

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Предоставляется участникам общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Люблино Девелопмент»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва 2024 год

---

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Девелопмент» (ООО СЗ «Люблино Девелопмент»), (ОГРН 1177746995183), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

### **Основание для выражения мнения**

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

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

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

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

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

## Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут 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,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

(ООО «МДА»),

ОГРН 1027700000580

115487, г. Москва, проспект Андропова, дом38, корпус 3, помещение 2/2,

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

ОРНЗ 12006058285

«28» марта 2024 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	по ОКПО	19603770	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703433829	
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика, застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	<b>123112, Москва г, Пресненская наб, дом 8, строение 1, этаж 16, пом.1,комн.6</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "МДА"</b>			
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
321	Основные средства	1150	24 383	28 185	18 414
322	Доходные вложения в материальные ценности	1160	82	88	93
320	Финансовые вложения	1170	-	4 735 000	1 796 000
620	Отложенные налоговые активы	1180	38 601	615 819	517 296
323	Прочие внеоборотные активы	1190	304	825	88
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>63 369</b>	<b>5 379 917</b>	<b>2 331 891</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
324	Запасы	1210	49 501	10 111	3 274
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11 617	5 243	15 411
325	Дебиторская задолженность	1230	2 860 526	2 840 008	4 032 218
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1231	1 538 958	2 449 105	3 890 874
328	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 956 550	-	-
326	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 466 661	2 655 068	2 160 109
327	Прочие оборотные активы	1260	34 058 574	34 758 906	33 411 369
	в том числе:				
	Затраты застройщика на проектирование и строительство	1261	32 569 770	32 978 023	31 667 431

	НДС по капитальному строительству	1262	1 488 804	1 780 883	1 743 938
	Итого по разделу II	1200	43 403 430	40 269 337	39 622 382
	<b>БАЛАНС</b>	1600	43 466 799	45 649 254	41 954 273

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	4 501 835	1 024 131	278 436
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>4 502 895</b>	<b>1 025 191</b>	<b>279 496</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	3 837 526
630	Отложенные налоговые обязательства	1420	628 226	627 047	481 143
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
329	Прочие обязательства	1450	17 725 417	16 878 197	13 548 792
	в том числе:				
	Сумма неисполненных обязательств по договорам участия в долевом строительстве	1451	16 725 417	15 878 197	12 548 792
	Авансы покупателей и заказчиков долгосрочные	1452	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>18 353 643</b>	<b>17 505 244</b>	<b>17 867 462</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3210	Заемные средства	1510	-	3 838 369	3 001 849
3211	Кредиторская задолженность	1520	5 728 636	6 752 290	492 704
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3213	Оценочные обязательства	1540	1 084 444	3 066 976	1 943 537
3212	Прочие обязательства	1550	13 797 181	13 461 184	18 369 224
	в том числе:				
	Сумма неисполненных обязательств по договорам участия в долевом строительстве	1551	13 797 181	13 461 184	18 369 224
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>20 610 261</b>	<b>27 118 819</b>	<b>23 807 315</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>43 466 799</b>	<b>45 649 254</b>	<b>41 954 273</b>

Руководитель

(подпись)

Давыденко Павел  
Александрович

(расшифровка подписи)

(подпись)

Лукьянов Максим  
Александрович

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



7

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика, застройщика, генерального подрядчика**

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
по ОКПО	19603770		
ИНН	7703433829		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	4 866 961	5 028 236
	Себестоимость продаж	2120	(743 073)	(1 040 385)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 123 888	3 987 851
312	Коммерческие расходы	2210	(1 496 725)	(1 964 564)
311	Управленческие расходы	2220	(194 510)	(107 052)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 432 653	1 916 235
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
313	Проценты к получению	2320	597 499	643 707
	Проценты к уплате	2330	(1 314)	(377)
313	Прочие доходы	2340	2 786 789	36 920
313	Прочие расходы	2350	(1 468 368)	(1 693 159)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 347 259	903 326
	Налог на прибыль	2410	(869 555)	(180 754)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(291 157)	(110 251)
	отложенный налог на прибыль	2412	(578 398)	(47 381)
	Прочее	2460	-	23 123
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 477 704	745 695

