**Общество с ограниченной ответственностью**
**«Цеппелин Иммобилиен Русланд»**

**Бухгалтерская отчетность и**
**Аудиторское заключение**
**независимого аудитора**

**31 декабря 2021 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. ..... 13
5. Незавершенные вложения во внеоборотные активы ..... 14
6. Финансовые вложения ..... 14
7. Расходы будущих периодов ..... 14
8. Дебиторская задолженность ..... 15
9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств ..... 15
10. Уставный капитал ..... 16
11. Признание доходов ..... 16
12. Признание расходов ..... 16
13. Кредиты и займы полученные ..... 16
14. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы ..... 17
15. Расчеты по налогу на прибыль ..... 17
16. Изменения в учетной политике Общества на 2021 год ..... 17
17. Данные прошлых отчетных периодов ..... 18

**III. Раскрытие существенных показателей ..... 19**

1. Основные средства. Доходные вложения в материальные ценности. ..... 19
2. Финансовые вложения ..... 19
3. Дебиторская задолженность ..... 20
4. Кредиторская задолженность ..... 20
5. Денежные средства и их эквиваленты ..... 20
6. Уставный капитал ..... 20
7. Добавочный капитал ..... 21
8. Займы полученные ..... 21
9. Налоги ..... 22
10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности ..... 24
11. Прочие доходы и прочие расходы ..... 24
12. Связанные стороны ..... 24
13. Условные обязательства ..... 27
14. Управление рисками ..... 28
15. Чистые активы ..... 30

**Приложение 1 – Информация о финансовых инструментах срочных сделок ..... 32**

# Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам и Руководству Общества с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд»:

## Мнение

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд» (далее – «Общество») по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также финансовые результаты и движение денежных средств Общества за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Предмет аудита**

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Общества, которая включает:

- бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- отчет о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату;
- отчет об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату;
- отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

## Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности согласно указанным стандартам далее описаны в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» нашего заключения.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**Независимость**

Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включающим Международные стандарты независимости), выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской отчетности в Российской Федерации. Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ.

## Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей

Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит» (АО «ПвК Аудит»)
Бизнес-центр «Белая площадь», ул. Бутырский Вал, 10, Москва, Российская Федерация, 125047
Т: +7 (495) 967 6000, Ф:+7 (495) 967 6001, www.pwc.ru

существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Общества.

## Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 бухгалтерской отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Общества 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 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли 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, 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.

Акционерное общество "ПрайсвотерхаусКуперс Аудит"

28 февраля 2022 года

Москва, Российская Федерация

З.Ф. Заставниченко, лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Акционерного общества «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит» (основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) - 12006020338), руководитель аудита (ОРНЗ - 21906105952)

# Бухгалтерский баланс
## на 31 декабря 2021 г.

| | Коды |
|---|---|
| Форма по ОКУД | 0710001 |
| Дата (число, месяц, год) | 31/12/2021 |
| 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 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **АКТИВ** | | | | |
| | **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| Поясн. 1.1, III 1 | Основные средства | 1150 | 5 | 70 | 1 364 |
| III 1 | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 1 113 751 | 1 146 761 | 1 166 143 |
| III 9.3 | Отложенные налоговые активы | 1180 | 62 195 | 63 655 | 58 829 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 1 175 951 | 1 210 486 | 1 226 336 |
| | **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Запасы | 1210 | 151 | 60 | 128 |
| III 9.1 | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 699 | 564 | 17 645 |
| Поясн. 3.1, III 3 | Дебиторская задолженность | 1230 | 10 708 | 54 847 | 13 751 |
| Поясн. 3.1, III 2 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 5 510 | 129 965 | 52 291 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 3 204 | 2 665 | 27 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 20 272 | 188 101 | 83 842 |
| | **БАЛАНС** | 1600 | 1 196 223 | 1 398 587 | 1 310 178 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код строки | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **ПАССИВ** | | | | |
| | **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ** | | | | |
| III 6 | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 99 010 | 99 010 | 99 010 |
| III 7 | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | 442 141 | 442 141 | 442 141 |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (134 942) | (142 491) | (116 819) |
| | Итого по разделу III | 1300 | 406 209 | 398 660 | 424 332 |
| | **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| Поясн. 3.2, III 8 | Заемные средства | 1410 | 539 232 | 717 594 | 649 959 |
| III 9.3 | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 29 916 | 31 009 | 31 084 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 569 148 | 748 603 | 681 043 |
| | **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| Поясн. 3.2, III 8 | Заемные средства | 1510 | 126 571 | 133 036 | 99 028 |
| Поясн. 3.2, III 4 | Кредиторская задолженность | 1520 | 93 044 | 117 387 | 104 619 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 1 251 | 901 | 1 156 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 220 866 | 251 324 | 204 803 |
| | **БАЛАНС** | 1700 | 1 196 223 | 1 398 587 | 1 310 178 |

Руководитель _____ Гаращенко О.

Главный бухгалтер _____ Басанская И.А.

28 февраля 2022 г.

## Отчет о финансовых результатах
## за 2021 г.

| | Коды |
|---|---|
| Форма по ОКУД | 0710002 |
| Дата (число, месяц, год) | 31/12/2021 |
| 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/
Единица измерения: тыс. руб.

| Поясне-ния | Наименование показателя | Код строки | За 2021 г. | За 2020 г. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| III 10 | Выручка | 2110 | 189 275 | 103 531 |
| Поясн.4, III 10 | Себестоимость продаж | 2120 | (74 464) | (41 302) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 114 811 | 62 229 |
| Поясн.4, III 10 | Управленческие расходы | 2220 | (12 411) | (12 910) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 102 400 | 49 319 |
| | Проценты к получению | 2320 | 3 465 | 3 166 |
| III 8 | Проценты к уплате | 2330 | (20 616) | (22 218) |
| III 11 | Прочие доходы | 2340 | 112 763 | 307 957 |
| III 11 | Прочие расходы | 2350 | (188 575) | (368 798) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 9 437 | (30 574) |
| III 9.3 | Налог на прибыль | 2410 | (1 888) | 4 902 |
| | в том числе | | | |
| III 9.3 | Текущий налог на прибыль | 2411 | (1 521) | - |
| III 9.3 | Отложенный налог на прибыль | 2412 | (367) | 4 902 |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 7 549 | (25 672) |

| Поясне-ния | Наименование показателя | Код строки | За 2021 г. | За 2020 г. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 7 549 | (25 672) |

Руководитель _____ Гаращенко О.

Главный бухгалтер _____ Басанская И.А.

28 февраля 2022 г.

