Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд»

Бухгалтерская отчетность и Аудиторское заключение независимого аудитора

31 декабря 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерский баланс 1
Отчет о финансовых результатах 2
Отчет об изменениях капитала 3
Отчет о движении денежных средств 4
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах 5

I. Общие сведения 9

II. Учетная политика 12

1. Основа составления 12
2. Активы и обязательства в иностранных валютах 12
3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства 12
4. Основные средства. Доходные вложения в материальные ценности. 12
5. Незавершенные вложения во внеоборотные активы 14
6. Финансовые вложения 14
7. Дебиторская задолженность 14
8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств 15
9. Уставный капитал 15
10. Признание доходов 15
11. Признание расходов 16
12. Кредиты и займы полученные 16
13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы 16
14. Расчеты по налогу на прибыль 17
15. Изменения в учетной политике Общества на 2020 год 17

III. Раскрытие существенных показателей 18

1. Основные средства. Доходные вложения в материальные ценности. 18
2. Финансовые вложения 18
3. Дебиторская задолженность 19
4. Кредиторская задолженность 19
5. Денежные средства и их эквиваленты 19
6. Уставный капитал 19
7. Добавочный капитал 20
8. Займы полученные 20
9. Налоги 21
10. Расходы по обычным видам деятельности 22
11. Прочие доходы и прочие расходы 22
12. Связанные стороны 23
13. Условные обязательства 25
14. Управление рисками 26
15. Чистые активы 28

Приложение 1 – Информация о финансовых инструментах срочных сделок 30

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

	Коды
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31/12/2020
по ОКПО	09947095
ИНН	7743858715
по ОКВЭД 2	68.10.23
по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00/ 23
по ОКЕИ	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Цеппелин Иммобилиен Русланд"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Покупка и продажа земельных участков
Организационно-правовая форма/форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/
Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) 143441, Московская обл., Красногорский район, п/о Путилково, ул. 69 км МКАД, ООК ЗАО ГРИНВУД, стр. 31
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☑ ДА ☐ НЕТ
Наименование аудиторской организации Акционерное общество "Прайсвотерхаускуперс Аудит"
Идентификационный номер налогоплательщика-аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН	7705051102
ОГРН	1027700148431

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
1	2	3	4	5	6
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Поясн. 1.1, 1.2, р.III, п.1	Основные средства	1150	70	1 364	1 073 789
Поясн. 1.1, 1.2, р.III, п.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 146 761	1 166 143	-
р.III, п. 9.2	Отложенные налоговые активы	1180	63 655	58 829	33 307
	Итого по разделу I	1100	1 210 486	1 226 336	1 107 096
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	93	155	50
р.III, п. 9.1	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	564	17 645	17 783
Поясн. 3.1, р.III, п. 3	Дебиторская задолженность	1230	54 847	13 751	45 135
Поясн. 2.1, р.III, п.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	129 965	52 291	125 605
	Прочие оборотные активы	1260	2 632	-	-
	Итого по разделу II	1200	188 101	83 842	188 573
	БАЛАНС	1600	1 398 587	1 310 178	1 295 669

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
1	2	3	4	5	6
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
р.III, п. 6	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	99 010	99 010	99 010
р.III, п. 7	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	442 141	442 141	442 141
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(142 491)	(116 819)	(56 076)
	Итого по разделу III	1300	398 660	424 332	485 075
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Поясн. 3.2, р.III, п. 8	Заемные средства	1410	717 594	649 959	449 915
р.III, п. 9.2	Отложенные налоговые обязательства	1420	31 009	31 084	20 739
	Итого по разделу IV	1400	748 603	681 043	470 654
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Поясн. 3.2, р.III, п. 8	Заемные средства	1510	133 036	99 028	331 268
Поясн. 3.2, р.III, п. 4	Кредиторская задолженность	1520	117 387	104 619	7 420
	Оценочные обязательства	1540	901	1 156	1 252
	Итого по разделу V	1500	251 324	204 803	339 940
	БАЛАНС	1700	1 398 587	1 310 178	1 295 669

Руководитель _____ Гаращенко О.

Главный бухгалтер _____ Басанская И.А.

31 марта 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за 2020 г.

	Коды
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	31/12/2020
по ОКПО	09947095
ИНН	7743858715
по ОКВЭД 2	68.10.23
по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00/ 23
по ОКЕИ	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Цеппелин Иммобилиен Русланд"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Покупка и продажа земельных участков
Организационно-правовая форма/форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/ Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.

Поясне-ния	Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4	5
	Выручка	2110	103 531	7 841
Поясн.4, р.III п. 10	Себестоимость продаж	2120	(31 070)	(1 908)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	72 461	5 933
Поясн.4, р.III п. 10	Коммерческие расходы	2210		(11 502)
Поясн.4, р.III п. 10	Управленческие расходы	2220	(23 142)	(15 401)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	49 319	(20 970)
	Проценты к получению	2320	3 166	10 990
	Проценты к уплате	2330	(22 218)	(16 728)
р.III, п. 11	Прочие доходы	2340	307 957	84 011
р.III, п. 11	Прочие расходы	2350	(368 798)	(133 224)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(30 574)	(75 921)
р.III, п. 9.2	Налог на прибыль	2410	4 902	15 178
	в том числе			
р.III, п. 9.2	Отложенный налог на прибыль	2412	4 902	15 178
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(25 672)	(60 743)

Поясне-ния	Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4	5
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(25 672)	(60 743)

Руководитель _____ Гаращенко О.

Главный бухгалтер _____ Басанская И.А.

31 марта 2021 г.

Отчет об изменениях капитала
за 2020 г.

	Коды
Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31/12/2020
по ОКПО	09947095
ИНН	7743858715
по ОКВЭД 2	68.10.23
по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00/ 23
по ОКЕИ	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Цеппелин Иммобилиен Русланд"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Покупка и продажа земельных участков
Организационно-правовая форма/форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/ Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.