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 477 704	745 695
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Давыденко Павел  
Александрович**

(расшифровка подписи)



**Лукьянов Максим  
Александрович**

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

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

Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	Форма по ОКУД	<b>0710004</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика, застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПО	<b>19603770</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	ИНН	<b>7703433829</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	1 010	-	50	-	278 436	279 496
<b>За 2022 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	745 695	745 695
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	745 695	745 695
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	-	-	-	-	-	-
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

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	1 010	-	50	-	1 024 131	1 025 191
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 477 704	3 477 704
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 477 704	3 477 704
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 010	-	50	-	4 501 835	4 502 895

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	4 502 895	1 025 191	279 497

Руководитель  **Давыденко Павел Александрович**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

 **Лукьянов Максим Александрович**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика, застройщика, генерального  
подрячика**  
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

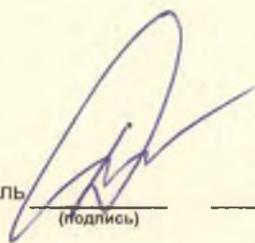
Коды		
0710005		
31	12	2023
19603770		
7703433829		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	15 813 934	18 687 204
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	671 879	507 236
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления от инвестиционных взносов	4114	14 466 825	18 095 994
прочие поступления	4119	675 230	83 974
Платежи - всего	4120	(12 943 265)	(14 383 710)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 123 078)	(8 213 320)
в связи с оплатой труда работников	4122	(72 526)	(153 076)
процентов по долговым обязательствам	4123	(323 136)	(730 808)
налога на прибыль организаций	4124	(138 661)	(129 806)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(61 950)	(70 500)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(4 235 597)	(4 121 553)
прочие платежи	4129	(3 988 317)	(964 647)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 870 669	4 303 494
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	857 000	843 425
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	857 000	400 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	443 425
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(78 550)	(3 351 960)
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	(78 550)	(3 339 000)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	778 450	(2 508 535)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
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	(3 837 526)	(3 000 000)
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	(3 837 526)	(3 000 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 837 526)	(1 300 000)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(188 407)	494 959
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	2 655 068	2 160 109
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	2 466 661	2 655 068
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Давыденко Павел  
Александрович

(расшифровка подписи)

(подпись)

Лукьянов Максим  
Александрович

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "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 СЗ «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2023 год**

**1. Общие сведения о деятельности фирмы**

- 1.1. Полное фирменное наименование:  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ"**
- 1.2. Сокращённое наименование:  
**ООО СЗ «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 2023 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 2023 год составила 24 человек (за 2022 год - 26  
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 31.12.2023:

Наименование организации	Доля в уставном капитале %	Сумма (тыс.руб.)
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ"	100 %	1 010

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 ООО СЗ «Люблино Девелопмент» руководствовались 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 ООО СЗ «Люблино Девелопмент» 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.

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.

18

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 2023 год
		(107 052)
Амортизация основных средств	2 164	1 582
Аренда офисных площадей	5 108	3 415

Аудиторские, бухгалтерские услуги	187	187
Заработная плата и страховые взносы	63 084	104 046
Информационно – консультационное обслуживание, консалтинговые и юридические услуги	15 830	18 110
Услуги связи, расходы на ПО	192	21 817
Налог на имущество	20 453	15 510
Прочие	34	29 843

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

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2022 год	Показатель за 2023 год
	(1 964 564)	(1 496 725)
Амортизация основных средств	2 561	5 122
Ремонт и обслуживание, коммунальные расходы	3 365	19 520
Расходы на оформление права собственности	340	23 574
Расходы на гарантийный ремонт	-	565 203
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному, возмещение затрат, связанных с заключением договоров участия в долевом строительстве	1 948 215	878 760
Прочие расходы	10 082	4 546

