Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд»

Бухгалтерская отчетность и Аудиторское заключение независимого аудитора

31 декабря 2022 года

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 8

1. Информация об Обществе 8
2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность 9

II. Учетная политика 10

1. Основа составления 10
2. Активы и обязательства в иностранных валютах 10
3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства 10
4. Основные средства 10
5. Финансовые вложения 11
6. Дебиторская задолженность 11
7. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств 12
8. Уставный капитал и добавочный капитал 13
9. Кредиты и займы полученные 13
10. Условные обязательства 13
11. Расчеты по налогу на прибыль 13
12. Признание доходов 14
13. Признание расходов 14
14. Изменения в учетной политике Общества с 2022 года 14
15. Особенности отражения показателей бухгалтерской отчётности 17

III. Раскрытие существенных показателей 18

1. Основные средства 18
2. Финансовые вложения 19
3. Дебиторская задолженность 19
4. Кредиторская задолженность 19
5. Денежные средства и их эквиваленты 19
6. Уставный капитал 19
7. Добавочный капитал 20
8. Займы полученные 20
9. Налоги 21
10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности 22
11. Прочие доходы и прочие расходы 23
12. Связанные стороны 23
13. Условные обязательства 26

Технологии Доверия

Акционерное общество
«Технологии Доверия – Аудит»
(АО «Технологии Доверия – Аудит»)

www.tedo.ru

Бизнес-центр «Белая площадь»,
ул. Бутырский Вал, 10, Москва,
Российская Федерация 125047

Т: +7 (495) 967 6000,
Ф: +7 (495) 967 6001

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 2022 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 2022 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 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.

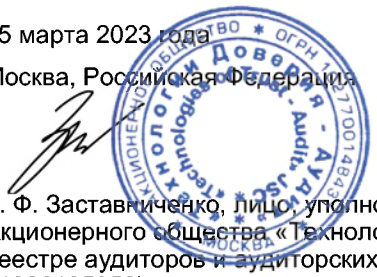
В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- 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.

15 марта 2023 года

Москва, Российская Федерация



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

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 год

	Коды
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31/12/2022
по ОКПО	09947095
ИНН	7743858715
по ОКВЭД 2	68.20
по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00/23
по ОКЕИ	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд»
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым
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 «Технологии Доверия-Аудит»
Идентификационный номер налогоплательщика-аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН	7705051102
ОГРН	1027700148431

Поясне-ния	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
1	2	3	4	5	6
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Поясн. 1.1, III.1	Основные средства	1150	1 080 038	1 116 010	1 146 831
III.9.3	Отложенные налоговые активы	1180	62 495	62 195	63 655
	Итого по разделу I	1100	1 142 533	1 178 205	1 210 486
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	151	151	60
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	636	699	564
III.3	Дебиторская задолженность	1230	976	10 708	54 847
Поясн. 2, III.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	5 510	129 965
	Прочие оборотные активы	1260	3 202	3 204	2 665
	Итого по разделу II	1200	4 965	20 272	188 101
	БАЛАНС	1600	1 147 498	1 198 477	1 398 587

Поясне-ния	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	(210 367)	(135 069)	(142 491)
	Итого по разделу III	1300	330 784	406 082	398 660
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
III.8	Заемные средства	1410	394 069	539 232	717 594
III.9.3	Отложенные налоговые обязательства	1420	36 682	29 916	31 009
	Прочие обязательства	1450	1 109	1 608	-
	Итого по разделу IV	1400	431 860	570 756	748 603
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
III.8	Заемные средства	1510	335 497	126 571	133 036
III.4	Кредиторская задолженность	1520	45 890	93 044	117 387
	Оценочные обязательства	1540	2 694	1 251	901
	Прочие обязательства	1550	773	773	-
	Итого по разделу V	1500	384 854	221 639	251 324
	БАЛАНС	1700	1 147 498	1 198 477	1 398 587

Руководитель _____ Калинин А. Л.

Главный бухгалтер _____ Басанская И. А.

15 марта 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд» * ОГРН 1127746533507 * ИНН 7743858715 * РОССИЯ * ООО «Цеппелин Иммобилиен Русланд» «Zeppelin Immobilien Rußland» LLC * МОСКВА *

Отчет о финансовых результатах
за 2022 год

	Коды
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	31/12/2022
по ОКПО	09947095
ИНН	7743858715
по ОКВЭД 2	68.20
по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00/23
по ОКЕИ	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд»
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Организационно-правовая форма/форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.

Поясне-ния	Наименование показателя	Код строки	За 2022 г.	За 2021 г.
1	2	3	4	5
III.10, III.12	Выручка	2110	191 247	189 275
III.10	Себестоимость продаж	2120	(74 327)	(74 464)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	116 920	114 811
III.10	Управленческие расходы	2220	(15 701)	(12 411)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	101 219	102 400
	Проценты к получению	2320	332	3 465
	Проценты к уплате	2330	(26 560)	(20 616)
III.11	Прочие доходы	2340	383 667	112 763
III.11	Прочие расходы	2350	(527 491)	(188 575)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(68 833)	9 437
III.9.3	Налог на прибыль	2410	(6 465)	(1 888)
	в том числе			
III.9.3	Текущий налог на прибыль	2411	-	(1 521)
III.9.3	Отложенный налог на прибыль	2412	(6 465)	(367)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(75 298)	7 549

Поясне-ния	Наименование показателя	Код строки	За 2022 г.	За 2021 г.
1	2	3	4	5
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(75 298)	7 549

Руководитель _____ Калинин А. Л.

Главный бухгалтер _____ Басанская И. А.