1. Движение капитала

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	Уставный капитал	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9
p.III, п. 6, 7	Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	99 010	-	442 141	-	(56 076)	485 075
	За 2019 г.							
	Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(60 743)	(60 743)
	в том числе:							
	убыток	3221	x	x	x	x	(60 743)	(60 743)
p.III, п. 6, 7	Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	99 010		442 141	-	(116 819)	424 332
	За 2020 г.							
	Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(25 672)	(25 672)
	в том числе:							
	убыток	3321	x	x	x	x	(25 672)	(25 672)
p.III, п. 6, 7	Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	99 010	-	442 141	-	(142 491)	398 660

2. Чистые активы

Пояснение	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
1	2	3	4	5	6
p.III, п. 15	Чистые активы	3600	398 660	424 332	485 075

Руководитель _____ Саращенко О. Главный бухгалтер _____ Басанская И.А.

31 марта 2021 г.

Отчет о движении денежных средств
за 2020 г.

	Коды
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31/12/2020
по ОКПО	09947095
ИНН	7743858715
по ОКВЭД 2	68.10.23
по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00/ 23
	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Цеппелин Иммобилиен Русланд"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Покупка и продажа земельных участков
Организационно-правовая форма/форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/ Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4	5
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	226 294	108 029
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	59 378	105 428
р.III, п. 5	прочие поступления	4119	166 916	2 601
	Платежи - всего	4120	(54 423)	(25 321)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(20 179)	(12 540)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(8 289)	(12 486)
р.III, п. 5	прочие платежи	4129	(25 955)	(295)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	171 871	82 708
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	282 179	290 156
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	36 194	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	210 647	245 600
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 519	11 892
р.III, п. 5	прочие поступления	4219	31 819	32 664
	Платежи - всего	4220	(331 921)	(343 094)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(42 803)	(77 166)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(288 322)	(172 286)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(796)	(93 642)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(49 742)	(52 938)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	798 389
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	798 389
	Платежи - всего	4320	(122 129)	(828 159)
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(122 129)	(737 800)
р.III, п. 5	прочие платежи	4329	-	(90 359)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(122 129)	(29 770)

Руководитель _____ Гаращенко О.

Главный бухгалтер _____ Басанская И.А.

31 марта 2021 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2020 год

	Коды
Дата (число, месяц, год)	31/12/2020
по ОКПО	09947095
ИНН	7743858715
по ОКВЭД 2	68.10.23
по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00/ 23
по ОКЕИ	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Цеппелин Иммобилиен Русланд"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Покупка и продажа земельных участков

Организационно-правовая форма/форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/ Собственность иностранных юридических лиц

Единица измерения: тыс. руб.

1. Основные средства

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						выбыло объектов			переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	первона-чальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	первона-чальная стоимость	накопленная амортизация	первона-чальная стоимость	накопленная амортизация
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	2020 г.	4 241	(3 882)	672	(4 727)	3 971	(205)	-	-	186	(116)
	5210	2019 г.	156 033	(2 903)	366	(152 158)	-	(979)	-	-	4 241	(3 882)
в том числе:												
Земельные участки	5201	2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	2019 г.	152 158	-	-	(152 158)	-	-	-	-	-	-
Прочие	5202	2020 г.	4 241	(3 882)	672	(4 727)	3 971	(205)	-	-	186	(116)
	5212	2019 г.	3 875	(2 903)	366	-	-	(979)	-	-	4 241	(3 882)
и т.д.												

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						выбыло объектов			переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	первона-чальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	первона-чальная стоимость	накопленная амортизация	первона-чальная стоимость	накопленная амортизация
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	2020 г.	1 166 143	-	37 434	(39 189)	-	(17 627)	-	-	1 164 388	(17 627)
	5230	2019 г.	-	-	1 166 143	-	-	-	-	-	1 166 143	-
в том числе:												
Земля, здания, сооружения, прочее недвижимое имущество	5221	2020 г.	1 166 143	-	37 434	(39 189)	-	(17 627)	-	-	1 164 388	(17 627)
	5231	2019 г.	-	-	1 166 143	-	-	-	-	-	1 166 143	-
и т.д.												

2. Финансовые вложения

2.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)					
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	перво-начальная стоимость	накопленная корректировка	Доведение первоначальной стоимости до номинальной	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	перво-начальная стоимость	накопленная корректировка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Краткосрочные финансовые вложения - всего	5305	2020 г.	52 291	-	288 322	(210 648)	-	-	-	129 965	-
	5315	2019 г.	125 605	-	967 286	(1 040 600)	-	-	-	52 291	-
в том числе:											
Другие виды финансовых вложений	5308	2020 г.	52 291	-	288 322	(210 648)	-	-	-	129 965	-
	5318	2019 г.	125 605	-	967 286	(1 040 600)	-	-	-	52 291	-
Предоставленные займы	53082	2020 г.	52 291	-	288 322	(210 648)	-	-	-	129 965	-
	53182	2019 г.	125 605	-	172 286	(245 600)	-	-	-	52 291	-
Депозитные вклады	53083	2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	53183	2019 г.	-	-	795 000	(795 000)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	2020 г.	52 291	-	288 322	(210 648)	-	-	-	129 965	-
	5310	2019 г.	125 605	-	967 286	(1 040 600)	-	-	-	52 291	-

3. Дебиторская и кредиторская задолженность

3.1. Наличие дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
1	2	3	4	5	13	14
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	2020 г.	-	-	-	-
	5521	2019 г.	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	2020 г.	13 751	-	54 847	-
	5530	2019 г.	45 135	-	13 751	-
в том числе:						
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	5511	2020 г.	800	-	849	-
	5531	2019 г.	605	-	800	-
По налогам и сборам	5512	2020 г.	8 067	-	119	-
	5532	2019 г.	41 923	-	8 067	-
Покупатели и заказчики	5513	2020 г.	606	-	53 590	-
	5533	2019 г.	-	-	606	-
Прочая дебиторская задолженность	5514	2020 г.	4 278	-	289	-
	5534	2019 г.	2 607	-	4 278	-
и т.д.						
Итого	5500	2020 г.	13 751	-	54 847	-
	5520	2019 г.	45 135	-	13 751	-