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

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2022 год	Показатель за 2023 год
	<b>Проценты к получению(стр.2320)</b>	<b>643 707</b>
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	643 707	597 499
<b>Прочие доходы (стр.2340)</b>	<b>36 920</b>	<b>2 786 789</b>
Восстановление неиспользованных сумм резервов, ранее начисленных в бухгалтерском учете	-	2 695 629
Прочие доходы	36 920	91 160
<b>Прочие расходы(стр.2350), из них:</b>	<b>(1 693 159)</b>	<b>(1 468 368)</b>
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	6 537	6 714
Штрафы, пени, неустойки, судебные расходы	682 731	1 239 384
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	250 000	124 500
Прочие	753 892	97 770

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 4 347 259 тыс. руб. ( за 2022 год – 903 326 тыс. руб.), с учетом изменения ОНА, ОНО чистая прибыль Общества составила 3 477 704 тыс. руб. (за 2022 год – 745 695 тыс. руб.).

Общество получило в 2023 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 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 2020-2023 годах Общество ввело в эксплуатацию тринадцать объектов 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
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
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 13-14 со встроенно-пристроенным БКФН	77-04-011883-2023 от 29.12.2023

По состоянию на 31.12.2023 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.

28

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 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		4 735 000	1 796 000
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

Основные средства	тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	24 383	28 185	18 414
Автоматический комплекс подавления фрикционных шумов на сортировочных станциях (№2)	4 842	6 053	-
Автоматический комплекс подавления фрикционных шумов на сортировочных станциях (№1)	4 842	6 053	-
Депо локомотивное с бытовыми помещениями для ремонта машин 77:04:0003010:1262	16	18	19
Док-станция Dell D6000 (в количестве 5 шт.)	0	23	56
Здание центральной котельной с пристройками 77:04:0003010:1247	17	18	19
Здание центральной проходной завода 77:04:0002019:1116	17	18	19
Контора цеха 77:04:0002019:1110	16	18	19
Кофеавтомат SAECO PHEDRA EVE 9GR R1 BLK (10004854) (10013150/140718/0032764/1 Италия)	0	0	3
Мобильная рабочая станция Precision 5750 Base (в количестве 5 шт.)	0	423	1 058
Монитор Dell 23 (в количестве 5 шт.)	0	26	64
Ноутбуки в количестве 39 шт. (в 2021 г - 29 шт.)	28	1 335	1 212
ОДН Н=29 оцинк.(без основания)	483	510	537
ОДН Н=29 с кронштейном	616	651	745
ОФИС ПРОДАЖ	9 105	10 895	12 686
Площадка мемориальная у стены, асфальтовые дорожки с бортовыми 77:04:0003010:2993	11	13	16
Постройка склада огнеупоров 77:04:0003010:1304	16	18	19
РЕСЕПШН, г.Москва, ул.Люблинская, вл.72	59	773	1 487
Рельсосмазыватель с насосной станцией типа РСЛ	570	712	
Световые буквы "ЛЮБЛИНСКИЙ ПАРК"	112	166	219

Сканер планшетный (А4) DADF Fujitsu fi-7260 (в количестве 5 шт., в 2021г.- 2 шт.)	98	395	164
Сооружения очистные дождевой канализации от мойки 77:04:0003018:4082	18	19	20
Сооружения очистные сточных вод после мойки машин автобазы 77:04:0003018:4074	18	19	20
Электростанция №1 77:04:0003010:1305	15	16	18
Электростанция №2 77:04:0003010:1292	15	16	18
Арендованные помещения	3 469	-	-

### Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		2023г				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2023г.	41 909	(13 724)	3 784	(1 696)	1 192	(7 092)	43 998	(19 604)
	за 2022г.	27 290	(8 876)	14 619	-	-	(4 848)	41 909	(13 724)
в том числе:									
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2023г.	381	-215	-	-	-	-54	381	-269
	за 2022г.	381	-161	-	-	-	-54	381	-215
Сооружения	за 2023г.	14 174	-111	-	-	-	(2 632)	14 174	(2 743)
	за 2022г.	1 356	-42	12 818	-	-	-69	14 174	-111
Здания (включая арендованные)	за 2023г.	18 169	(7 186)	3 784	-	-	(2 121)	21 953	(9 307)
	за 2022г.	18 169	(5 359)	-	-	-	(1 827)	18 169	(7 186)
Офисное оборудование	за 2023г.	5 456	(3 256)	-	(1 696)	1 192	(1 572)	3 760	(3 635)
	за 2022г.	3 655	(1 101)	1 801	-	-	(2 154)	5 456	(3 256)
Другие виды основных средств	за 2023г.	3 627	(2 854)	-	-	-	-714	3 627	(3 568)
	за 2022г.	3 627	(2 141)	-	-	-	-714	3 627	(2 854)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2023г.	102	-102	-	-	-	-	102	-102
	за 2022г.	102	-99	-	-	-	-3	102	-102

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

Основные средства	тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	82	88	93
Гараж для спецмашин 77:04:0003010:1261	16,4	18	19
Здание для склада 77:04:0003010:3348	16,4	18	19
Здание заводоуправления с пристройкой ЦЗЛ 77:04:0003010:1252	16,4	18	19
Здание с бытовыми и производственными пристройками 77:04:0003010:1257	16,4	18	19
Склад огнеупоров 1-этажное здание 77:04:0003010:1328	16,4	18	19

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

тыс. руб.

Наименование актива	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		304	825
<b>Внеоборотные активы, в т.ч.;</b>			
Помещение нежилое 730,1 кв.м	22	22	22
Ноутбук Dell Latitude 3510 Core i5 10310U/8Gb/SSD512Gb/Intel	27	27	27
Прочие	58	58	
Расходы будущих периодов (стоимость ненключительных прав на ПО)	197	718	39

### Оборотные активы

### 3.2.4. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Запасы	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		49 501	10 111
Коммерческие расходы, связанные с заключением и обслуживанием договоров участия в долевом строительстве		10 038	3 201
Материалы прочие	8	73	73
Готовая продукция (нежилые помещения)	49 493	-	-

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

тыс. руб.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		2 860 526	2 840 008
<i>Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, с учетом НДС</i>	28 457	21 113	20 838
Мосводосток ГУП	2 291		1 279
СОФТЛАЙН ТРЕЙД АО			31
Газпром межрегионгаз Москва ООО		4 539	4 539
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ООО		1 488	-
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	7 975	14 204	9 519
МСК ЭНЕРГО АО			359
ПРОФМЕТАЛЛКОНСТРУКЦИЯ ООО	423	423	423
СТРОЙПРОЕКТ ООО			3 500
Прочие поставщики	17 768	459	1 189
<i>Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве</i>	<i>1 538 958</i>	<i>2 449 105</i>	<i>3 890 874</i>
Участники долевого строительства (физические и юридические лица)	1 538 958	2 449 105	3 890 874

<i>Расчеты с покупателями и заказчиками по аренде</i>	<i>185 543</i>	<i>93 026</i>	<i>77 337</i>
ЗемАктив ООО	29 885	8 410	46 599
ФАКТОР ПЛЮС ООО	6 654	6 654	6 654
Прочие покупатели	149 004	77 962	24 084
<i>Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная, с учетом НДС</i>	<i>1 107 568</i>	<i>247 766</i>	<i>42 355</i>
АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ АО	5 459	3 082	567
ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ППК	90 263	9 726	12 416
Расчеты по государственной пошлине	2 470	14 033	9 192
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	14 584	14 584	14 584
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ООО (обеспечительные платежи)	1 402	1 402	-
УК БЦ ВЭБ ООО (обеспечительные платежи)	-	-	1 402
ЛЮБЛИНСКИЙ ПАРК ООО			506
СИГМА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	510	510	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	509 107	203 952	3 670
Сигнальный ООО	483 188		
Прочие дебиторы	585	475	18
<i>Расчеты по налогам и сборам, социальному страхованию и обеспечению</i>		<i>28 998</i>	<i>813</i>
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 31.12.2023 сумма дебиторской задолженности по ДУДС в размере 1 538 958 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2022- 2 449 105 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 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Остатки на расчетных счетах в банках	2 466 661	2 655 068	2 160 109