15 марта 2023 года

Отчет об изменениях капитала
за 2022 год

	Коды
Форма по ОКУД	0710004
(число, месяц, год)	31/12/2022
по ОКПО	09947095
ИНН	7743858715
по ОКВЭД 2	68.20
по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00/23
по ОКЕИ	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд»
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
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
	Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	99 010	-	442 141	-	(142 491)	398 660
	За 2021 г.							
	Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	7 549	7 549
	в том числе:							
	чистая прибыль	3211	x	x	x	x	7 549	7 549
	Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3250	99 010	-	442 141	-	(134 942)	406 209
	Эффект упрощенного перехода на новые ФСБУ	3260	x	x	-	x	(127)	(127)
	Величина капитала на 31 декабря 2021 г. (с учетом корректировок)	3200	99 010	-	442 141	-	(135 069)	406 082
	За 2022 г.							
	Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(75 298)	(75 298)
	в том числе:							
	убыток	3321	x	x	x	x	(75 298)	(75 298)
	Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	99 010	-	442 141	-	(210 367)	330 784

2. Чистые активы

Пояснение	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
1	2	3	4	5	6
	Чистые активы	3600	330 784	406 082	398 660

Руководитель _____ Калинин А. Л.

Главный бухгалтер _____ Басанская И. А.

15 марта 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд» * ОГРН 1127746533507 * ИНН 7743858715 * ООО «Цеппелин Иммобилиен Русланд» Zeppelin Immobilien Rußland LLC * МОСКВА *

Отчет о движении денежных средств
за 2022 год

	Коды
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31/12/2022
по ОКПО	09947095
ИНН	7743858715
по ОКВЭД 2	68.20
по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00/23
по ОКЕИ	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд»
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым
Организационно-правовая форма/форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За 2022 г.	За 2021 г.
1	2	3	4	5
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	161 639	214 079
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	161 476	199 424
III.5	прочие поступления	4119	163	14 655
	Платежи - всего	4120	(297 825)	(215 220)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(26 080)	(24 904)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(10 674)	(8 278)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(12 221)	(20 327)
	налога на прибыль организаций	4124	(1 957)	(4 947)
III.5	прочие платежи	4129	(246 893)	(156 764)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(136 186)	(1 141)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	49 797	445 982
	в том числе:			
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	49 159	442 534
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	638	3 448
	Платежи - всего	4220	(43 772)	(319 509)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(123)	(1 430)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(43 649)	(318 079)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	6 025	126 473
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	281 641	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	281 641	-
	Платежи - всего	4320	(151 480)	(125 332)
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(150 952)	(125 332)
	прочие платежи	4329	(528)	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	130 161	(125 332)

Руководитель _____ Калинин А. Л.

Главный бухгалтер _____ Басанская И. А.

15 марта 2023 года

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2022 год

	Коды
Дата (число, месяц, год)	31/12/2022
по ОКПО	09947095
ИНН	7743858715
по ОКВЭД 2	68.20
по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00/23
по ОКЕИ	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд»
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
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 инвестиционной недвижимости, оцениваемой по первоначальной стоимости

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		Единовременная корректировка при переходе на ФСБУ
						выбыло объектов							
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	обесценение	начислено амортизации	обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Инвестиционная недвижимость - всего	5220	2022 г.	1 167 692	(54 063)	138	-	-	-	(35 487)	-	1 167 830	(89 550)	x
	5230	2021 г.	1 165 455	(18 694)	2 558	(177)	-	-	(35 391)	-	1 167 836	(54 085)	(122)
в том числе:													
Земля, здания, сооружения, прочее недвижимое имущество	5221	2022 г.	1 167 692	(54 063)	138	-	-	-	(35 487)	-	1 167 830	(89 550)	x
	5231	2021 г.	1 165 455	(18 694)	2 558	(177)	-	-	(35 391)	-	1 167 836	(54 085)	(122)

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)		Доведение первоначальной стоимости до номинальной	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Краткосрочные финансовые вложения - всего	5305	2022 г.	5 510	-	43 649	(49 159)	-	-	-	-	-
	5315	2021 г.	129 965	-	318 079	(442 534)	-	-	-	5 510	-
Другие виды финансовых вложений	5308	2022 г.	5 510	-	43 649	(49 159)	-	-	-	-	-
	5318	2021 г.	129 965	-	318 079	(442 534)	-	-	-	5 510	-
Предоставленные займы	53082	2022 г.	5 510	-	43 649	(49 159)	-	-	-	-	-
	53182	2021 г.	129 965	-	318 079	(442 534)	-	-	-	5 510	-
Финансовых вложений - итого	5300	2022 г.	5 510	-	43 649	(49 159)	-	-	-	-	-
	5310	2021 г.	129 965	-	318 079	(442 534)	-	-	-	5 510	-

3. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код строки	2022 г.	2021 г.
1	2	3	4
Материальные затраты	5610	20 273	20 505
Расходы на оплату труда	5620	9 945	7 459
Отчисления на социальные нужды	5630	2 240	1 226
Амортизация	5640	35 487	35 456
Прочие затраты	5650	22 083	22 229
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	90 028	86 875

Руководитель _____ Калинин А. Л.

Главный бухгалтер _____ Басанская И. А.

15 марта 2023 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Цеппелин Иммобилиен Русланд» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей.

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

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

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

Данные о государственной регистрации Общества:

- ОГРН 1127746533507;
- 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.

С 1 января 2016 года у Общества зарегистрировано 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.

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

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

Среднесписочная численность персонала Общества за 2022 год составила 3 человека (за 2021 год – 2 человека).

Руководителем Общества является Генеральный директор.

С 1 июня 2022 года генеральным директором Общества является Калинин Андрей Леонидович, с 1 июля 2019 года по 31 мая 2022 года генеральным директором Общества являлась Гаращенко Ольга. Генеральный директор является единоличным исполнительным органом.

Главным бухгалтером Общества с 4 апреля 2016 года является Басанская Ирина Алексеевна.

Совет директоров, ревизионные органы не предусмотрены Уставом Общества.

2. 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, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2022 году продолжающаяся геополитическая напряженность в регионе значительно обострилась в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной, которая продолжает ухудшаться с февраля 2022 года и остается крайне нестабильной.

Обострение геополитической ситуации привело к резкому росту валютных обменных курсов по сравнению с обменными курсами, действовавшими на конец 2021 года, повышению ключевой ставки Банка России, которые впоследствии снизились, росту цен на нефть и газ, и к падению российского фондового рынка.