3.2. Наличие кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код строки	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
1	2	3	4	10
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	2020 г.	649 959	717 594
	5571	2019 г.	449 915	649 959
в том числе:				
Заемные средства	5552	2020 г.	649 959	717 594
	5572	2019 г.	449 915	649 959
и т.д.				
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	2020 г.	203 647	250 423
	5580	2019 г.	338 688	203 647
в том числе:				
Поставщики и подрядчики	5561	2020 г.	4 548	1 616
	5581	2019 г.	7 357	4 548
По налогам и сборам	5562	2020 г.	64	15 771
	5582	2019 г.	63	64
Заемные средства	5563	2020 г.	99 028	133 036
	5583	2019 г.	331 268	99 028
Перед прочими покупателями и заказчиками	5564	2020 г.	100 000	100 000
	5584	2019 г.	-	100 000
Прочая кредиторская задолженность	5565	2020 г.	7	-
	5585	2019 г.	-	7
и т.д.				
Итого	5550	2020 г.	853 606	968 017
	5570	2019 г.	788 603	853 606

4. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код строки	2020 г.	2019 г.
1	2	3	4
Материальные затраты	5610	12 520	10 992
Расходы на оплату труда	5620	6 713	11 179
Отчисления на социальные нужды	5630	1 037	996
Амортизация	5640	17 832	979
Прочие затраты	5650	16 110	4 665
Итого по элементам	5660	54 212	28 811
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	54 212	28 811

Руководитель Гаращенко О.

Главный бухгалтер Басанская И.А.

31 марта 2021 г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Цеппелин Иммобилиен Русланд» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей.

I. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд» (далее Общество) учреждено 10 июля 2012 г.

Данные о государственной регистрации Общества:

ОГРН 1127746533507 от 10 июля 2012 г.

ИНН 7743858715

КПП 502401001

Общество зарегистрировано по адресу: 143441, Московская обл., Красногорский район, п/о Путилково, ул. 69 км МКАД, ООК ЗАО ГРИНВУД, строение 31.

Фактический адрес Общества: 143441, Московская обл., Красногорский район, п/о Путилково, ул. 69 км МКАД, ООК ЗАО ГРИНВУД, строение 31.

Общество учреждено с целью извлечения прибыли от сдачи в аренду построенных офисных и складских помещений.

В 2013 году Общество приобрело земельный участок в Ленинградской области и с привлечением подрядных организаций вело работы по строительству офисных и складских помещений (проектные работы, инженерно-экологические, инженерно-геологические, инженерно-геодезические изыскания, услуги по присоединению к распределительным сетям, строительные работы и проч.).

В 2020 году строительство завершилось. С 15 июня 2020 года построенные объекты сданы в аренду.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2020 г. составила 4 человека:

1. Генеральный директор О. Гаращенко;
2. Финансовый директор А. Л. Калинин;
3. Главный бухгалтер И. А. Басанская;
4. Руководитель по эксплуатации зданий и сооружений М. П. Козлов.

На основании Протокола общего собрания участников Общества № 3 от 23 мая 2019 г. генеральным директором Общества с 1 июля 2019 г. является О. Гаращенко. До 1 июля 2019 г. генеральным директором был В. Василенко.

Численность на 31 декабря 2019 г. – 4 человека, на 31 декабря 2018 г. – 4 человека.

Органы управления Обществом

В соответствии с Уставом Общества управление Обществом осуществляется Общим собранием участников и Исполнительным органом Общества, которым является Генеральный директор Общества.

В состав Общего собрания участников входят:

- Цеппелин ГмбХ, юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Германии, зарегистрированное 22.07.1950 в Торговом реестре B суда первой инстанции города Ульма за регистрационным номером №HRB 630217, местонахождение: Фридрисхафен, фактический адрес: Граф-Цеппелин-Плац 1, 85748 Гархинг, в лице Управляющего г-на Кристиана Думмлера, гражданина Германии и Уполномоченного представителя г-на Инго Зоммера, гражданина Германии;

- Цеппелин Баумашинен ГмбХ, юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Германии, зарегистрированное 09.12.1993 в Торговом реестре B суда участкового города Мюнхена за регистрационным номером №HRB 107767, с местонахождением по адресу: Гархинг по Мюнхеном, Мюнхенский район, фактический адрес: Граф-Цеппелин-Плац 1, 85748 Гархинг под Мюнхеном, в лице Управляющего г-на Фреда Кордеса, гражданина Германии, и Уполномоченного представителя г-на Андреаса Камма, гражданина Германии.

Совет директоров не предусмотрен Уставом Общества.

С 1 октября 2015 г. открыто обособленное подразделение по адресу: 192236, г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, 6. В сентябре 2020 года указанное обособленное подразделение закрыто.

С 1 января 2016 г. открыто еще одно обособленное подразделение по адресу: 188681, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Новосаратовка-центр. В августе 2018 года произошло изменение адреса на следующий: 188681, Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Свердловское городское поселение, промышленный р-он Центральное отделение, уч. 126.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

11 марта 2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила эпидемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Эти меры, в частности, значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим контрагентам и сотрудникам:

- организация возможности для сотрудников работать удаленно;
- расширение числа поставщиков, работающих с помощью электронного документооборота;
- закупка средств индивидуальной защиты.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

II. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей Учетной политики.

1. Основа составления

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.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, которые оценены по остаточной стоимости, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости, а также оценочных обязательств.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

Стоимость средств на банковских счетах, средств в расчетах, выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Курсы иностранных валют

Наименование	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
За 1 доллар США	73,8757	61,9057	69,4706
За 1 евро	90,6824	69,3406	79,4605

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы и показаны в отчетности раздельно.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Основные средства. Доходные вложения в материальные ценности.

В составе основных средств и доходных вложений в материальные ценности отражаются земельный участок, здание, сооружения, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

В составе доходных вложений учитываются как объекты, непосредственно переданные по договору аренды, так и объекты, предназначенные для функционирования и обслуживания площадей, переданных в аренду, в том числе и земельный участок.

В составе основных средств отражаются объекты, предназначенные для управленческих нужд.

Объекты основных средств и доходных вложений в материальные ценности принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Проценты по заемным средствам, полученным и фактически израсходованным на строительство объектов основных средств, начисленные до начала использования объектов для оказания услуг, включены в их первоначальную стоимость, а начисленные после начала использования будут отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов. При этом проценты по заемным средствам включены в стоимость инвестиционных активов пропорционально доле указанных средств в общей сумме заемных средств.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

В бухгалтерском балансе основные средства и доходные вложения в материальные ценности показываются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, установленных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1. Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	**Сроки полезного использования (число лет) объектов**
Здания	10 - 50
Сооружения	10 - 25
Машины и оборудование	7 - 10
Производственный и хозяйственный инвентарь	3 - 5
Офисное оборудование	2 - 3

Амортизация по всем видам основных средств и доходных вложений в материальные ценности начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам.