# Отчет об изменениях капитала
## за 2021 г.

| | Коды |
|---|---|
| Форма по ОКУД | 0710004 |
| Дата (число, месяц, год) | 31/12/2021 |
| 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 "Целлелин 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 |
| III 6, 7 | Величина капитала на 31 декабря 2019 г. | 3100 | 99 010 | - | 442 141 | - | (116 819) | 424 332 |
| | Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | (25 672) | (25 672) |
| | в том числе: | | | | | | | |
| | убыток | 3221 | x | x | x | x | (25 672) | (25 672) |
| III 6, 7 | Величина капитала на 31 декабря 2020 г. | 3200 | 99 010 | - | 442 141 | - | (142 491) | 398 660 |
| | **За 2021 г.** | | | | | | | |
| | Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 7 549 | 7 549 |
| | в том числе: | | | | | | | |
| | чистая прибыль | 3311 | x | x | x | x | 7 549 | 7 549 |
| III 6, 7 | Величина капитала на 31 декабря 2021 г. | 3300 | 99 010 | - | 442 141 | - | (134 942) | 406 209 |

**2. Чистые активы**

| Пояснение | Наименование показателя | Код строки | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| III 15 | Чистые активы | 3600 | 406 209 | 398 660 | 424 332 |

Руководитель _____ Гаращенко О.

Главный бухгалтер _____ Басанская И.А.

28 февраля 2022 г.

## Отчет о движении денежных средств
## за 2021 г.

| | Коды |
|---|---|
| Форма по ОКУД | 0710005 |
| Дата (число, месяц, год) | 31/12/2021 |
| 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.

| Пояснения | Наименование показателя | Код строки | За 2021 г. | За 2020 г. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | **Денежные потоки от текущих операций** | | | |
| | Поступления - всего | 4110 | 214 079 | 226 294 |
| | в том числе: | | | |
| | от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 199 424 | 59 378 |
| III 5 | прочие поступления | 4119 | 14 655 | 166 916 |
| | Платежи - всего | 4120 | (215 220) | (54 423) |
| | в том числе: | | | |
| | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (24 904) | (20 179) |
| | в связи с оплатой труда работников | 4122 | (8 278) | (8 289) |
| | процентов по долговым обязательствам | 4123 | (20 327) | (23 017) |
| | налога на прибыль организаций | 4124 | (4 947) | - |
| III 5 | прочие платежи | 4129 | (156 764) | (2 938) |
| | Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (1 141) | 171 871 |
| | **Денежные потоки от инвестиционных операций** | | | |
| | Поступления - всего | 4210 | 445 982 | 282 179 |
| | 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 | 442 534 | 210 647 |
| | дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | 3 448 | 3 519 |
| III 5 | прочие поступления | 4219 | - | 31 819 |
| | Платежи - всего | 4220 | (319 509) | (331 921) |
| | в том числе: | | | |
| | в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | (1 430) | (42 803) |
| | в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (318 079) | (288 322) |
| | процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | (796) |
| | Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | 126 473 | (49 742) |
| | Платежи - всего | 4320 | (125 332) | (122 129) |
| | в том числе: | | | |
| | в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (125 332) | (122 129) |
| | Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | (125 332) | (122 129) |

Руководитель _____ Гаращенко О.

Главный бухгалтер _____ Басанская И.А.

28 февраля 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу**
**и отчету о финансовых результатах за 2021 год**

| | Коды |
|---|---|
| Дата (число, месяц, год) | 31/12/2021 |
| 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

### 1.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Код строки | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | выбыло объектов | | | переоценка | | | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | поступило | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | начислено амортизации | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | первоначальная 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 | 2021 г. | 186 | (116) | - | - | - | (65) | - | - | 186 | (181) |
| | 5210 | 2020 г. | 3 174 | (2 815) | 672 | (3 660) | 2 904 | (205) | - | - | 186 | (116) |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| *Прочие основные средства* | 5201 | 2021 г. | 186 | (116) | - | - | - | (65) | - | - | 186 | (181) |
| | 5211 | 2020 г. | 3 174 | (2 815) | 672 | (3 660) | 2 904 | (205) | - | - | 186 | (116) |

| Наименование показателя | Код строки | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | выбыло объектов | | | переоценка | | | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | поступило | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | начислено амортизации | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | первоначальная 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 | 2021 г. | 1 165 455 | (18 694) | 2 558 | (177) | | (35 391) | | | 1 167 836 | (54 085) |
| | 5230 | 2020 г. | 1 167 210 | (1 067) | 37 434 | (39 189) | | (17 627) | | | 1 165 455 | (18 694) |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| *Земля, здания, сооружения, прочее недвижимое имущество* | 5221 | 2021 г. | 1 165 455 | (18 694) | 2 558 | (177) | | (35 391) | | | 1 167 836 | (54 085) |
| | 5231 | 2020 г. | 1 167 210 | (1 067) | 37 434 | (39 189) | | (17 627) | | | 1 165 455 | (18 694) |

## 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 | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Доведение первоначальной стоимости до номинальной | текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| **Краткосрочные финансовые вложения - всего** | 5305 | 2021 г. | 129 965 | - | 318 079 | (442 534) | - | - | - | 5 510 | - |
| | 5315 | 2020 г. | 52 291 | - | 288 322 | (210 648) | - | - | - | 129 965 | - |
| **Другие виды финансовых вложений** | 5308 | 2021 г. | 129 965 | - | 318 079 | (442 534) | - | - | - | 5 510 | - |
| | 5318 | 2020 г. | 52 291 | - | 288 322 | (210 648) | - | - | - | 129 965 | - |
| Предоставленные займы | 53082 | 2021 г. | 129 965 | - | 318 079 | (442 534) | - | - | - | 5 510 | - |
| | 53182 | 2020 г. | 52 291 | - | 288 322 | (210 648) | - | - | - | 129 965 | - |
| **Финансовых вложений - итого** | 5300 | 2021 г. | 129 965 | - | 318 079 | (442 534) | - | - | - | 5 510 | - |
| | 5310 | 2020 г. | 52 291 | - | 288 322 | (210 648) | - | - | - | 129 965 | - |

## 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 сомни-тельным долгам |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 13 | 14 |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | 2021 г. | 54 847 | - | 10 708 | - |
| | 5530 | 2020 г. | 13 751 | - | 54 847 | - |
| в том числе: | | | | | | |
| Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам | 5511 | 2021 г. | 849 | - | 1 017 | - |
| | 5531 | 2020 г. | 800 | - | 849 | - |
| *По налогам и сборам* | 5512 | 2021 г. | 119 | - | 9 380 | - |
| | 5532 | 2020 г. | 8 067 | - | 119 | - |
| Покупатели и заказчики | 5513 | 2021 г. | 53 590 | - | 2 | - |
| | 5533 | 2020 г. | 606 | - | 53 590 | - |
| Прочая дебиторская задолженность | 5514 | 2021 г. | 289 | - | 309 | - |
| | 5534 | 2020 г. | 4 278 | - | 289 | - |
| Итого | 5500 | 2021 г. | 54 847 | - | 10 708 | - |
| | 5520 | 2020 г. | 13 751 | - | 54 847 | - |