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

тыс. руб.

25

Прочие оборотные активы	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		34 058 574	34 758 906
<b>Затраты Застройщика на проектирование и строительство</b>	<b>12 393 310</b>	<b>14 026 923</b>	<b>11 136 474</b>
Затраты на аренду и приобретение земельного участка, уплату земельного налога	1 654 078	1 769 694	86 712
Вознаграждение тех. заказчика, генподрядчика, консультанта	74 333	180 667	215 989
Затраты на проектно-изыскательские работы, подготовку рабочей документации, проведение экспертизы, получение согласований, авторский надзор т.п.	502 113	547 729	649 894
Затраты на подготовку территории к строительству (снос строений, вынос сетей, сооружение временных зданий и коммуникаций, компенсация собственникам и т.п.)	376 608	396 084	764 330
Затраты на СМР	6 191 022	7 724 970	6 801 105
Затраты на ТУ и тех. присоединение (сети)	190 107	281 157	200 149
Затраты на страхование	275 232	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.	3 127 362	2 805 069	2 075 268
Прочие затраты на строительство	2 454	6 592	62 590
<b>Авансы выданные Техническим заказчикам и подрядчикам на СМР, ПИР, присоединение к сетям</b>	<b>19 628 047</b>	<b>18 404 956</b>	<b>17 111 814</b>
<b>НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства</b>	<b>1 476 967</b>	<b>1 754 208</b>	<b>1 674 790</b>
<b>Себестоимость введенных в эксплуатацию объектов инвестиционно-девелоперского проекта "Люблинский Парк"</b>	<b>548 413</b>	<b>546 144</b>	<b>3 419 143</b>
<b>НДС к себестоимости введенных в эксплуатацию объектов инвестиционно-девелоперского проекта "Люблинский Парк"</b>	<b>11 837</b>	<b>26 675</b>	<b>69 148</b>

На выполнение функций технического заказчика заключены договоры с компаниями: ООО ГП-МСК, СК СТРОЙКЛАССИК ООО, СТРОЙ РЕСУРС ООО. Денежные средства, направленные Застройщиком в рамках финансирования строительства, могут использоваться Техническим Заказчиком на производство проектно-изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительного-монтажных работ. На выполнение функций генерального подрядчика заключены договоры с ООО ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ. 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 31.12.2023 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 31.12.2023 составляет 454 336 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 690 342 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».

**3.2.8. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» Бухгалтерского баланса**

тыс. руб.

Финансовые вложения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
			-
СИГМА ХОЛДИНГ ООО, договор займа, срок гашения -30.11.2024г, ставка -7% годовых	2 256 550	-	-
СИГМА ХОЛДИНГ ООО, договор займа, срок гашения -30.11.2024г, ставка -8,5% годовых	1 700 000	-	-

**Капитал**

Дивиденды в 2023 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

**Долгосрчные обязательства**

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

тыс. руб.