На финансовых и товарных рынках наблюдается повышенная волатильность. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в регионе, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. Невозможно определить, как долго продлится эта повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

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

Существенное влияние на финансовый результат деятельности Общества в 2022 году оказали значительные колебания курса иностранной валюты.

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.

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 денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), 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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
За 1 доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
За 1 евро	75,6553	84,0695	90,6824

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 иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

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

4.1. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает как объекты, непосредственно переданные по договору аренды, так и объекты, предназначенные для функционирования и обслуживания площадей, переданных в аренду, в том числе земельный участок.

Инвестиционная недвижимость формирует отдельную группу основных средств.

Все объекты основных средств, числящиеся на балансе на 31 декабря 2022 года, относятся к инвестиционной недвижимости.

Оценка инвестиционной недвижимости по первоначальной стоимости

При признании в бухгалтерском учете объект инвестиционной недвижимости оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта инвестиционной недвижимости считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта в бухгалтерском учете.

Последующая оценка инвестиционной недвижимости производится по первоначальной стоимости объекта инвестиционной недвижимости.

Амортизация инвестиционной недвижимости начисляется линейным способом.

Общество проверяет объекты инвестиционной недвижимости на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», а именно: инвестиционная недвижимость тестируется на предмет обесценения в тех случаях, когда имеют место какие-либо события или изменения обстоятельств, которые свидетельствуют о том, что ее балансовая стоимость не может быть возмещена.

Убыток от обесценения признается в размере превышения балансовой стоимости актива над его возмещаемой стоимостью. Возмещаемая стоимость представляет собой справедливую стоимость актива за вычетом затрат на выбытие или ценность его использования, в зависимости от того, какая из этих сумм выше.

Для определения величины обесценения активы объединяются в наименьшие идентифицируемые группы активов, которые генерируют приток денежных средств, в значительной степени независимый от притока денежных средств от других активов или групп активов (единицы, генерирующие денежные потоки). Обесценение инвестиционной недвижимости, отраженное в прошлые периоды, анализируется с точки зрения возможного восстановления на каждую отчетную дату.

5. 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.

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 по финансовым вложениям отражаются в составе строки 2320 «Проценты к получению».

6. 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.

7. 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 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- 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 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 в строке «Прочие платежи» в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств, соответственно.

Отражение денежных потоков по операциям с производными финансовыми инструментами

Платежи по операциям с производными финансовыми инструментами включаются в денежные потоки по текущей деятельности по строке 4129 «Прочие платежи».

Отражение денежных потоков по аренде у арендодателя

Поступления арендных платежей включаются в денежные потоки по текущей деятельности по строке 4111 «Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг», т.к. это основной вид деятельности Общества.

8. Уставный капитал и добавочный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей, приобретенных участниками.

В составе добавочного капитала бухгалтерского баланса Общество отразило вклады участников в имущество Общества.

9. Кредиты и займы полученные

Проценты по полученным займам и кредитам учитываются по строке 2330 «Проценты к уплате» в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

10. Условные обязательства

Условные обязательства не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условное обязательство возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

11. 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.

12. Признание доходов

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

Общество (арендодатель) признает доходы по операционной аренде равномерно в составе выручки.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

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

13. 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.

14. Изменения в учетной политике Общества с 2022 года

14.1. ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

В связи с вступлением в силу ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком учета и представления в отчетности Общества капитальных вложений, действовавшим до 2022 года:

(а) Изменение состава капитальных вложений

В состав капитальных вложений включаются:

- имущество (в том числе запасные части, комплектующие, строительные материалы), предназначенное для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;

– затраты на улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (в частности, замену частей, ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание) при соответствии таких затрат условиям признания капитальных вложений (до 2022 года – только затраты на модернизацию и реконструкцию объекта основных средств, в результате которых улучшались (повышались) первоначально принятые нормативные показатели функционирования объекта основных средств; затраты на ремонт объекта основных средств признавались расходами периода, к которому они относились).

В состав капитальных вложений не включаются:

– затраты на выполнение организацией работ, оказание услуг по созданию, улучшению, восстановлению основных средств для других лиц; приобретению, созданию активов, предназначенных для продажи (ранее – Общество как застройщик, специализирующийся на строительстве объектов, учитывало затраты на свои услуги в качестве капитальных вложений);

– затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией процесса осуществления капитальных вложений (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины) (до 2022 года – включались в капитальные вложения);

– затраты, понесенные до принятия решения организации о приобретении, создании, улучшении и (или) восстановлении объектов основных средств.

(б) Изменение оценки капитальных вложений

– При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев или установленный организацией меньший срок, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки) (до 2022 года – суммы, фактически уплачиваемые поставщику по договору).

– При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг (до 2022 года – стоимость переданных или подлежащих передаче активов). При этом справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

– Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества (до 2022 года – исходя из текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету).

– ФСБУ 26/2020 введены обязательная проверка капитальных вложений на обесценение и учет изменения их стоимости вследствие обесценения, требования к раскрытию обесценения в бухгалтерской отчетности. Проверка на обесценение и его учет ведутся в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» (до 2022 года – обесценение капитальных вложений не предусматривалось нормативными актами по бухгалтерскому учету).

– Включены требования об обязательном раскрытии в бухгалтерской отчетности результата обесценения капитальных вложений и восстановления обесценения, включенного в расходы или доходы отчетного периода, а также сумм авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных организацией в связи с осуществлением капитальных вложений.

14.2. ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

В связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком учета и представления в отчетности основных средств, действовавшим до 2022 года:

(а) Инвестиционная недвижимость

Стандарт ввел понятие инвестиционной недвижимости – основных средств, представляющих собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

Организация выбрала способ последующей оценки инвестиционной недвижимости по первоначальной стоимости.

В целях перехода на ФСБУ 6/2020 Общество перевело объекты недвижимости, признаваемые до 2022 года в составе доходных вложений в материальные ценности (далее – «ДВМЦ»), из ДВМЦ в группу основных средств «Инвестиционная недвижимость».