5. Незавершенные вложения во внеоборотные активы

В составе незавершённых вложений во внеоборотные активы отражены инвестиционные активы (объекты незавершённого строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учёту в качестве основных средств или доходных вложений в материальные ценности), а также иные незавершённые капитальные вложения в основные средства или доходные вложения в материальные ценности. Фактические затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением или изготовлением конкретного строящегося или приобретаемого объекта, полностью включаются в его первоначальную стоимость.

Фактические затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением или изготовлением нескольких строящихся или приобретаемых объектов одновременно, включаются в первоначальную стоимость каждого конкретного строящегося или приобретаемого объекта пропорционально сумме накопленных на конец отчетного периода затрат по каждому конкретному объекту в общей сумме накопленных затрат по всем объектам, к которым относятся эти распределяемые затраты.

Основная сумма незавершённых капитальных вложений во внеоборотные активы показана в бухгалтерском балансе в составе статьи «Доходные вложения в материальные ценности» (строка 1160) на 31 декабря 2019 г. и в составе статьи «Основные средства» (строка 1150) на 31 декабря 2018 г.

6. Финансовые вложения

Финансовые вложения (выданные займы, депозиты сроком более 3 месяцев) отражаются в бухгалтерской отчетности по фактическим затратам на приобретение.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости, за исключением вложений, в отношении которых по состоянию на указанную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости. На сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение данных финансовых вложений, общая сумма которого относится на прочие расходы. При этом стоимость таких вложений отражается в бухгалтерском балансе за вычетом суммы созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из оценки, определяемой способом по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом НДС.

Дебиторская задолженность по авансам выданным, а также дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов.

Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа. Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и остатков денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, на отчетные даты, включена в строку отчета о движении денежных средств «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств, представляются свернуто в строке «Прочие платежи» или «Прочие поступления» в составе денежных потоков от текущей деятельности.

Суммы НДС в составе платежей в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов в отчете о движении денежных средств, представляются свернуто в строке «Прочие платежи» в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности.

9. Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей, приобретенных участниками. В составе добавочного капитала бухгалтерского баланса Общество отразило вклады участников в имущество Общества.

10. Признание доходов

Выручка от продажи продукции и оказания услуг отражалась по мере отгрузки продукции и оказания услуг покупателям и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- прибыль от операций с производными финансовыми инструментами;
- курсовые разницы;
- процентные доходы;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прочие доходы.

11. Признание расходов

В составе себестоимости продаж отражены расходы на содержание помещений, коммунальные услуги, охрану, утилизацию, амортизацию основных средств и т. п.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются:

- убытки от операций с производными финансовыми инструментами
- курсовые разницы;
- процентные расходы;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых банками;
- прочие расходы.

12. Кредиты и займы полученные

Проценты по полученным займам и кредитам учитываются в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство предстоящих расходов на оплату отпусков;
- оценочное обязательство предстоящих расходов на выплату годовых бонусов.

Величина оценочного обязательства предстоящих расходов на оплату отпусков (включая страховые взносы на социальное, медицинское страхование и пенсионное обеспечение) на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Оценочное обязательство предстоящих расходов на выплату годовых бонусов (включая страховые взносы на социальное, медицинское страхование и пенсионное обеспечение) начисляется ежеквартально в размере ¼ от максимальной суммы годового бонуса, предусмотренного внутренними положениями Общества, с учетом страховых взносов.

14. Расчеты по налогу на прибыль

Суммы возникших, погашенных и списанных отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отчете о финансовых результатах включены:

- в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль» - в свернутой сумме изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, относящихся к результатам операций, включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода;
- в строку 2530 «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) отчетного периода» - в свернутой сумме изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, не относящихся к результатам операций, включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода.

15. Изменения в учетной политике Общества на 2020 год

Изменение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

При составлении бухгалтерской отчетности за 2020 год Общество применило изменения в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (приказ Минфина РФ от 20.11.2018 № 236н), вступающие в силу с бухгалтерской отчетности за 2020 год. В результате данного изменения в отчете о финансовых результатах произошли следующие корректировки:

- суммы начисленных и погашенных отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО), которые до бухгалтерской отчетности за 2020 год включались соответственно в строки 2450 и 2430, с бухгалтерской отчетности за 2020 год отражаются свернуто в составе строки 2412 «Отложенный налог на прибыль»;

Наименование показателя	Код строки	До корректировки	За 2019 г. Величина корректировки	После корректировки
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(10 344)	10 344	X
Изменение отложенных налоговых активов	2450	25 522	(25 522)	X
Отложенный налог на прибыль	2412	X	15 178	15 178

- суммы списанных ОНА и ОНО, которые до бухгалтерской отчетности за 2020 год отражались свернуто в составе строки 2460 «Прочее», с бухгалтерской отчетности за 2020 год, наряду с суммами начисленных и погашенных ОНА и ОНО, включаются в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль».

В связи с этим, Общество скорректировало следующие сравнительные показатели бухгалтерской отчетности: отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Основные средства. Доходные вложения в материальные ценности.

Состав основных средств, доходных вложений в материальные ценности и объектов незавершенного строительства представлен в следующей таблице:

тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Земельный участок	-	-	152 158
Незавершенное строительство	-	1 005	336 952
Прочие основные средства	70	359	972
Предоплата, уплаченная в связи со строительством (без НДС)	-	-	583 707
Итого стр. 1150 «Основные средства»	**70**	**1 364**	**1 073 789**
Основные средства, переданные в аренду	994 488	-	-
Предоплата, уплаченная в связи со строительством (без НДС)	185	622 746	-
Незавершенное строительство	-	391 239	-
Земельный участок	152 158	152 158	-
Итого стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»	**1 146 761**	**1 166 143**	-

В июне 2020 года был заключен основной договор аренды на построенные объекты. Согласно учетной политике в бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений учитываются как основные средства, непосредственно переданные по договору аренды, так и основные средства, предназначенные для функционирования и обслуживания объектов, переданных в аренду, в том числе и земельный участок.