### 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 | 2021 г. | 717 594 | 539 232 |
| | 5571 | 2020 г. | 649 959 | 717 594 |
| в том числе: | | | | |
| *Заемные средства* | 5552 | 2021 г. | 717 594 | 539 232 |
| | 5572 | 2020 г. | 649 959 | 717 594 |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | 2021 г. | 250 423 | 219 615 |
| | 5580 | 2020 г. | 203 647 | 250 423 |
| в том числе: | | | | |
| *Поставщики и подрядчики* | 5561 | 2021 г. | 1 616 | 3 090 |
| | 5581 | 2020 г. | 4 548 | 1 616 |
| *По налогам и сборам* | 5562 | 2021 г. | 15 771 | 18 508 |
| | 5582 | 2020 г. | 64 | 15 771 |
| *Заемные средства* | 5563 | 2021 г. | 133 036 | 126 571 |
| | 5583 | 2020 г. | 99 028 | 133 036 |
| *Перед прочими покупателями и заказчиками* | 5564 | 2021 г. | 100 000 | 71 446 |
| | 5584 | 2020 г. | 100 000 | 100 000 |
| *Прочая кредиторская задолженность* | 5565 | 2021 г. | - | - |
| | 5585 | 2020 г. | 7 | - |
| Итого | 5550 | 2021 г. | 968 017 | 758 847 |
| | 5570 | 2020 г. | 853 606 | 968 017 |

## 4. Расходы по обычным видам деятельности

| Наименование показателя | Код строки | 2021 г. | 2020 г. |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Материальные затраты | 5610 | 20 505 | 12 520 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 7 459 | 6 713 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 1 226 | 1 037 |
| Амортизация | 5640 | 35 456 | 17 832 |
| Прочие затраты | 5650 | 22 229 | 16 110 |
| Итого по элементам | 5660 | 86 875 | 54 212 |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 86 875 | 54 212 |

Руководитель Гаращенко О.

Главный бухгалтер Басанская И.А.

28 февраля 2022 г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Цеппелин Иммобилиен Русланд» за 2021 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 г. построенные объекты сданы в аренду.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021 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 2020 г. – 4 человека, на 31 декабря 2019 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 июне 2020 года произошло изменение адреса на следующий: 188681, Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Свердловское городское поселение, промышленный р-он Центральное отделение, д. 126, лит.А.

***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.

В 2021 году продолжающаяся политическая напряженность усилилась в результате дальнейшего развития ситуации с Украиной, которая негативно повлияла на сырьевые и финансовые рынки и усилила волатильность, в особенности валютных курсов. С декабря 2021 года ситуация продолжала ухудшаться и остается крайне нестабильной. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Ожидается введение дополнительных санкций и ограничений деловой активности организаций, осуществляющих свою деятельность в регионе, а также последствия для экономики в целом, полный спектр и возможные последствия которых не представляется возможным оценить.

В марте 2020 года 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. Некоторые указанные выше меры были впоследствии смягчены, но по состоянию на 31 декабря 2021 г. уровень распространения инфекции оставался высоким, доля вакцинированных была относительно низкой и существовал риск того, что российские государственные органы будут вводить дополнительные ограничения в последующих периодах, в том числе в связи с появлением новых разновидностей вируса.

В 2021 году экономика России демонстрировала положительную динамику восстановления от пандемии. Этому также способствовало восстановление мировой экономики и повышение цен на мировых товарных рынках. Тем не менее более высокие цены на некоторых рынках в России и по всему миру также способствуют росту инфляции в России.

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

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.

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.

## 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** | **31.12.2021** | **31.12.2020** | **31.12.2019** |
|---|---|---|---|
| За 1 доллар США | 74,2926 | 73,8757 | 61,9057 |
| За 1 евро | 84,0695 | 90,6824 | 69,3406 |

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.

## 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. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению линейным способом в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, показаны в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», а относящиеся к году, следующему за отчетным годом – по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

## 8. 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.

## 9. 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.

## 10. Уставный капитал

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

## 11. 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.

## 12. 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.

## 13. 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.

## 14. 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.

## 15. 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.

## 16. Изменения в учетной политике Общества на 2021 год

***Переход на ФСБУ 5/2019 «Запасы»***

Последствия изменения учетной политики Общества в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражены перспективно (Основание: п. п. 47, 48 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

***Изменение состава себестоимости оказываемых услуг***

Начиная с годовой отчетности за 2021 год в состав себестоимости оказываемых услуг включены имущественные налоги.

## 17. Данные прошлых отчетных периодов

***Корректировки показателей отчетности в связи с изменениями учетной политики***

В результате изменения учетной политики Общества в 2021 году (см. пункт 16 раздела II пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах) в сравнительные данные, включенные в отчет о финансовых результатах за 2021 год, были внесены корректировки:

| Код строки | Наименование строки | Сумма до корректировки | Сумма корректировки | Сумма с учетом корректировки |
|---|---|---|---|---|
| **Отчет о финансовых результатах за 2020 год** | | | | |
| 2120 | Себестоимость продаж | (31 070) | (10 232) | (41 302) |
| 2220 | Управленческие расходы | (23 142) | 10 232 | (12 910) |

***Корректировки в связи с исправлением в отчетном периоде ошибок прошлых лет***

При составлении годовой отчетности за 2021 год была выявлена ошибка классификации сумм выплат процентов по долговым обязательствам в отчете о движении денежных средств за 2020 год. Результат корректировки представлен ниже в таблице.

| **Отчет о движении денежных средств за 2020 год** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4123 | Выплата процентов по долговым обязательствам | - | (23 017) | (23 017) |
| 4129 | прочие платежи | (25 955) | 23 017 | (2 938) |

## 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 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| Незавершенное строительство | - | - | 1 005 |
| Прочие основные средства | 5 | 70 | 359 |
| **Итого стр. 1150 «Основные средства»** | **5** | **70** | **1 364** |
| Основные средства, переданные в аренду | 961 189 | 994 488 | - |
| Земельный участок | 152 158 | 152 158 | 152 158 |
| Незавершенное строительство | 396 | - | 391 239 |
| Предоплата, уплаченная в связи со строительством (без НДС) | 8 | 185 | 622 746 |
| **Итого стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»** | **1 113 751** | **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 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| Займы выданные | 5 510 | 129 965 | 52 291 |
| **Итого краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)** | **5 510** | **129 965** | **52 291** |

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 2021 г., 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 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 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Прочие поступления по текущей деятельности** | | |
| Суммы косвенных налогов (свернуто) | 14 536 | 2 821 |
| Возврат налогов из бюджета | 119 | 227 |
| Финансовый результат от операций с производными финансовыми инструментами | - | 163 868 |
| **Итого (строка 4119 «Прочие поступления»)** | **14 655** | **166 916** |
| **Прочие платежи по текущей деятельности** | | |
| Финансовый результат от операций с производными финансовыми инструментами | (135 317) | - |
| Налоги и сборы (в т.ч. госпошлина) | (21 447) | (2 938) |
| **Итого (строка 4129 «Прочие платежи»)** | **(156 764)** | **(2 938)** |
| **Прочие поступления по инвестиционной деятельности** | | |
| Суммы косвенных налогов (свернуто) | - | 31 819 |
| **Итого (строка 4219 «Прочие поступления»)** | **-** | **31 819** |

## 6. Уставный капитал

Уставный капитал Общества сформирован за счет взносов следующих компаний:

- Цеппелин ГмбХ, 99,995% доли, 99 010 тыс. руб.;
- Цеппелин Баумашинен ГмбХ, 0,005% доли, 0,1 тыс. руб.