(б) Обесценение основных средств

ФСБУ 6/2020 требует обязательную проверку основных средств (в том числе инвестиционной недвижимости) на обесценение и учет изменения их балансовой стоимости вследствие обесценения. Эти проверка и учет ведутся в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» (до 2022 года – обесценение основных средств не предусматривалось нормативными актами по бухгалтерскому учету).

14.3. ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

В связи с вступлением в силу ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком учета и представления в отчетности основных средств, действовавшим до 2022 года:

– Исключена зависимость порядка бухгалтерского учета объектов у одной стороны договора аренды от порядка учета у другой стороны этого же договора. Каждая сторона договора аренды организует и ведет бухгалтерский учет соответствующих объектов самостоятельно в порядке, установленном ФСБУ 25/2018.

– ФСБУ 25/2018 установлены критерии, соответствие которым определяет объект учета аренды. Объекты бухгалтерского учета, не отвечающие этим критериям, учитываются по правилам других федеральных стандартов бухгалтерского учета. Идентификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат: дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды.

– Арендодатель подразделяет аренду на финансовую и операционную. Аренда считается финансовой, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Если такие выгоды и риски не переходят к арендатору, аренда рассматривается в качестве операционной. Учет финансовой аренды предполагает признание в качестве актива чистой инвестиции в аренду; доходы при этом признаются в виде процентных начислений по этой инвестиции. В бухгалтерском учете операционной аренды доход по арендным платежам признается равномерно или на основе иного систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.

Новые стандарты ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не оказали существенного влияния на бухгалтерскую отчетность Общества.

Корректировки по переходу на ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

В связи с началом применения с 2022 года ФСБУ 6/2020 «Основные средства» последствия изменения учетной политики Общества отражены ретроспективно.

В результате ретроспективной корректировки произошли следующие изменения сравнительных показателей отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года:

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
Корректировки показателей 2021 года				
1150	Основные средства	5	1 116 005*	1 116 010
1160	Доходные вложения в материальные ценности	1 113 751	(1 113 751)	-
Корректировки показателей 2020 года				
1150	Основные средства	70	1 146 761	1 146 831
1160	Доходные вложения в материальные ценности	1 146 761	(1 146 761)	-

**В том числе признание прав пользования активами и списание малоценных активов*

15. Особенности отражения показателей бухгалтерской отчётности

Особенности применения табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Общество не формирует табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах по дебиторской и кредиторской задолженности, рекомендованные приказом Минфина РФ № 66 н от 2 июля 2010 года, предусматривающие раскрытие оборотов по дебиторской и кредиторской задолженности, в связи с тем, что Общество является организацией, оказывающей услуги аренды, и требуемая информация об оборотах не дает дополнительной информации к уже раскрытой в бухгалтерской отчетности. Данные о соответствующих остатках по видам дебиторской и кредиторской задолженности представляются в бухгалтерском балансе и пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Иная существенная информация, предусмотренная табличными пояснениями, включается в пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Основные средства

1.1. Инвестиционная недвижимость

Информация о наличии и движении объектов недвижимости, отражавшихся в составе доходных вложений в материальные ценности в бухгалтерской отчетности за 2021 год по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» бухгалтерского баланса и в табличном пояснении 1.1 «Наличие и движение основных средств» в части показателей 2021 года, приведена в таблице ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2020		Изменения за период		На 31.12.2021	
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	**1 165 455**	**(18 694)**	**2 381**	**(35 391)**	**1 167 836**	**(54 085)**
в том числе:						
Земля, здания, сооружения, прочее недвижимое имущество	1 165 455	(18 694)	2 381	(35 391)	1 167 836	(54 085)

В таблице ниже представлены будущие арендные платежи к получению по договорам операционной аренды объектов инвестиционной недвижимости:

тыс. руб.

Период погашения	2022	2021
1 год	178 616	178 616
2 года	178 616	178 616
3 года	178 616	178 616
4 года	178 616	178 616
5 лет	-	178 616
Итого арендные платежи к получению по операционной аренде на 31 декабря	**714 464**	**893 080**

В составе инвестиционной недвижимости отражены объекты, отражавшиеся до 2022 года в составе доходных вложений в материальные ценности.

На балансе Общества нет объектов инвестиционной недвижимости, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, в том числе находящихся в залоге у третьих лиц.

Информация о наличии и движении объектов инвестиционной недвижимости за 2022 год приведена в табличном пояснении 1.1 «Наличие и движение инвестиционной недвижимости, оцениваемой по первоначальной стоимости».

2. Финансовые вложения

Информация по займам выданным связанным сторонам раскрыта в разделе 2 табличной формы пояснений и в разделе III п. 12 «Связанные стороны» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3. Дебиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	969	1 017	849
Покупатели и заказчики	4	2	53 590
Налоги и сборы	-	9 380	119
Прочая дебиторская задолженность	3	309	289
Итого дебиторская задолженность	**976**	**10 708**	**54 847**

4. Кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Покупатели и заказчики	35 723	71 446	100 000
Налоги и сборы	9 848	18 508	15 771
Поставщики и подрядчики	319	3 090	1 616
Итого кредиторская задолженность	**45 890**	**93 044**	**117 387**

5. Денежные средства и их эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года отсутствуют.

Денежные потоки по прочим платежам и поступлениям

тыс. руб.

Наименование	2022	2021
Прочие поступления по текущей деятельности		
Поступления по претензиям	124	-
Суммы косвенных налогов (свернуто)	-	14 536
Прочие поступления	39	120
Итого (строка 4119 «Прочие поступления»)	**163**	**14 656**
Прочие платежи по текущей деятельности		
Финансовый результат от операций с производными финансовыми инструментами	(224 817)	(135 317)
Налоги и сборы (в т.ч. госпошлина)	(22 076)	(21 447)
Итого (строка 4129 «Прочие платежи»)	**(246 893)**	**(156 764)**

6. Уставный капитал

Уставный капитал Общества сформирован за счет взносов следующих компаний:

- Цеппелин ГмбХ, 99,995% доли, 99 009 900 руб.;
- Цеппелин Баумашинен ГмбХ, 0,005% доли, 100 руб.