Прочие обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		17 725 417	16 878 197
<i>Расчеты с участниками долевого строительства, в т. ч. по объектам:</i>	<i>16 725 417</i>	<i>15 878 197</i>	<i>12 548 792</i>
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 12	3 526 692	704 436	704 436
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 13-14 со встроенно-пристроенным БКФН	0	0	3 804 014
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 15	0	8 810 076	902 235
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 16	12 394 960	5 559 920	697 034
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 17	199 017	199 017	199 017
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 18-20 со встроенно-пристроенным БКФН	405 227	405 227	405 227
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 19	199 521	199 521	199 521
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 9-10 со встроенно-пристроенным БКФН, усл. 255	0	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>	<i>1 000 000</i>
СЗ МСК ЛЮБЛИНСКАЯ АО	1 000 000	1 000 000	1 000 000

**Краткосрочные обязательства**

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

тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		-	3 838 369
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

Целевые кредиты, полученные на строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72 и соответствующие 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» от ПАО МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК в рамках договоров № 7700-18-00030 от 14.09.2018 и № 7700-18-00030 от 14.09.2018 погашены Обществом до 31.12.2023 полностью.

Базовая ставка привлечения кредитов – 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..

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

тыс. руб.

Кредиторская задолженность	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		5 728 636	6 752 290
<i>Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС</i>	<i>5 086 864</i>	<i>5 484 632</i>	<i>103 983</i>
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	1 713 103	1 195 738	36 003
ГП-МФС ООО	3 157 431	4 102 772	
ГрадИнвест ООО			2 663
ДОМКЛИК ООО (ЦНС ООО)	231	163	226
КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО			53 376
КАПИТАЛ ГРУП ООО		3 500	
МОСВОДОКАНАЛ АО	850		1 340
Мосводосток ГУП		314	752
ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО	20 328		2 487
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	176 231	163 423	
ПИК-Комфорт ООО		243	4 785
ПИК-КОМФОРТ СИРИУС ООО	1 510	3 492	
УК ВИТЯЗЬ ООО	7 575		
Филиал N 11 Горэнергосбыт ПАО МОЭК	9 260		
СПЕЦЭНЕРГОГРУПП ООО			1 097
МСК ЭНЕРГО АО		987	948
ЦТП МОЭК ООО		12 647	
Прочее	345	1 353	307
<i>Авансы покупателей и заказчиков (за исключением НДС, начисленного в бюджет)</i>	<i>1 597</i>	<i>95 874</i>	<i>204 851</i>
РЕНОВАЦИИ ФОНД		276	276
Физические и юридические лица (продажа квартир и НЖП по введенным в эксплуатацию объектам строительства и прочее)	1 597	95 598	204 575
<i>Задолженность перед прочими кредиторами</i>	<i>415 813</i>	<i>1 105 392</i>	<i>15 208</i>
Физ. лицо	4 142	204	204
ДОМКЛИК ООО (ЦНС ООО)	97	381	3
ГП-МСК ООО	58 100	31 300	15 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	49 319	1 019 812	-
Прочие	304 155	53 695	-
<i>Задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>8 151</i>	<i>1 569</i>	<i>12 375</i>
<i>Задолженность по налогам и сборам</i>	<i>191 586</i>	<i>64 824</i>	<i>95 242</i>
<i>Задолженность перед персоналом</i>	<i>24 626</i>		<i>61 046</i>

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

тыс. руб.

Прочие обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		13 797 181	13 461 184
<b>Расчеты с участниками долевого строительства, в т. ч. по объектам:</b>	<b>13 797 181</b>	<b>13 461 184</b>	<b>18 369 224</b>
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 1	0	606	26 595
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 2	0	1 179	732 248
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 21 (под переселение)	0	0	65 731
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 24	0	0	130 571
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 4 (под переселение)	0	40 199	240 920
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 5 (под переселение)	0	0	18 616
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 6 (под переселение)	0	0	18 487
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 22	0	334	2 319 691
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 23	0	104	2 345 810
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башня 25	0	9 454	2 536 626
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 7	81 853	151 967	9 933 930
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 9-10 со встроенно-пристроенным БКФН, усл. 255	217 686	6 208 979	0
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Башни 13-14 со встроенно-пристроенным БКФН	507 702	7 048 362	0
г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Блок 15	12 989 940	0	0

В связи с тем, что в 2020-2023 году Общество ввело в эксплуатацию одиннадцать жилых объектов строительства, с учетом того, что по состоянию на 31.12.2023г. еще не все объекты долевого строительства переданы участникам долевого строительства и их передача продолжится в 2024 году, Общество учитывает задолженность перед участниками долевого строительства по этим корпусам по состоянию на 31.12.2023 в составе краткосрочной задолженности.