Уставный капитал на 31 декабря 2021 г. составляет 99 010 тыс. руб. (31 декабря 2020 г. – 99 010 тыс. руб.; 31 декабря 2019 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 2021 г. (31 декабря 2020 г. – 442 141 тыс. руб.; 31 декабря 2019 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 – 2021 годов Общество погашало задолженность по займам и процентам согласно графикам погашения.

Движение денежных средств по займам в 2020 – 2021 годы представлено в таблице:

тыс. руб.

| Вид займа | 31.12.2020 | Получено/ начислено | Погашено/ уплачено | Курсовые разницы | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Займы в евро | **850 004** | - | (125 332) | (59 408) | **665 264** |
| Проценты по займам в евро | **626** | 20 616 | (20 327) | (376) | **539** |
| **Итого** | **850 630** | 20 616 | (145 659) | (59 784) | **665 803** |
| **в т.ч.** | | | | | |
| **Долгосрочные, стр. 1410** | **717 594** | - | (128 918) | (49 444) | **539 232** |
| **Краткосрочные, стр. 1510** | **133 036** | 20 616 | (16 741) | (10 340) | **126 571** |

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** |

***Прочая информация по заемным средствам***

тыс. руб.

| Проценты по заемным средствам | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Проценты по заемным средствам, отнесенные на прочие расходы | 20 616 | 22 218 |
| Включенные в стоимость инвестиционных активов проценты по заемным средствам, связанным с приобретением, сооружением или изготовлением инвестиционных активов | - | 796 |
| **Итого проценты, начисленные по заемным средствам** | **20 616** | **23 014** |
| Доходы от временного использования заемных средств в качестве финансовых вложений | 3 465 | 3 166 |

## 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 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 2021 году в бюджет было перечислено 33 393 тыс. руб. в качестве уплаты НДС, в 2020 году - 12 950 тыс. руб.

### 9.2. Имущественные налоги

На расходы по обычным видам деятельности отнесены следующие налоги и сборы: налог на имущество – 18 120 тыс. руб. (в 2020 г. – 9 978 тыс. руб.), иные налоги и сборы – 254 тыс. руб. (в 2020 г. – 386 тыс. руб.)

## 9.3. 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.

В 2021 году Общество получило положительный финансовый результат.

тыс. руб.

| **Наименование** | **2021** | | **2020** | |
|---|---|---|---|---|
| | Разница | Налоговый эффект | Разница | Налоговый эффект |
| **Условный расход по налогу на прибыль / (Условный доход по налогу на прибыль) по ставке 20%** | | **1 887** | | **(6 115)** |
| Постоянные налоговые расходы (ПНР) | | | | |
| По расходам, не учитываемым для целей налогообложения | 1 | - | 5 670 | 1 134 |
| **Итого ПНР** | **1** | **-** | **5 670** | **1 134** |
| Отложенные налоговые активы (ОНА) | | | | |
| Начисление ОНА | | | | |
| Убыток для целей налогообложения | - | - | 24 560 | 4 912 |
| По иным основаниям | 772 | 154 | - | - |
| Погашение ОНА | | | | |
| Убыток для целей налогообложения | (7604) | (1 521) | - | - |
| По иным основаниям | (470) | (93) | (427) | (85) |
| **Итого изменение ОНА для целей расчета налога на прибыль** | **(7 302)** | **(1 460)** | **24 133** | **4 827** |
| Отложенные налоговые обязательства (ОНО) | | | | |
| Начисление ОНО | | | | |
| Разница в оценке незакрытых сделок с ПФИ* | (31 041) | (6 208) | (33 517) | (6 703) |
| По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете | (236) | (47) | (118 899) | (23 779) |
| По иным основаниям | (538) | (107) | (2 631) | (526) |
| Погашение ОНО | | | | |
| Разница в оценке незакрытых сделок с ПФИ* | 33 517 | 6 703 | 31 606 | 6 321 |
| По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете | 3 767 | 753 | 123 812 | 24 762 |
| **Итого изменение ОНО для целей расчета налога на прибыль** | **5 469** | **1 094** | **371** | **75** |
| Итого текущий налог на прибыль | | (1 521) | | - |
| Налогооблагаемая прибыль / (убыток) | | 7 604 | | (24 560) |

*Годовой оборот разниц по этой статье показан свернуто.

## 10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В составе выручки отражен доход от реализации услуг по договору аренды и договорам сервитута. См. также в п. 12 Продажи связанным сторонам.

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

тыс. руб.

| Наименование | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Амортизация | (35 456) | (17 807) |
| Материальные затраты | (20 501) | (12 516) |
| Налоги | (18 374) | (10 232) |
| Прочие затраты | (133) | (747) |
| **Итого себестоимость продаж** | **(74 464)** | **(41 302)** |

Управленческие расходы представлены в таблице ниже:

тыс. руб.

| Вид расхода по обычным видам деятельности | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Расходы на оплату труда (включая страховые взносы) | (8 685) | (7 750) |
| Расходы на плату услуг аутсорсинга | (1 500) | (2 648) |
| Расходы по аренде основных средств и иного имущества общехозяйственного назначения | (1 340) | (1 326) |
| Иные управленческие расходы | (886) | (1 054) |
| Расходы на оплату налогов | - | (132) |
| **Итого по строке «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах** | **(12 411)** | **(12 910)** |

## 11. Прочие доходы и прочие расходы

В течение 2020 – 2021 годов Обществом были произведены следующие виды прочих доходов и расходов:

тыс. руб.

| Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы | 2021 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Доходы | Расходы | Доходы | Расходы |
| Финансовый результат от сделок с ПФИ | - | (135 317) | 163 868 | - |
| Курсовые разницы, подлежащие оплате в валюте* | 112 763 | (52 980) | 103 547 | (328 118) |
| Продажа внеоборотных активов | - | - | 36 194 | (35 312) |
| Возмещение расходов | - | - | 4 348 | - |
| Списание внеоборотных активов | - | - | - | (5 121) |
| Расчетно-кассовое обслуживание банков | - | (237) | - | (219) |
| Прочее | - | (41) | - | (28) |
| **Итого прочие доходы/(расходы)** | **112 763** | **(188 575)** | **307 957** | **(368 798)** |

## 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 | |
|---|---|---|---|
| | | 2021 | 2020 |
| ООО «Цеппелин Русланд» | Услуги по сопровождению деятельности | 1 500 | 6 000 |
| | Услуги субаренды помещений полученные | 773 | 773 |
| | Услуги субаренды автомобиля полученные | 211 | 176 |
| | Покупка основного средства | - | 55 |
| ООО «Цеппелин ПС Рус» | Услуги сервиса | 83 | 4 |
| **Итого** | | **2 567** | **7 008** |

***Продажи связанным сторонам***

Стоимость проданных услуг связанным сторонам составила:

тыс. руб.

| Наименование связанной стороны | Вид | Объем операций, без НДС | |
|---|---|---|---|
| | | **2021** | **2020** |
| ООО «Цеппелин Русланд» | Услуги аренды | 189 254 | 103 511 |
| ООО «Цеппелин Русланд» | Продажа внеоборотных активов | - | 31 181 |
| ООО «Цеппелин ПС Рус» | Продажа внеоборотных активов | - | 5 013 |
| **Итого** | | **189 254** | **139 705** |

***Займы, выданные связанным сторонам***

тыс. руб.

| Связанные стороны | 31.12.2020 | Выдано | Погашено | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|
| ООО «Цеппелин Русланд» | 129 965 | 318 079 | (442 534) | 5 510 |
| Кроме того %* | 288 | 3 465 | (3 447) | 306 |
| **Итого** | **130 253** | **321 544** | **(445 981)** | **5 816** |

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** |

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

В течение 2019 года и до 30 июня 2020 г. ставка по займам составляла 10,5% годовых. С 1 июля 2020 г. до 30 ноября 2021 г. ставка составляла 4,5% годовых. С 1 декабря 2021 г. ставка увеличилась до 6,8 % годовых.

***Займы, полученные от связанных сторон***

тыс. руб.

| Связанные стороны (валюта займа) | 31.12.2020 | Получено/ начислено | Погашено/ уплачено | Курсовые разницы | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Цеппелин ГмбХ (в евро) | **850 004** | - | (125 332) | (59 408) | **665 264** |
| Кроме того % | **626** | 20 616 | (20 327) | (376) | **539** |
| **Итого** | **850 630** | **20 616** | **(145 659)** | **(59 784)** | **665 803** |

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** |

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 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| 4123 | Проценты по долговым обязательствам | Цеппелин ГмбХ | (20 327) | (23 017) |
| 4224 | Выплата процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива | Цеппелин ГмбХ | - | (796) |
| 4323 | Возврат займов | Цеппелин ГмбХ | (125 332) | (122 129) |

***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 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| **Дебиторская задолженность Общества** | | | |
| ООО «Цеппелин Русланд» | 5 816 | 53 874 | 1 244 |
| **Итого** | **5 816** | **53 874** | **1 244** |
| **Кредиторская задолженность Общества** | | | |
| ООО «Цеппелин Русланд» | 71 545 | 100 165 | 102 421 |
| **Итого** | **71 545** | **100 165** | **102 421** |

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 2022 года.

***Вознаграждения основному управленческому персоналу***

Основным управленческим персоналом Общества является Генеральный директор. В 2021 году Общество выплатило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения (заработная плата, премиальные) на общую сумму 3017 тыс. руб. (2020 год – 2 833 тыс. руб.). Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц и страховые взносы. Дополнительных выплат, кроме указанных, в 2021 и 2020 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.

### *A. 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 г. Процентная ставка по договору устанавливается исходя из рыночной ставки (EURIBOR) плюс спрэд, который на момент заключения договора составляет 2,35% годовых.

27 марта 2019 г. 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 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| Дебиторская задолженность по авансам выданным | 1 017 | 849 | 800 |
| Предоплата, уплаченная в связи со строительством (вкл. НДС) | 9 | 222 | 735 778 |
| Прочая дебиторская задолженность | - | - | 12 951 |
| **Итого риски, относящиеся к статьям бухгалтерского баланса (максимальный кредитный риск)** | **1 026** | **1 071** | **749 529** |

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

### *B. 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 2021 году Общество получило прибыль в размере 7 549 тыс. руб. (в 2020 году – убыток 25 672 тыс. руб.), и по состоянию на 31 декабря 2021 г. его чистые активы составляют 406 209 тыс. руб., что больше уставного капитала на 307 199 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г. – больше уставного капитала на 299 650 тыс. руб., на 31 декабря 2019 г. – больше уставного капитала на 325 322 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

28 февраля 2022 г.

**Приложение 1 – Информация о финансовых инструментах срочных сделок**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество заключило 3 валютных форвардных контракта. Основные показатели ФИСС, заключенных в целях хеджирования валютного риска, приведены ниже.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Регистрационный номер Сделки** | КТР5898556 | КТР6143926 | КТР6143934 |
| **Финансовый инструмент** | Форвард (на валюту, евро), форвардный курс 89,4 | Форвард (на валюту, евро), форвардный курс 87,86 | Форвард (на валюту, евро), форвардный курс 87,86 |
| **Базисный актив** | Иностранная валюта – евро | | |
| **Сумма (объем) сделки** | 424 180,25 евро | 424 180,25 евро | 7 168 436,46 евро |
| **Период хеджирования** | 20.09.2021 – 21.03.2022 | 20.12.2021 – 20.06.2022 | 20.12.2021 – 20.06.2022 |
| **Дата сделки** | 21.03.2022 | 20.06.2022 | 20.06.2022 |
| **Контрагент по сделке с ФИСС** | АО ЮниКредит Банк<br>119034, г. Москва, Пречистенская наб., дом 9 | | |
| **Промежуточные расчеты** | 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 декабря 2021 г. составляет 15060 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 декабря 2021 г. в бухгалтерской отчетности убытка составила 9 226 тыс. руб.

**Нереализованная прибыль/убыток по валютным форвардным контрактам**

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Прибыль** | **Убыток** | **Прибыль** | **Убыток** |
| Валютные форвардные контракты, предполагающие получение Обществом: | | | | |
| – евро | - | (9 226) | - | (14 474) |
| **Чистая нереализованная прибыль (убыток) валютных форвардных контрактов** | **-** | **(9 226)** | **-** | **(14 474)** |

# Limited Liability Company
# “Zeppelin Immobilien Russland”

# Financial statements and
# Independent Auditor’s report

## 31 December 2021

## [Translation from Russian original]

**CONTENTS**

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet ..... 1
Statement of financial results ..... 2
Statement of changes in equity ..... 3
Statement of cash flows ..... 4
Notes to the balance sheet and statement of financial results ..... 5

# Independent Auditor's Report

To the Participants and Management of Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland":

## Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland" (the "Company") as at 31 December 2021, and the Company's financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with the reporting rules established in the Russian Federation.