Уставный капитал на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года составляет 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 хозяйствующего общества – компании Цеппелин ГмбХ, в общей сумме 442 141 тыс. руб. на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года.

8. Займы полученные

19 марта 2019 года Общество заключило договор на предоставление кредитной линии в размере 11,8 млн. евро или 798 389 тыс. руб. по курсу на дату зачисления средств с материнской компанией Цеппелин ГмбХ со сроком погашения не позднее 31 декабря 2026 года. 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.

В течение 2021 года Общество погашало задолженность по займу и процентам согласно графику погашения.

В течение 2022 года Общество погашало задолженность по указанному займу в евро в соответствии с порядком исполнения обязательств резидентов-должников перед иностранными кредиторами, действующими в Российской Федерации на дату исполнения соответствующего обязательства.

Кроме того, в целях погашения задолженности перед АО «ЮниКредит Банк» по заключенной в 2021 году сделке хеджирования валютного риска Общество получило займ в рублях в июне 2022 года от связанной стороны – ООО «Цеппелин Русланд».

Движение денежных средств по займам в 2021 – 2022 годах представлено в таблице:

тыс. руб.

Вид займа	31.12.2021	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2022
Займы в евро	**665 264**	-	(82 825)	(81 407)	**501 032**
Проценты по займам в евро	**539**	14 232	(1 891)	157	**13 037**
Займы в руб.	**-**	281 641	(68 127)	-	**213 514**
Проценты по займам в руб.	**-**	12 132	(10 149)	-	**1 983**
Итого	**665 803**	**308 005**	**(162 992)**	**(81 250)**	**729 566**
в т.ч.					
Долгосрочные, стр. 1410	**539 232**	-	(71 082)	(74 081)	**394 069**
Краткосрочные, стр. 1510	**126 571**	308 005	(91 910)	(7 169)	**335 497**

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**

Прочая информация по заемным средствам

тыс. руб.

Проценты по заемным средствам	2022	2021
Проценты, начисленные по заемным средствам	26 364	20 616
Итого проценты, начисленные по заемным средствам	**26 364**	**20 616**
Доходы от временного использования заемных средств в качестве финансовых вложений	332	3 465

9. Налоги

9.1. Налог на добавленную стоимость

В составе выручки отражены суммы по договорам аренды, облагаемые НДС в размере 20%.

В 2022 году в бюджет было перечислено 31 431 тыс. руб. в качестве уплаты НДС (в 2021 году – 33 393 тыс. руб.).

9.2. Имущественные налоги

На расходы по обычным видам деятельности отнесены следующие налоги и сборы: налог на имущество – 17 538 тыс. руб. (в 2021 году – 18 120 тыс. руб.), земельный налог – 1 108 тыс. руб. (в 2021 году – 254 тыс. руб.).

9.3. Налог на прибыль организации

тыс. руб.

Наименование	2022		2021	
	Разница	Налоговый эффект	Разница	Налоговый эффект
Условный расход по налогу на прибыль / (Условный доход по налогу на прибыль) по ставке 20%		(13 767)		1 887
Постоянные налоговые расходы (ПНР)				
По расходам, не учитываемым для целей налогообложения	204	41	1	-
Итого ПНР	**204**	**41**	**1**	**-**
Отложенные налоговые активы (ОНА)				
Начисление ОНА				
Убыток текущего года для целей налогообложения	100 962	20 192	-	-
По иным основаниям	3 974	795	772	154
Погашение ОНА				
Непризнание убытка текущего периода для целей налогообложения	(100 962)	(20 192)	(7 604)	(1 521)
По иным основаниям	(2 471)	(494)	(470)	(93)
Итого изменение ОНА для целей расчета налога на прибыль	**1 503**	**301**	**(7 302)**	**(1 460)**
Отложенные налоговые обязательства (ОНО)				
Начисление ОНО				
Разница в учете курсовых разниц, относящихся к непогашенному обязательству	(68 270)	(13 654)	-	-

Наименование	2022		2021	
	Разница	Налоговый эффект	Разница	Налоговый эффект
По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	(384)	(77)	(236)	(47)
Разница в оценке незакрытых сделок с ПФИ	-	-	(31 041)	(6 208)
По иным основаниям	-	-	(538)	(107)
Погашение 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	3 782	756	3 767	753
Итого изменение ОНО для целей расчета налога на прибыль	**(33 831)**	**(6 767)**	**5 469**	**1 094**
Налогооблагаемая прибыль / (убыток)		(100 962)		7 604
Текущий налог на прибыль		**-**		**(1 521)**

Изменение отложенных налогов

Наименование	2022	2021
Отложенные налоговые активы		
На начало отчетного года (строка 1180 бухгалтерского баланса)	***62 195***	***63 655***
Начислено в отчетном году по операциям, результат которых включается в чистую прибыль (убыток) периода (строка 2412)	20 986	154
Погашено в отчетном году (строка 2412)	(494)	(1 614)
Списано в отчетном году (строка 2412)	(20 192)	-
На конец отчетного года (строка 1180 бухгалтерского баланса)	***62 496***	***62 195***
Отложенные налоговые обязательства		
На начало отчетного года (строка 1420 бухгалтерского баланса)	***29 916***	***31 009***
Начислено в отчетном году по операциям, результат которых включается в чистую прибыль (убыток) периода (строка 2412)	13 731	6 362
Погашено в отчетном году (строка 2412)	(6 965)	(7 455)
На конец отчетного года (строка 1420 бухгалтерского баланса)	***36 682***	***29 916***

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 элементам затрат:

тыс. руб.

Наименование	2022	2021
Амортизация	(35 487)	(35 583)
Материальные затраты	(20 152)	(20 501)
Налоги	(18 645)	(18 374)
Прочие затраты	(42)	(133)
Итого себестоимость продаж	**(74 326)**	**(74 591)**

Управленческие расходы представлены в таблице ниже:

тыс. руб.