В конце 2019 года был заключен предварительный договор аренды на строящееся здание. Тем самым окончательно определилась цель произведенных затрат на строительство.

Информация об основных средствах, доходных вложениях в материальные ценности приведена также в разделе 1 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Аренда основных средств

Общество арендует нежилое помещения по адресу: 143441, Московская обл., Красногорский район, п/о Путилково, ул. 69 км МКАД, ООК ЗАО ГРИНВУД, строение 31, площадью 35,5 квадратных метров, а также 1 автомобиль для управленческих нужд.

Стоимость арендуемого помещения и автомобиля не указывается, так как информация о ней отсутствует в договорах аренды и актах приема-передачи.

2. Финансовые вложения

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Займы выданные	129 965	52 291	125 605
Итого краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	**129 965**	**52 291**	**125 605**

Дополнительная информация по займам, выданным связанным сторонам, раскрыта в разделе 2 табличной формы пояснений и пункте 12 «Связанные стороны» раздела III пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3. Дебиторская задолженность

Информация о составе дебиторской задолженности приведена в таблице 3.1 «Наличие дебиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4. Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена в таблице 3.2 «Наличие кредиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Денежные средства и их эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. отсутствуют.

Информация о денежных средствах, недоступных для использования

На отчетную дату у Общества отсутствовали денежные средства, не доступные для использования.

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций.

Величина денежных потоков, связанных с расширением масштабов деятельности Общества включена в состав инвестиционных операций.

Денежные потоки по прочим платежам и поступлениям

тыс. руб.

Наименование	2020	2019
Прочие поступления по текущей деятельности		
Финансовый результат от операций с производными финансовыми инструментами	163 868	2 300
Суммы косвенных налогов (свернуто)	2 821	-
Возврат налогов из бюджета	227	301
Итого (строка 4119 «Прочие поступления»)	**166 916**	**2 601**
Прочие платежи по текущей деятельности		
Выплата процентов по долговым обязательствам	(23 017)	-
Налоги и сборы (в т.ч. госпошлина)	(2 938)	(295)
Итого (строка 4129 «Прочие платежи»)	**(25 955)**	**(295)**
Прочие поступления по инвестиционной деятельности		
Суммы косвенных налогов (свернуто)	31 819	32 664
Итого (строка 4219 «Прочие поступления»)	**31 819**	**32 664**
Прочие платежи по финансовой деятельности		
Финансовый результат от операций с производными финансовыми инструментами	-	(90 359)
Итого (строка 4329 «Прочие платежи»)	**-**	**(90 359)**

6. Уставный капитал

Уставный капитал Общества сформирован за счет взносов следующих компаний:

- Цеппелин ГмбХ, 99,995% доли, 99 009 900 руб.;

- Цеппелин Баумашинен ГмбХ, 0,005% доли, 100 руб.

Уставный капитал на 31 декабря 2020 г. составляет 99 010 тыс. руб. (31 декабря 2019 г. – 99 010 тыс. руб.; 31 декабря 2018 г. – 99 010 тыс. руб.).

7. Добавочный капитал

В составе добавочного капитала по строке 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса Общество отразило вклады в имущество от основного хозяйственного общества – компании Цеппелин ГмбХ в общей сумме 442 141 тыс. руб. на 31 декабря 2020 г. (31 декабря 2019 г. – 442 141 тыс. руб.; 31 декабря 2018 г. – 442 141 тыс. руб.).

8. Займы полученные

19 марта 2019 г. Общество заключило договор на предоставление кредитной линии в размере 11,8 млн. евро с материнской компанией Цеппелин ГмбХ со сроком погашения не позднее 31 декабря 2026 г. До конца марта 2019 года заем был получен в размере 11 млн. евро, что составило 798 388,8 тыс. руб. по курсу на дату зачисления средств. Цель предоставления займа – покупка и строительство объектов недвижимости и связанных с этим затрат. Ставки процентов и сроки возврата по займу определяются в соответствии с условиями получения отдельных траншей.

Процентная ставка на полученный транш составила 2,65% годовых, условия погашения – аннуитетные квартальные платежи, первый платеж согласно графику погашения был осуществлен 20 декабря 2019 г.

Задолженности по ранее заключенным договорам займа с Цеппелин ГмбХ в рублях от 28 февраля 2013 г., от 20 июня 2018 г. были полностью погашены в марте 2019 года.

В течение 2019 – 2020 годов Общество погашало задолженность по займам и процентам согласно графикам погашения.

Движение денежных средств по займам в 2019 – 2020 годы представлено в таблице:

тыс. руб.

Вид займа	31.12.2019	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2020
Займы в евро	**748 381**	-	(122 129)	223 752	**850 004**
Проценты по займам в евро	**606**	23 014	(23 813)	819	**626**
Итого	**748 987**	23 014	(145 942)	224 571	**850 630**
в т.ч.					
Долгосрочные, стр. 1410	**649 959**	**-**	(127 115)	194 750	**717 594**
Краткосрочные, стр. 1510	**99 028**	23 014	(18 827)	29 821	**133 036**

тыс. руб.

Вид займа	31.12.2018	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2019
Займы в евро	-	798 389	(14 417)	(35 591)	**748 381**
Проценты по займам в евро	-	16 103	(15 100)	(397)	**606**
Займы в рублях	723 383	-	(723 383)	-	-
Проценты по займам в рублях	57 800	20 740	(78 540)	-	-
Итого	**781 183**	**835 232**	(831 440)	(35 988)	**748 987**
в т.ч.					
Долгосрочные, стр. 1410	**449 915**	**757 812**	(523 938)	(33 830)	**649 959**
Краткосрочные, стр. 1510	**331 268**	**77 420**	(307 502)	(2 158)	**99 028**

Прочая информация по заемным средствам

тыс. руб.

Проценты по заемным средствам	2020	2019
Включенные в стоимость инвестиционных активов проценты по заемным средствам, связанным с приобретением, сооружением или изготовлением инвестиционных активов	796	20 115
Проценты по заемным средствам, отнесенные на прочие расходы	22 218	16 728
Итого проценты, начисленные по заемным средствам	**23 014**	**36 843**
Доходы от временного использования заемных средств в качестве финансовых вложений	3 166	10 990

9. Налоги

9.1. Налог на добавленную стоимость

В составе выручки отражены суммы по договорам аренды, облагаемые НДС.

