	1 148	-	-	-	1 148	-

9. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2020 год:

Виды операций	Краткосрочные вознаграждения
Заработная плата по основному виду деятельности	177 тыс. руб.

10. 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.

11. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах.

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

13. Судебные разбирательства Общества.

По состоянию на 31.12.2021 Общество выступает ответчиком в судебных разбирательствах, инициированных участниками долевого строительства в отношении переданных им объектов. Сумма требований к взысканию составляет - 180 047 тыс. руб., расходы на ее выплату заложены в составе резервов на гарантийный ремонт и предвиденные расходы по введенным в эксплуатацию корпусам.

14. 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.

15. 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.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

16. Контролируемые сделки

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

17. Обеспечение обязательств

ВИД ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (гарантия, поручительство, аккредитив)	НАИМЕНОВАНИЕ ГАРАНТА (организации, выдавшей гарантию или выставившей аккредитив) ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ЗА КОТОРУЮ ПОРУЧИЛАСЬ КОМПАНИЯ	СУММА ОБЯЗА- ТЕЛЬСТВА НА 31.12.2021	ДАТА ПРЕКРАЩЕНИЯ ДЕЙСТВИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА
Обеспечения обязательств и платежей выданные			
Ипотека	ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	19 900 000	31.12.2023
Обеспечения обязательств и платежей полученные			
Гарантия	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	818 003	31.01.2022
Гарантия	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	210 599	31.01.2022

19. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности на дату подготовки отчетности – нет.

20. Непрерывность деятельности

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не приведет к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. А в случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;
- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- Общество предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считает, что катастрофического спада не будет;
- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

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

21. 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



Лукиянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)

23 марта 2022 года