**What we have audited**

The Company's financial statements comprise:

- the balance sheet as at 31 December 2021;
- the statement of financial results for the year then ended;
- the statement of changes in equity for the year then ended;
- the statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the balance sheet and statement of financial results, which include significant accounting policies.

## Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

**Independence**

We are independent of the Company in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) and the ethical requirements of the Auditor's Professional Ethics Code and Auditor's Independence Rules that are relevant to our audit of the financial statements in the Russian Federation. We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

AO PricewaterhouseCoopers Audit
White Square Office Center 10 Butyrsky Val Moscow, Russian Federation, 125047
T: +7 (495) 967 6000, F:+7 (495) 967 6001, www.pwc.ru

Translation note: This version of our report is a translation from the original, which was prepared in Russian. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation. This English translation does not contain the English translation of the notes to the balance sheet and statement of financial results, which are part of the official Russian version of the accompanying financial statements.

## Responsibilities of management and those charged with governance for the financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with the reporting rules established in the Russian Federation and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

## Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

Translation note: This version of our report is a translation from the original, which was prepared in Russian. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation. This English translation does not contain the English translation of the notes to the balance sheet and statement of financial results, which are part of the official Russian version of the accompanying financial statements.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

28 February 2022

Moscow, Russian Federation

Z.F. Zastavnichenko is authorised to sign on behalf of the general director of
AO PricewaterhouseCoopers Audit (Principal Registration Number of the Record in the Register of Auditors and Audit Organizations (PRNR) - 12006020338), certified auditor (PRNR - 21906105952)

Translation note: This version of our report is a translation from the original, which was prepared in Russian. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation. This English translation does not contain the English translation of the notes to the balance sheet and statement of financial results, which are part of the official Russian version of the accompanying financial statements.

**BALANCE SHEET**
**as at 31 December 2021**

| | Codes |
|---|---|
| Form on OKUD | 0710001 |
| Date (day, month, year) | 31/12/2021 |
| OKPO | 09947095 |
| INN | 7743858715 |
| OKVED 2 | 68.10.23 |
| OKOPF/OKFS | 1 23 00/ 23 |
| OKEI | 384 |

Company Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland"
Taxpayer identification number
Field of activity Purchase and sale of land plots
Legal form/property form Limited Liability Company/ Property of foreign legal entities
Unit of measurement: thousands of RR
Address 143441, Moscovskaya obl., Krasnogorskiy rayon, p/o Putilkovo, ul. 69 км MKAD, OOK ZAO Greenwood, strroenie.31
The accounting reporting is subject to obligatory audit ☑ YES ☐ NO
Name of the audit firm AO PricewaterhouseCoopers Audit
Audit firm Taxpayer Identification Number — INN 7705051102
The main state registration number of the audit firm — OGRN 1027700148431

| Note | Narrative | Line code | as at 31 December 2021 | as at 31 December 2020 | as at 31 December 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **ASSETS** | | | | |
| | **I. FIXED ASSETS** | | | | |
| Поясн. 1.1, III 1 | Fixed assets | 1150 | 5 | 70 | 1 364 |
| III 1 | Income-bearing investments in tangible assets | 1160 | 1 113 751 | 1 146 761 | 1 166 143 |
| III 9.3 | Deferred tax assets | 1180 | 62 195 | 63 655 | 58 829 |
| | Total Section I | 1100 | 1 175 951 | 1 210 486 | 1 226 336 |
| | **II. CURRENT ASSETS** | | | | |
| | Inventories | 1210 | 151 | 60 | 128 |
| III 9.1 | Value added tax on goods purchased | 1220 | 699 | 564 | 17 645 |
| Поясн. 3.1, III 3 | Accounts receivable | 1230 | 10 708 | 54 847 | 13 751 |
| Поясн. 3.1, III 2 | Financial investments (less cash equivalents) | 1240 | 5 510 | 129 965 | 52 291 |
| | Other current assets | 1260 | 3 204 | 2 665 | 27 |
| | Total Section II | 1200 | 20 272 | 188 101 | 83 842 |
| | **TOTAL SECTIONS I and II** | 1600 | 1 196 223 | 1 398 587 | 1 310 178 |

| Note | Narrative | Line code | as at 31 December 2021 | as at 31 December 2020 | as at 31 December 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **EQUITY AND LIABILITIES** | | | | |
| | **III. EQUITY AND RESERVES** | | | | |
| III 6 | Charter capital | 1310 | 99 010 | 99 010 | 99 010 |
| III 7 | Additional capital (without revaluation) | 1350 | 442 141 | 442 141 | 442 141 |
| | Retained earnings (loss) | 1370 | (134 942) | (142 491) | (116 819) |
| | Total Section III | 1300 | 406 209 | 398 660 | 424 332 |
| | **IV. NON-CURRENT LIABILITIES** | | | | |
| Поясн. 3.2, III 8 | Borrowings and bank loans | 1410 | 539 232 | 717 594 | 649 959 |
| III 9.3 | Deferred tax liabilities | 1420 | 29 916 | 31 009 | 31 084 |
| | Total Section IV | 1400 | 569 148 | 748 603 | 681 043 |
| | **V.CURRENT LIABILITIES** | | | | |
| Поясн. 3.2, III 8 | Borrowings and bank loans | 1510 | 126 571 | 133 036 | 99 028 |
| Поясн. 3.2, III 4 | Accounts payable | 1520 | 93 044 | 117 387 | 104 619 |
| | Estimated liabilities | 1540 | 1 251 | 901 | 1 156 |
| | Total Section V | 1500 | 220 866 | 251 324 | 204 803 |
| | **TOTAL SECTIONS III, IV, V** | 1700 | 1 196 223 | 1 398 587 | 1 310 178 |

Chief Executive Officer _____ Garashchenko O. Chief Accountant _____ Basanskaya I.A.