Вид расхода по обычным видам деятельности	2022	2021
Расходы на оплату труда (включая страховые взносы)	(12 185)	(8 685)
Расходы на плату услуг аутсорсинга	(1 125)	(1 500)
Расходы по аренде основных средств и иного имущества общехозяйственного назначения	(1 068)	(1 340)
Иные управленческие расходы	(1 323)	(886)
Итого управленческие расходы	**(15 701)**	**(12 411)**

11. Прочие доходы и прочие расходы

В течение 2022 – 2021 годов Обществом были произведены следующие виды прочих доходов и расходов:

тыс. руб.

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	2022		2021	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Курсовые разницы, подлежащие оплате в валюте	372 900	(310 903)	112 763	(52 980)
Финансовый результат от сделок с ПФИ	10 604	(216 169)	-	(135 317)
Расчетно-кассовое обслуживание банков	-	(418)	-	(237)
Прочие	163	(1)	-	(41)
Итого прочие доходы/(расходы)	**383 667**	**(527 491)**	**112 763**	**(188 575)**

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.

Бенефициарные владельцы – физические лица, контролирующие Общество, отсутствуют.

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	Страна регистрации / местонахож-дения	Основание, в силу которого стороны признаются связанными	Доля участия связанной стороны в УК Общества, %
Основное хозяйствующее общество				
1.	Цеппелин ГмбХ	Германия	Участник Общества	99,995%
Другие связанные стороны				
1.	Цеппелин Баумашинен ГмбХ	Германия	Участник Общества / принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит наша компания	0,005%
2.	ООО «Цеппелин Русланд»	Российская Федерация	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит наша компания	-
3.	ООО «Цеппелин ПС Рус»	Российская Федерация	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит наша компания	-

Продажи связанным сторонам

Выручка Общества от оказания услуг связанным сторонам представлена в таблице ниже:

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Вид	Объем операций, без НДС	
		2022	2021
ООО «Цеппелин Русланд»	Услуги аренды	191 227	189 254
Итого		**191 227**	**189 254**

Оказание услуг связанным сторонам осуществлялись Обществом по рыночным ценам в 2022 и 2021 годах.

Закупки у связанных сторон

Стоимость приобретенных услуг, оказанных связанными сторонами, составила:

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Вид	Объем операций, без НДС	
		2022	2021
ООО «Цеппелин Русланд»	Услуги по сопровождению деятельности	1 125	1 500
	Услуги субаренды помещений полученные	773	773
	Услуги субаренды автомобиля полученные	87	211
ООО «Цеппелин ПС Рус»	Услуги сервиса	6	83
Итого		**1 991**	**2 567**

Операции закупок у связанных сторон проводились на обычных коммерческих условиях.

Состояние расчетов со связанными сторонами

тыс. руб.

Связанные стороны	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Дебиторская задолженность Общества			
ООО «Цеппелин Русланд»	-	5 816	53 874
Итого	**-**	**5 816**	**53 874**
Кредиторская задолженность Общества			
ООО «Цеппелин Русланд»	35 723	71 545	100 165
Итого	**35 723**	**71 545**	**100 165**

Вся дебиторская и кредиторская задолженность связанных сторон подлежит оплате денежными средствами и должна быть погашена в соответствии с условиями договоров в течение 2023 года.

Займы, выданные связанным сторонам

тыс. руб.

Связанные стороны	31.12.2021	Выдано	Погашено	31.12.2022
ООО «Цеппелин Русланд»	5 510	43 649	(49 159)	-
Задолженность по процентам	306	332	(638)	-
Итого	**5 816**	**43 981**	**(49 797)**	**-**

тыс. руб.

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

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

До 30 июня 2020 года ставка по займам составляла 10,5% годовых. С 1 июля 2020 года до 30 ноября 2021 года ставка составляла 4,5% годовых. С 1 декабря 2021 года ставка увеличилась до 6,8% годовых. В период с 1 марта 2022 года по 30 апреля 2022 года ставка составляла 16%, далее до погашения в июне 2022 года – 8,8%.

Займы, полученные от связанных сторон

тыс. руб.

Связанные стороны (валюта займа)	31.12.2021	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2022
Цеппелин ГмбХ (в евро)	665 264	308 005	(82 825)	(81 407)	501 032
Задолженность по процентам	539	14 232	(1 891)	157	13 037
ООО «Цеппелин Русланд» (в руб.)	-	281 641	(68 127)	-	213 514
Задолженность по процентам	-	12 132	(10 149)	-	1 983
Итого	**665 803**	**308 005**	**(162 992)**	**(81 250)**	**729 566**

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
Задолженность по процентам	626	20 616	(20 327)	(376)	539
Итого	**850 630**	**20 616**	**(145 659)**	**(59 784)**	**665 803**

Ставка по займу в евро, полученному от Цеппелин ГбмХ, в течение 2021 и 2022 года составляла 2,65% годовых. Ставка по займу в рублях, полученному от ООО «Цеппелин Русланд», составляла 10,9%.

Денежные потоки со связанными сторонами

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки	Основное общество	2022	2021
4123	Проценты по долговым обязательствам	Цеппелин ГмбХ	(1 891)	(20 327)
4323	Возврат кредитов и займов	Цеппелин ГмбХ	(82 825)	(125 332)

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Основным управленческим персоналом Общества является Генеральный директор. В 2022 году Общество выплатило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения на общую сумму 1 325 тыс. руб. (2021 год – 3 017 тыс. руб.). Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц и страховые взносы.

13. Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговое и валютное 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 проверки налоговыми органами 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 пределенных 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 результатов хозяйственной деятельности Общества.

Кроме того, по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства 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.