В течение 2020 года на р/с Общества поступило 40 224 тыс. руб. (в 2019 году – 48 605 тыс. руб.) в качестве возврата НДС из бюджета согласно ст. 176 НК РФ. Начиная с 3 квартала 2020 года декларации по НДС содержат итоговую сумму к уплате в бюджет. Всего в 2020 году в бюджет было перечислено 12 950 тыс. руб. в качестве уплаты НДС.

9.2. Налог на прибыль организации

В течение 2019 – 2020 годов Общество с привлечением подрядных организаций вело работы по строительству офисных и сервисно-складских помещений в Ленинградской области (проектные работы, инженерно-экологические, инженерно-геологические, инженерно-геодезические изыскания, услуги по присоединению к распределительным сетям, строительные, монтажные работы и проч.) с целью дальнейшей их сдачи в аренду. До момента передачи готовых помещений в аренду Общество несло только убытки.

Начиная с 2020 года основная операционная деятельность Общества прибыльна. Общество получило чистый убыток в 2020 году за счет прочих операций.

тыс. руб.

Наименование	2020		2019	
	Разница	Налоговый эффект	Разница	Налоговый эффект
Условный расход по налогу на прибыль / (Условный доход по налогу на прибыль) по ставке 20%		**(6 115)**		**(15 184)**
Постоянные налоговые расходы (ПНР)				
По расходам, не учитываемым для целей налогообложения	5 670	1 134	29	6
Итого ПНР	**5 670**	**1 134**	**29**	**6**
Отложенные налоговые активы (ОНА)				
Начисление ОНА				
Убыток для целей налогообложения	24 560	4 912	127 568	25 514
По иным основаниям	-	-	46	9
Погашение ОНА				
По иным основаниям	(427)	(85)	-	-
Итого изменение ОНА для целей расчета налога на прибыль	**24 133**	**4 827**	**127 614**	**25 523**
Отложенные налоговые обязательства (ОНО)				
Начисление ОНО				
По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	(118 899)	(23 779)	(20 116)	(4 023)
Разница в оценке незакрытых сделок с ПФИ	(33 517)	(6 703)	(31 606)	(6 322)

По иным основаниям	(2 631)	(526)	-	-
Погашение ОНО				
По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	123 812	24 762	-	-
Разница в оценке незакрытых сделок с ПФИ	31 606	6 321	-	-
Итого изменение ОНО для целей расчета налога на прибыль	**371**	**75**	**(51 722)**	**(10 345)**
Итого текущий налог на прибыль		-		-
Налогооблагаемая прибыль / (убыток)		(24 560)		(127 568)

10. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж Общества сформирована в связи с продажей услуг по видам:

тыс. руб.

Наименование	2020	2019
Амортизация	(17 807)	-
Материальные затраты	(12 516)	(1 908)
Прочие затраты	(747)	-
Итого себестоимость продаж	**(31 070)**	**(1 908)**

Управленческие и коммерческие расходы представлены в таблице ниже:

тыс. руб.

Вид расхода по обычным видам деятельности	2020	2019
Материальные затраты	-	(9 084)
Амортизация	-	(941)
Прочие затраты	-	(1 477)
Итого по строке «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах	**-**	**(11 502)**
Расходы на оплату имущественных налогов	(10 364)	(254)
Расходы на оплату труда (включая страховые взносы)	(7 750)	(12 175)
Расходы на плату услуг аутсорсинга	(2 648)	(322)
Расходы по аренде основных средств и иного имущества общехозяйственного назначения	(1 326)	(1 227)
Иные управленческие расходы	(1 054)	(1 423)
Итого по строке «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах	**(23 142)**	**(15 401)**

11. Прочие доходы и прочие расходы

В течение 2019 – 2020 годов Обществом были произведены следующие виды прочих доходов и расходов:

тыс. руб.

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	2020		2019	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Финансовый результат от сделок с ПФИ	163 868	-	-	(90 359)
Курсовые разницы, подлежащие оплате в валюте*	103 547	(328 118)	80 939	(42 652)
Продажа внеоборотных активов	36 194	(35 312)	-	-
Возмещение расходов	4 348	-	3 072	-
Списание внеоборотных активов	-	(5 121)	-	-
Расчетно-кассовое обслуживание банков	-	(219)	-	(204)
Прочее	-	(28)	-	(9)
Итого прочие доходы/(расходы)	**307 957**	**(368 798)**	**84 011**	**(133 224)**

* В 2020 году существенные суммы курсовых разниц возникли при ежемесячном пересчете стоимости займа полученного, выраженного в евро. Вследствие падения официального курса рубля, устанавливаемого ЦБ РФ, по отношению к евро, финансовый результат содержит значительные суммы отрицательных курсовых разниц.

12. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Общество контролируется компанией Цеппелин ГмбХ, которой принадлежит 99,995% вклада в Общество.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого стороны признаются связанными	Доля участия связанной стороны в УК Общества, %
	Основное хозяйственное общество			
1.	Цеппелин ГмбХ	Graf-Zeppelin-Platz 1, 85748 Garching	Владеет более, чем 99% общего количества голосов нашей компании	99,995%
	Другие связанные стороны			
1.	Цеппелин Баумашинен ГмбХ	Garching b. Muenchen, ZeppelinSchtrasse 1-5	Компания Цеппелин Баумашинен ГмбХ принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит наша компания	0,005%
2.	ООО «Цеппелин Русланд»	143441, Московская обл., Красногорский район, п/о Путилково, ул. 69 км МКАД, ООК ЗАО ГРИНВУД, строение 31	Компания ООО «Цеппелин Русланд» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит наша компания	-
3.	ООО «Цеппелин ПС Рус»	143441, Московская обл., Красногорский район, п/о Путилково, ул. 69 км МКАД, ООК ЗАО ГРИНВУД, строение 31	Компания ООО «Цеппелин ПС Рус» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит наша компания	-

Бенефициарные собственники

Бенефициарные собственники, осуществляющие контроль, отсутствуют.