28 February 2022

**STATEMENT OF FINANCIAL RESULTS**
**for 2021**

| | | Codes |
|---|---|---|
| | Form on OKUD | 0710002 |
| | Date (day, month, year) | 31/12/2021 |
| Company Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland" | OKPO | 09947095 |
| Taxpayer identification number | INN | 7743858715 |
| Field of activity Purchase and sale of land plots | OKVED 2 | 68.10.23 |
| Legal form/property form | | |
| Legal form/property form Limited Liability Company/ Property of foreign legal entities | OKOPF/OKFS | 1 23 00/ 23 |
| Unit of measurement: thousands of RR | OKEI | 384 |

| Note | Narrative | Line code | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| III 10 | Sales | 2110 | 189 275 | 103 531 |
| Поясн.4, III 10 | Cost of sales | 2120 | (74 464) | (41 302) |
| | Gross profit (loss) | 2100 | 114 811 | 62 229 |
| Поясн.4, III 10 | General business expenses | 2220 | (12 411) | (12 910) |
| | Profit (loss) from sales | 2200 | 102 400 | 49 319 |
| | Interest receivable | 2320 | 3 465 | 3 166 |
| III 8 | Interest payable | 2330 | (20 616) | (22 218) |
| III 11 | Other income | 2340 | 112 763 | 307 957 |
| III 11 | Other expenses | 2350 | (188 575) | (368 798) |
| | Income (loss) before taxation | 2300 | 9 437 | (30 574) |
| III 9.3 | Income tax | 2410 | (1 888) | 4 902 |
| | including | | | |
| III 9.3 | Current income tax | 2411 | (1 521) | - |
| III 9.3 | Deferred income tax | 2412 | (367) | 4 902 |
| | Net profit (loss) | 2400 | 7 549 | (25 672) |

| Note | Narrative | Line code | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Cumulative financial result for the year | 2500 | 7 549 | (25 672) |

Chief Executive Officer _____ Garashchenko O. Chief Accountant _____ Basanskaya I.A.

28 February 2022

**STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**
**for 2021**

| | Codes |
|---|---|
| Form on OKUD | 0710004 |
| Date (day, month, year) | 31/12/2021 |
| OKPO | 09947095 |
| INN | 7743858715 |
| OKVED 2 | 68.10.23 |
| OKOPF/OKFS | 1 23 00/ 23 |
| OKEI | 384 |

Company Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland"
Taxpayer identification number
Field of activity Purchase and sale of land plots
Legal form/property form Limited Liability Company/ Property of foreign legal entities
Unit of measurement: thousands of RR

**1. Changes in equity**

| Note | Narrative | Line code | Charter capital | Own shares buy-back | Additional capital | Reserve capital | Accumulated profit (loss) | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| III 6, 7 | Equity as at 31 December 2019 | 3100 | 99 010 | - | 442 141 | - | (116 819) | 424 332 |
| | Decrease of equity - total: | 3220 | - | - | - | - | (25 672) | (25 672) |
| | including: | | | | | | | |
| | loss | 3221 | x | x | x | x | (25 672) | (25 672) |
| III 6, 7 | Equity as at 31 December 2020 | 3200 | 99 010 | - | 442 141 | - | (142 491) | 398 660 |
| | **for 2021** | | | | | | | |
| | Increase of equity - total: | 3310 | - | - | - | - | 7 549 | 7 549 |
| | including: | | | | | | | |
| | net profit | 3311 | x | x | x | x | 7 549 | 7 549 |
| III 6, 7 | Equity as at 31 December 2021 | 3300 | 99 010 | - | 442 141 | - | (134 942) | 406 209 |

**2. Net assets**

.

| Note | Narrative | Line code | as at 31 December 2021 | as at 31 December 2020 | as at 31 December 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| III 15 | Net assets | 3600 | 406 209 | 398 660 | 424 332 |

Chief Executive Officer _____ Garashchenko O. Chief Accountant _____ Basanskaya I.A.

28 February 2022

**STATEMENT OF CASH FLOWS**
**for 2021**

| | Codes |
|---|---|
| Form on OKUD | 0710005 |
| Date (day, month, year) | 31/12/2021 |
| Company Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland" — OKPO | 09947095 |
| Taxpayer identification number — INN | 7743858715 |
| Field of activity Purchase and sale of land plots — OKVED 2 | 68.10.23 |
| Legal form/property form Limited Liability Company/ Property of foreign legal entities — OKOPF/OKFS | 1 23 00/ 23 |
| Unit of measurement: thousands of RR — OKEI | 384 |

| Note | Narrative | Line code | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | **Cash flows from operating activities** | | | |
| | Receipts - total | 4110 | 214 079 | 226 294 |
| | including: | | | |
| | from sales of finished goods, trade goods, work, services | 4111 | 199 424 | 59 378 |
| III 5 | other receipts | 4119 | 14 655 | 166 916 |
| | Payments - total | 4120 | (215 220) | (54 423) |
| | including: | | | |
| | to suppliers for raw materials, works, services | 4121 | (24 904) | (20 179) |
| | wages and salaries | 4122 | (8 278) | (8 289) |
| | interests on borrowings | 4123 | (20 327) | (23 017) |
| | income tax | 4124 | (4 947) | - |
| III 5 | other payments | 4129 | (156 764) | (2 938) |
| | Net cash flows from operating activities | 4100 | (1 141) | 171 871 |
| | **Cash flows from investing activities** | | | |
| | Receipts - total | 4210 | 445 982 | 282 179 |
| | including: | | | |
| | from sales of fixed assets (except financial investments) | 4211 | - | 36 194 |
| | from return of loans, sales of debt securities (chose of possession of cash from third parties) | 4213 | 442 534 | 210 647 |
| | dividends, interests from long term financial investments and receipts from participation in other entities | 4214 | 3 448 | 3 519 |
| III 5 | other receipts | 4219 | - | 31 819 |
| | Payments - total | 4220 | (319 509) | (331 921) |
| | including: | | | |
| | purchase, construction, modernisation, reconstruction and preparation for the use of non current assets | 4221 | (1 430) | (42 803) |
| | purchase of debt securities (chose of possession of cash from third parties), loans granted | 4223 | (318 079) | (288 322) |
| | borrowing costs included to the cost of the investment assets | 4224 | - | (796) |
| | Net cash flows from investment activities | 4200 | 126 473 | (49 742) |
| | Payments - total | 4320 | (125 332) | (122 129) |
| | including: | | | |
| | redemption (buyback) of promissory notes and other debt securities, loan repayment | 4323 | (125 332) | (122 129) |
| | Net cash flows from financing activities | 4300 | (125 332) | (122 129) |

Chief Executive Officer _____ Garashchenko O. Chief Accountant _____ Basanskaya I.A.