Руководитель
ООО «Цеппелин Иммобилиен Русланд» А. Л. Калинин

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

15 марта 2023 года

Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland"

Financial statements and Independent Auditor’s report

31 December 2022

[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

Technologies of Trust

Joint-Stock Company
"Technologies of Trust – Audit"
("Technologies of Trust – Audit" JSC)

www.tedo.ru

White Square Office Center,
10 Butyrsky Val, Moscow,
Russian Federation, 125047

T: +7 (495) 967 6000,
F: +7 (495) 967 6001

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 2022, 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 2022;
- 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.

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.

TRANSLATION NOTE: The document is a translation from the original, which was prepared and issued 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 takes precedence over this translation. The English translation of the Russian version of the financial statements accompanying the original report, does not include the English translation of the notes to the balance sheet and statement of financial results, which are part of those official financial statements.

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.

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.

15 March 2023

Moscow, Russian Federation

Z.F. Zastavnichenko is authorised to sign on behalf of the general director of Joint-Stock Company "Technologies of Trust – Audit" (Principal Registration Number of the Record in the Register of Auditors and Audit Organizations (PRNR) – 12006020338), certified auditor (PRNR – 21906105952)

TRANSLATION NOTE: The document is a translation from the original, which was prepared and issued 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 takes precedence over this translation. The English translation of the Russian version of the financial statements accompanying the original report, does not include the English translation of the notes to the balance sheet and statement of financial results, which are part of those official financial statements.

BALANCE SHEET
as at 31 December 2022

	Codes
Form on OKUD	0710001
Date (day, month, year)	31/12/2022
OKPO	09947095
INN	7743858715
OKVED 2	68.20
OKOPF/OKFS	1 23 00/23
OKEI	384

Company Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland"
Taxpayer identification number
Field of activity Renting and management of own or leased non-residential real estate
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 Technologies of Trust-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 2022	as at 31 December 2021	as at 31 December 2020
1	2	3	4	5	6
	ASSETS				
	I. FIXED ASSETS				
Поясн. 1.1, III.1	Fixed assets	1150	1 080 038	1 116 010	1 146 831
III.9.3	Deferred tax assets	1180	62 495	62 195	63 655
	Total Section I	1100	1 142 533	1 178 205	1 210 486
	II. CURRENT ASSETS				
	Inventories	1210	151	151	60
	Value added tax on goods purchased	1220	636	699	564
III.3	Accounts receivable	1230	976	10 708	54 847
Поясн. 2, III.2	Financial investments (less cash equivalents)	1240	-	5 510	129 965
	Other current assets	1260	3 202	3 204	2 665
	Total Section II	1200	4 965	20 272	188 101
	TOTAL SECTIONS I and II	1600	1 147 498	1 198 477	1 398 587

Note	Narrative	Line code	as at 31 December 2022	as at 31 December 2021	as at 31 December 2020
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	(210 367)	(135 069)	(142 491)
	Total Section III	1300	330 784	406 082	398 660
	IV. NON-CURRENT LIABILITIES				
III.8	Borrowings and bank loans	1410	394 069	539 232	717 594
III.9.3	Deferred tax liabilities	1420	36 682	29 916	31 009
	Other liabilities	1450	1 109	1 608	-
	Total Section IV	1400	431 860	570 756	748 603
	V.CURRENT LIABILITIES				
III.8	Borrowings and bank loans	1510	335 497	126 571	133 036
III.4	Accounts payable	1520	45 890	93 044	117 387
	Estimated liabilities	1540	2 694	1 251	901
	Other liabilities	1550	773	773	-
	Total Section V	1500	384 854	221 639	251 324
	TOTAL SECTIONS III, IV, V	1700	1 147 498	1 198 477	1 398 587

Chief Executive Officer _____ Kalinin A.L. Chief Accountant _____ Basanskaya I.A.

15 March 2023

STATEMENT OF FINANCIAL RESULTS
for 2022

	Codes
Form on OKUD	0710002
Date (day, month, year)	31/12/2022
OKPO	09947095
INN	7743858715
OKVED 2	68.20
OKOPF/OKFS	1 23 00/23
OKEI	384

Company Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland"
Taxpayer identification number

Field of activity Renting and management of own or leased non-residential real estate

Legal form/property form Limited Liability Company / Property of foreign legal entities

Unit of measurement: thousands of RR

Note	Narrative	Line code	2022	2021
1	2	3	4	5
III.10, III.12	Sales	2110	191 247	189 275
III.10	Cost of sales	2120	(74 327)	(74 464)
	Gross profit (loss)	2100	116 920	114 811
III.10	General business expenses	2220	(15 701)	(12 411)
	Profit (loss) from sales	2200	101 219	102 400
	Interest receivable	2320	332	3 465
	Interest payable	2330	(26 560)	(20 616)
III.11	Other income	2340	383 667	112 763
III.11	Other expenses	2350	(527 491)	(188 575)
	Income (loss) before taxation	2300	(68 833)	9 437
III.9.3	Income tax	2410	(6 465)	(1 888)
	including			
III.9.3	Current income tax	2411	-	(1 521)
III.9.3	Deferred income tax	2412	(6 465)	(367)
	Net profit (loss)	2400	(75 298)	7 549

Note	Narrative	Line code	2022	2021
1	2	3	4	5
	Cumulative financial result for the year	2500	(75 298)	7 549

Chief Executive Officer _____ Kalinin A.L. Chief Accountant _____ Basanskaya I.A.

15 March 2023

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
for 2022

	Codes
Form on OKUD	0710004
day, month, year)	31/12/2022
OKPO	09947095
INN	7743858715
OKVED 2	68.20
OKOPF/OKFS	1 23 00/23
OKEI	384

Company Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland"
Taxpayer identification number
Field of activity Renting and management of own or leased non-residential real estate
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
	Equity as at 31 December 2020	3100	99 010	-	442 141	-	(142 491)	398 660
	for 2021							
	Increase of equity - total:	3210	-	-	-	-	7 549	7 549
	including:							
	net profit	3211	x	x	x	x	7 549	7 549
	Equity as at 31 December 2021	3250	99 010	-	442 141	-	(134 942)	406 209
	The effect of simplified transition to new FSBU	3260	x	x	-	x	(127)	(127)
	Equity as at 31 December 2021 (adjusted)	3200	99 010	-	442 141	-	(135 069)	406 082
	for 2022							
	Decrease of equity - total:	3320	-	-	-	-	(75 298)	(75 298)
	including:							
	loss	3321	x	x	x	x	(75 298)	(75 298)
	Equity as at 31 December 2022	3300	99 010	-	442 141	-	(210 367)	330 784

2. Net assets

Note	Narrative	Line code	as at 31 December 2022	as at 31 December 2021	as at 31 December 2020
1	2	3	4	5	6
	Net assets	3600	330 784	406 082	398 660

Chief Executive Officer _____ Kalinin A.L. Chief Accountant _____ Basanskaya I.A.