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

тыс. руб.

Оценочные обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		1 084 444	3 066 976
Резервы на предвиденные расходы по введенным в эксплуатацию корпусам	344	2 671 057	1 789 470
Резерв ежегодных отпусков	4 397	5 919	14 067
Резервы на гарантийный ремонт	905 203	340 000	140 000
Судебные разбирательства	174 500	50 000	-

**4. Операции в иностранной валюте**

В 2023 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 2023 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 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		38 601	615 819
Убыток от основной деятельности (в налоговом учете)	-	68 526	154 486
Оценочное обязательство по отпускам и выплатам персоналу	37 776	12 876	2 813
Плановые расходы ИДП	69	534 211	357 894
Прочие отложенные налоговые активы	756	205	2 103

### 6.3.0. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
		628 226	627 047
Расходы на получение и обслуживание целевых банковских кредитов (включая проценты)	625 528	625 350	481 083
Основные средства	694	4	60
Оценочные обязательства и резервы	2 004	1 693	-

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

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

Бенефициарным владельцем Общества по состоянию на 31.12.2023 г. является:  
Тё Герман Павлович (доля владения - 50 %).

### 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 31.12.2023		Объем операций за 2022 год		Объем операций за 2023 год	
			Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
			1	ООО Сигма Менеджмент	Аренда помещений	978	-	978	-	130
2	ООО Сигма Менеджмент	Управление деятельностью	-	105	-	315	455	560	280	490
3	ООО Сигма Холдинг	Заем (тело, %)	4 938 952	-	4465657	-	3539283	400000	383705	857000
4	ООО Сигма Холдинг	Аренда помещений	267	-	267	-	136	195	-	-
5	СЗ ЛЮБЛИНО ПАРКИНГ ООО	Аренда помещений	6201	-	6201	-	5053	-	-	-
6	ООО Сигнальный	ПДКП недвижимого имущества	-	-	483188	-	-	-	934046	450858

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

### 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 31.12.2023 Общество выступает ответчиком в судебных разбирательствах, инициированных участниками долевого строительства в отношении переданных им объектов. Сумма требований к взысканию составляет –1 013 728 тыс. руб. тыс. руб. (в 2022 г. - 489 891 тыс. руб.), Общество ожидает что в 2024 году количество исков может возрасти и ожидаемые выплаты по ним составят 1 079 703 тыс. руб., расходы на их исполнение заложены в составе резервов по судебным разбирательствам и резервам на гарантийный ремонт.

#### 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. Прочие события после отчетной даты также отсутствуют.

#### 15. Контролируемые сделки

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

#### 16. Обеспечение обязательств

Обеспечение обязательств на дату подготовки отчетности нет.

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 31.12.2022	СУММА ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НА 31.12.2023	ДАТА ПРЕКРАЩЕНИЯ ДЕЙСТВИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА
<b>Обеспечения обязательств и платежей выданные</b>				
Ипотека	ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	13 813 772	-	31.12.2023

Запись о прекращении обременения внесена в ЕГРЮЛ 17.01.2024.

### 17. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности, кроме указанных в п.12 «Судебные разбирательства Общества», 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 СЗ «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

в лице директоров управляющей организации ООО «Сигма Менеджмент»

Давыденко Павел Александрович \_\_\_\_\_

Лукьянов Максим Александрович \_\_\_\_\_



«25» *марта* 2024 г

Прошито и пронумеровано, скреплено печатью.

*32 тридцать две* ) лист(ов)

Генеральный директор  
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