Закупки у связанных сторон

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила:

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Вид	Объем операций, без НДС	
		2020	2019
ООО «Цеппелин ПС Рус»	Услуги сервиса	4	54
ООО «Цеппелин Русланд»	Услуги по сопровождению деятельности	6 000	7 951
	Покупка основного средства	55	-
	Услуги субаренды помещений полученные	773	735
	Услуги субаренды автомобиля полученные	176	49
Итого		**7 008**	**8 789**

Продажи связанным сторонам

Стоимость проданных услуг связанным сторонам составила:

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Вид	Объем операций, без НДС	
		2020	2019
ООО «Цеппелин Русланд»	Услуги аренды	103 511	5 913
ООО «Цеппелин Русланд»	Продажа внеоборотных активов	31 181	-
ООО «Цеппелин ПС Рус»	Продажа внеоборотных активов	5 013	-
Итого		**139 705**	**5 913**

Займы, выданные связанным сторонам

тыс. руб.

Связанные стороны	31.12.2019	Выдано	Погашено	31.12.2020
ООО «Цеппелин Русланд»	52 291	288 322	(210 647)	129 965
Кроме того %*	641	3 166	(3 519)	288
Итого	**52 932**	**291 488**	**(214 166)**	**130 253**

тыс. руб.

Связанные стороны	31.12.2018	Выдано	Погашено	31.12.2019
ООО «Цеппелин Русланд»	125 605	172 286	(245 600)	52 291
Кроме того %*	1 543	10 726	(11 628)	641
Итого	**127 148**	**183 012**	**(257 228)**	**52 932**

*Проценты по финансовым вложениям отражены в составе прочей дебиторской задолженности.

В течение 2019 года и до 30.06.2020 ставка по займам составляла 10,5% годовых. С 01.07.2020 ставка составляет 4,5% годовых.

Займы, полученные от связанных сторон

тыс. руб.

Связанные стороны (валюта займа)	31.12.2019	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2020
Цеппелин ГмбХ (в евро)	**748 381**	-	(122 129)	223 752	**850 004**
Кроме того %	**606**	23 014	(23 813)	819	**626**
Итого	**748 987**	**23 014**	**(145 942)**	**224 571**	**850 630**

тыс. руб.

Связанные стороны (валюта займа)	31.12.2018	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2019
Цеппелин ГмбХ (в евро)	-	798 389	(14 417)	(35 591)	**748 381**
Кроме того %	-	16 103	(15 100)	(397)	**606**
Цеппелин ГмбХ (в рублях)	**723 383**	-	(723 383)	-	-
кроме того %	**57 800**	20 740	(78 540)	-	-
Итого	**781 183**	**835 232**	**(831 440)**	**(35 988)**	**748 987**

Ставка по займу в евро, полученному в 2019 году, составляет 2,65% годовых.

Денежные потоки со связанными сторонами

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки	Основное общество	2020	2019
4129	Прочие платежи	Цеппелин ГмбХ	(23 017)	-
4224	Выплата процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива	Цеппелин ГмбХ	(796)	(93 642)
4311	Получение займов	Цеппелин ГмбХ	-	798 389
4323	Возврат займов	Цеппелин ГмбХ	(122 129)	(737 800)

Состояние расчетов со связанными сторонами

По состоянию на конец года задолженность связанных сторон перед Обществом и Общества перед связанными сторонами составила:

тыс. руб.

Связанные стороны	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Дебиторская задолженность Общества			
ООО «Цеппелин Русланд»	53 874	1 244	1 543
Итого	**53 874**	**1 244**	**1 543**
Кредиторская задолженность Общества			
ООО «Цеппелин Русланд»	100 165	102 421	5 641
ООО «Цеппелин ПС Рус»	-	-	46
Итого	**100 165**	**102 421**	**5 687**

Операции по приобретению услуг осуществлялись на рыночных условиях, вся задолженность подлежит оплате денежными средствами и должна быть погашена в соответствии с условиями договоров в течение 2021 года.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Основным управленческим персоналом Общества является Генеральный директор. В 2020 году Общество выплатило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения (заработная плата, премиальные) на общую сумму 2 833 тыс. руб. (2019 год – 2 786 тыс. руб.). Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц и страховые взносы. Дополнительных выплат, кроме указанных, в 2020 и 2019 годах основному управленческому персоналу не производилось.

13. Условные обязательства

Прочие условные обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с невзаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

14. Управление рисками

Страновые и региональные риски

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность Общества, Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе: сокращение расходов, сокращение инвестиционных планов.

Финансовые риски

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

А. Рыночные риски

Общество подвержено воздействию валютного риска. Валютный риск связан с обязательствами Общества, выраженными в иностранной валюте (полученный в 2019 году долгосрочный займ от материнской компании Цеппелин ГмбХ).

В соответствии с условиями займа компания Цеппелин ГмбХ предоставляет Обществу кредитную линию в размере 11,8 млн. евро. Погашение займа осуществляется аннуитетными платежами по установленному графику в срок не позднее 31 декабря 2026 года. Процентная ставка по договору устанавливается исходя из рыночной ставки (EURIBOR) плюс спрэд, который на момент заключения договора составляет 2,35% годовых.

27 марта 2019 года займ был получен в сумме 11,0 млн. евро. Итоговая ставка – 2,65%, валюта погашения – евро.

Согласно п. 7 кредитного соглашения компания Цеппелин ГмбХ вправе расторгнуть договор в любое время по чрезвычайным причинам. В этом случае все полученные займы и причитающиеся проценты по ним должны быть незамедлительно выплачены Обществом.

В целях уменьшения неблагоприятных для Общества последствий, обусловленных увеличением обязательств по займу вследствие изменения процентной ставки и/или валютного курса было принято решение в течение всего срока действия договора займа заключать с Банком сделки хеджирования валютного риска с базисным активом – валюта евро - в размере аннуитетных платежей и остатка обязательства.

Расчеты по сделкам приближены к расчетам по займу таким образом, чтобы обеспечить наличие у Компании достаточной и необходимой суммы денежных средств в евро для осуществления платежей по займу, в частности, по уплате аннуитета.

Подробная информация о заключенных сделках с производными финансовыми инструментами приведена в Приложении 1.

Риск изменения процентных ставок для Общества минимален, так как в Общество получает заимствования от участника Общества – Цеппелин ГмбХ.