15 March 2023

STATEMENT OF CASH FLOWS
for 2022

	Codes
Form on OKUD	0710005
Date (day, month, year)	31/12/2022
OKPO	09947095
INN	7743858715
OKVED 2	68.20
OKOPF/OKFS	1 23 00/23
OKEI	384

Company Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland"
Taxpayer identification number
Field of activity Renting and management of own or leased non-residential real estate
Legal form/property form Limited Liability Company / Property of foreign legal entities
Unit of measurement: thousands of RR

Note	Narrative	Line code	2022	2021
1	2	3	4	5
	Cash flows from operating activities			
	Receipts - total	4110	161 639	214 079
	including:			
	from sales of finished goods, trade goods, work, services	4111	161 476	199 424
III.5	other receipts	4119	163	14 655
	Payments - total	4120	(297 825)	(215 220)
	including:			
	to suppliers for raw materials, works, services	4121	(26 080)	(24 904)
	wages and salaries	4122	(10 674)	(8 278)
	interests on borrowings	4123	(12 221)	(20 327)
	income tax	4124	(1 957)	(4 947)
III.5	other payments	4129	(246 893)	(156 764)
	Net cash flows from operating activities	4100	(136 186)	(1 141)
	Cash flows from investing activities			
	Receipts - total	4210	49 797	445 982
	including:			
	from return of loans, sales of debt securities (chose of possession of cash from third parties)	4213	49 159	442 534
	dividends, interests from long term financial investments and receipts from participation in other entities	4214	638	3 448
	Payments - total	4220	(43 772)	(319 509)
	including:			
	purchase, construction, modernisation, reconstruction and preparation for the use of non current assets	4221	(123)	(1 430)
	purchase of debt securities (chose of possession of cash from third parties), loans granted	4223	(43 649)	(318 079)
	Net cash flows from investment activities	4200	6 025	126 473
	Cash flows from financing activities			
	Receipts - total	4310	281 641	-
	including:			
	borrowings and bank loans	4311	281 641	-
	Payments - total	4320	(151 480)	(125 332)
	including:			
	redemption (buyback) of promissory notes and other debt securities, loan repayment	4323	(150 952)	(125 332)
	other payments	4329	(528)	-
	Net cash flows from financing activities	4300	130 161	(125 332)

Chief Executive Officer _____ Kalinin A.L. Chief Accountant _____ Basanskaya I.A.

15 March 2023

Notes to the balance sheet
and statement of financial results for 2022

		Коды
	Date (day, month, year)	31/12/2022
Company Limited Liability Company "Zeppelin Immobilien Russland"	OKPO	09947095
Taxpayer identification number	INN	7743858715
Field of activity Renting and management of own or leased non-residential real estate	OKVED 2	68.20
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

1. Fixed Assets
1.1. The presence and movement of investment property at initial cost

Narrative	Line code	Period	At beginning of reporting year		Changes for a period						At end of reporting period		one-off adjustment due to transition to FSBU
						Disposals							
			Initial cost	Accumulated depreciation and impairment	Additions	Initial cost	Accumulated depreciation	Impairment	Accumulated depreciation	Impairment	Initial cost	Accumulated depreciation and impairment	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Investment property - total	5220	2022	1 167 692	(54 063)	138	-	-	-	(35 487)	-	1 167 830	(89 550)	x
	5230	2021	1 165 455	(18 694)	2 558	(177)	-	-	(35 391)	-	1 167 836	(54 085)	(122)
including:													
Land, buildings and other real estate	5221	2022	1 167 692	(54 063)	138	-	-	-	(35 487)	-	1 167 830	(89 550)	x
	5231	2021	1 165 455	(18 694)	2 558	(177)	-	-	(35 391)	-	1 167 836	(54 085)	(122)

2. Financial investments

2.1. The presence and movement of financial investments

Narrative	Line code	Period	At beginning of reporting year		Changes for a period					At end of reporting period	
			Initial cost	Accrued adjustment	Additions	Disposed (redeemed)		Accrual of initial cost up to the nominal value	of the current market value (impairment loss)	Initial cost	Accrued adjustment
						Initial cost	accrued adjustment				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Short-term financial investments - total	5305	2022	5 510	-	43 649	(49 159)	-	-	-	-	-
	5315	2021	129 965	-	318 079	(442 534)	-	-	-	5 510	-
Other financial investments	5308	2022	5 510	-	43 649	(49 159)	-	-	-	-	-
	5318	2021	129 965	-	318 079	(442 534)	-	-	-	5 510	-
Loans granted	53082	2022	5 510	-	43 649	(49 159)	-	-	-	-	-
	53182	2021	129 965	-	318 079	(442 534)	-	-	-	5 510	-
Financial investments - total	5300	2022	5 510	-	43 649	(49 159)	-	-	-	-	-
	5310	2021	129 965	-	318 079	(442 534)	-	-	-	5 510	-

3. General expenses

Narrative	Line code	2022	2021
1	2	3	4
Material costs	5610	20 273	20 505
Payroll expenses	5620	9 945	7 459
Allocations for social needs	5630	2 240	1 226
Depreciation and amortisation	5640	35 487	35 456
Other expenses	5650	22 083	22 229
Total general expenses	5600	90 028	86 875

Chief Executive Officer _____ Kalinin A.L. Chief Accountant _____ Basanskaya I.A.

15 March 2023