28 February 2022

**Notes to the balance sheet**
**and statement of financial results for 2021**

| | Коды |
|---|---|
| Date (day, month, year) | 31/12/2021 |
| OKPO | 09947095 |
| INN | 7743858715 |
| OKVED 2 | 68.10.23 |
| OKOPF/OKFS | 1 23 00/ 23 |
| OKEI | 384 |

Company Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland"
Taxpayer identification number
Field of activity Purchase and sale of land plots
Legal form/property form Limited Liability Company/ Property of foreign legal entities
Unit of measurement: thousands of RR

**1. Fixed Assets**

**1.1 Movement of fixed assets**

| Narrative | Line code | Period | At beginning of reporting year | | Changes for a period | | | | | | At end of reporting period | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Disposals | | | Revaluation | | | |
| | | | Initial cost | Accumulated depreciation | Additions | Initial cost | Accumulated depreciation | Depreciation | Initial cost | Accumulated depreciation | Initial cost | Accumulated depreciation |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| **Fixed assets - total** | 5200 | 2021 | 186 | (116) | - | - | - | (65) | - | - | 186 | (181) |
| | 5210 | 2020 | 3 174 | (2 815) | 672 | (3 660) | 2 904 | (205) | - | - | 186 | (116) |
| including: | | | | | | | | | | | | |
| *Other fixed assets* | 5201 | 2021 | 186 | (116) | - | - | - | (65) | - | - | 186 | (181) |
| | 5211 | 2020 | 3 174 | (2 815) | 672 | (3 660) | 2 904 | (205) | - | - | 186 | (116) |

| Narrative | Line code | Period | At beginning of reporting year | | Changes for a period | | | | | | At end of reporting period | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Disposals | | | Revaluation | | | |
| | | | Initial cost | Accumulated depreciation | Additions | Initial cost | Accumulated depreciation | Depreciation | Initial cost | Accumulated depreciation | Initial cost | Accumulated depreciation |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| **Profitable investments in tangible assets - total** | 5220 | 2021 | 1 165 455 | (18 694) | 2 558 | (177) | - | (35 391) | - | - | 1 167 836 | (54 085) |
| | 5230 | 2020 | 1 167 210 | (1 067) | 37 434 | (39 189) | - | (17 627) | - | - | 1 165 455 | (18 694) |
| including: | | | | | | | | | | | | |
| *Buildings and other real estate* | 5221 | 2021 | 1 165 455 | (18 694) | 2 558 | (177) | - | (35 391) | - | - | 1 167 836 | (54 085) |
| | 5231 | 2020 | 1 167 210 | (1 067) | 37 434 | (39 189) | - | (17 627) | - | - | 1 165 455 | (18 694) |

## 2. Financial investments

### 2.1. Movement of financial investments

| Narrative | Line code | Period | At beginning of reporting year | | Changes for a period | | | | | At end of reporting period | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Disposed (redeemed) | | | | | |
| | | | Initial cost | Accrued adjustment | Additions | Initial cost | accrued adjustment | Accrual of initial cost up to the nominal value | of the current market value (impairment loss) | Initial cost | Accrued adjustment |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| **Short-term financial investments - total** | 5305 | 2021 | 129 965 | - | 318 079 | (442 534) | - | - | - | 5 510 | - |
| | 5315 | 2020 | 52 291 | - | 288 322 | (210 648) | - | - | - | 129 965 | - |
| **Other financial investments** | 5308 | 2021 | 129 965 | - | 318 079 | (442 534) | - | - | - | 5 510 | - |
| | 5318 | 2020 | 52 291 | - | 288 322 | (210 648) | - | - | - | 129 965 | - |
| Loans granted | 53082 | 2021 | 129 965 | - | 318 079 | (442 534) | - | - | - | 5 510 | - |
| | 53182 | 2020 | 52 291 | - | 288 322 | (210 648) | - | - | - | 129 965 | - |
| **Financial investments - total** | 5300 | 2021 | 129 965 | - | 318 079 | (442 534) | - | - | - | 5 510 | - |
| | 5310 | 2020 | 52 291 | - | 288 322 | (210 648) | - | - | - | 129 965 | - |

## 3.Account receivable and accounts payable

### 3.1. The presence of receivables

| Narrative | Line code | Period | at the beginning of reporting year | | At the end of the period | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Recognised under the terms of the contract | Provision for doubtful debt | Recognised under the terms of the contract | Provision for doubtful debt |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 13 | 14 |
| Short-term receivable - total | 5510 | 2021 | 10 708 | - | 10 708 | - |
| | 5530 | 2020 | 54 847 | - | 54 847 | - |
| including: | | | | | | |
| *Advances given to suppliers* | 5511 | 2021 | 1 017 | - | 1 017 | - |
| | 5531 | 2020 | 849 | - | 849 | - |
| *Taxes and levies* | 5512 | 2021 | 9 380 | - | 9 380 | - |
| | 5532 | 2020 | 119 | - | 119 | - |
| *Buyers and customers* | 5513 | 2021 | 2 | - | 2 | - |
| | 5533 | 2020 | 53 590 | - | 53 590 | - |
| *Other receivables* | 5514 | 2021 | 309 | - | 309 | - |
| | 5534 | 2020 | 289 | - | 289 | - |
| Total | 5500 | 2021 | 10 708 | - | 10 708 | - |
| | 5520 | 2020 | 54 847 | - | 54 847 | - |

### 3.2. The presence of liabilities

| Narrative | Line code | Period | Balance at the beginning of the year | Balance at the end of the period |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 10 |
| Long-term payable - total | 5551 | 2021 | 717 594 | 539 232 |
| | 5571 | 2020 | 649 959 | 717 594 |
| including: | | | | |
| *Loans* | 5552 | 2021 | 717 594 | 539 232 |
| | 5572 | 2020 | 649 959 | 717 594 |
| Short-term payable - total | 5560 | 2021 | 250 423 | 219 615 |
| | 5580 | 2020 | 203 647 | 250 423 |
| including: | | | | |
| *Payables to suppliers* | 5561 | 2021 | 1 616 | 3 090 |
| | 5581 | 2020 | 4 548 | 1 616 |
| *Taxes and levies* | 5562 | 2021 | 15 771 | 18 508 |
| | 5582 | 2020 | 64 | 15 771 |
| *Loans* | 5563 | 2021 | 133 036 | 126 571 |
| | 5583 | 2020 | 99 028 | 133 036 |
| *Other buyers and customers* | 5564 | 2021 | 100 000 | 71 446 |
| | 5584 | 2020 | 100 000 | 100 000 |
| *Other* | 5565 | 2021 | - | - |
| | 5585 | 2020 | 7 | - |
| Total | 5550 | 2021 | 968 017 | 758 847 |
| | 5570 | 2020 | 853 606 | 968 017 |

## 4. General expenses

| Narrative | Line code | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Material costs | 5610 | 20 505 | 12 520 |
| Payroll expenses | 5620 | 7 459 | 6 713 |
| Allocations for social needs | 5630 | 1 226 | 1 037 |
| Depreciation and amortisation | 5640 | 35 456 | 17 832 |
| Other expenses | 5650 | 22 229 | 16 110 |
| Total | 5660 | 86 875 | 54 212 |
| Total general expenses | 5600 | 86 875 | 54 212 |

Chief Executive Officer _____ Garashchenko O. Chief Accountant _____ Basanskaya I.A.

28 February 2022