Финансовые риски, связанные с мировым финансовым кризисом, а также в связи с введением экономических санкций усилились. Курс рубля подвержен периодическим значительным перепадам. Поскольку вся сумма доходов и расходов номинирована в рублях, и они не привязаны к валютному курсу, вероятность возникновения существенных финансовых рисков (которые бы сильно повлияли на изменение расходов и прибыли) отсутствует.

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции, которые оказывают влияние на расходы Общества. Однако руководство Общества считает, что инфляция не окажет существенного влияния на финансовые результаты Общества, если ее уровень сохранится примерно на том же уровне.

Б. Кредитные риски

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом.

Максимальный кредитный риск, возникающий у Общества по видам активов, отражен по балансовой стоимости активов в бухгалтерском балансе и включает следующее:

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Предоплата, уплаченная в связи со строительством (вкл. НДС)	222	735 778	688 405
Дебиторская задолженность по авансам выданным	849	800	605
Прочая дебиторская задолженность	-	12 951	44 530
Итого риски, относящиеся к статьям бухгалтерского баланса (максимальный кредитный риск)	**1 071**	**749 529**	**733 540**

Общество контролирует кредитный риск, анализируя и отслеживая просроченные остатки дебиторской задолженности.

В. Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества. Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из заемных средств.

Общество контролирует ежедневную позицию по ликвидности и регулярно проводит стресс-тестирование по ликвидности.

Правовые риски

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и частично, могут рассматриваться как общестрановые.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различное налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия. Подготовка и предоставление налоговой отчетности вместе с другими компонентами системы регулирования находятся в ведении и под контролем различных органов, имеющих законодательно закрепленное право налагать существенные штрафы, санкции и пени. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

15. Чистые активы

В 2020 году Общество получило убыток в размере 25 672 тыс. руб. (в 2019 году – убыток 60 743 тыс. руб.), и по состоянию на 31 декабря 2020 г. его чистые активы составляют 398 660 тыс. руб., что больше уставного капитала на 299 650 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г. – больше уставного капитала на 325 322 тыс. руб., на 31 декабря 2018 г. – больше уставного капитала на 386 065 тыс. руб.).

Получение убытков связано с отсутствием у Общества в предыдущих периодах достаточной суммы выручки. Общество с июня 2020 года начало сдавать построенные объекты в аренду, что привело к значительному сокращению отрицательного финансового результата по сравнению с предыдущим периодом. Согласно бюджетным планам с 2021 года Общество будет получать ежегодную прибыль.

Бухгалтерская отчетность Общества была подготовлена на основании допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, а, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке. Возможность Общества по продолжению его деятельности зависит от предоставления поддержки со стороны материнской компании (компаний группы). Руководство Общества считает, что продолжение подготовки бухгалтерской отчетности на основании вышеуказанного допущения является правомерным.

Генеральный директор
ООО «Цеппелин Иммобилиен Русланд» О. Гаращенко

Главный бухгалтер
ООО «Цеппелин Иммобилиен Русланд» И. А. Басанская

31 марта 2021 г.

Приложение 1 – Информация о финансовых инструментах срочных сделок

21.12.2020 Общество заключило 3 валютных форвардных контракта. Основные показатели ФИСС, заключенных в целях хеджирования валютного риска, приведены ниже.

Регистрационный номер Сделки	KTP5161837	KTP5161845	KTP5161827
Финансовый инструмент	Форвард (на валюту, евро), форвардный курс 93,18	Форвард (на валюту, евро), форвардный курс 94,26	Форвард (на валюту, евро), форвардный курс 94,26
Базисный актив	Иностранная валюта – евро	Иностранная валюта – евро	Иностранная валюта – евро
Сумма (объем) сделки	424 180,25 евро	424 180,25 евро	8 648 219,24 евро
Период хеджирования	21.12.2020 – 22.03.2021	21.12.2020 – 21.06.2021	21.12.2020 – 21.06.2021
Дата сделки	21.12.2020	21.12.2020	21.12.2020
Контрагент по сделке с ФИСС	АО ЮниКредит Банк 119034, г. Москва, Пречистенская наб., дом 9	АО ЮниКредит Банк 119034, г. Москва, Пречистенская наб., дом 9	АО ЮниКредит Банк 119034, г. Москва, Пречистенская наб., дом 9
Промежуточные расчеты	нет	нет	нет
Расчеты в конце срока	Компания будет приобретать номинал валюты (евро), соответствующий размеру аннуитета.	Компания будет приобретать номинал валюты (евро), соответствующий размеру аннуитета.	В конце срока не будет происходить фактического обмена номиналами. Обязательства по купле-продажи оставшейся суммы базисного актива будет зачтено против требований/ обязательств по вновь заключаемой срочной сделке.

Общество предполагает, что финансовый результат от исполнения контрактов позволит снизить негативный эффект возможного повышения обменного курса евро по отношению к российскому рублю на дату приобретения валюты для погашения займа.

Справедливая стоимость портфеля срочных сделок на 31.12.2020 составляет (14 474) тыс. руб. Для оценки стоимости используются средние значения котировок валют и процентных ставок межбанковского рынка. Стоимость сделок дается как Текущая (приведенная, дисконтированная) Стоимость (Present Value). Для определения Будущих денежных потоков (Future Cashflows), рассчитанных исходя из предстоящих платежей с учетом ставок дисконтирования, используются общепринятые финансовые модели. Общество получает указанные данные от Банка.

Таким образом, величина не отраженного на 31.12.2020 в бухгалтерской отчетности убытка составила 14 474 тыс. руб.

Нереализованная прибыль/убыток по валютным форвардным контрактам

	31.12.2020		31.12.2019	
	Прибыль	**Убыток**	**Прибыль**	**Убыток**
Валютные форвардные контракты, предполагающие получение Обществом:				
– евро	-	(14 474)	-	(8 391)
Чистая нереализованная прибыль (убыток) валютных форвардных контрактов	**-**	**(14 474)**	**-**	**(8 391)**

В течение отчетного года Общество заключило и исполнило 3 аналогичных форвардных контракта. Кроме того, были исполнены форвардные контракты, заключенные в конце 2019 года.

В течение 2020 года финансовый результат закрытых сделок позволил существенно сократить потери от негативного изменения курса евро.

Показатель	**Сумма, тыс. руб.**
Курсовые разницы от переоценки займа (суммарно)	(224 571)
Финансовый результат закрытых сделок по хеджированию	163 868