Общество с ограниченной ответственностью
«Цеппелин Иммобилиен Русланд»

Бухгалтерская отчетность и Аудиторское заключение независимого аудитора

31 декабря 2024 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 5
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах 6

I. Общие сведения 11

1. Информация об Обществе 11
2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность 12

II. Учетная политика 13

1. Основа составления 13
2. Активы и обязательства в иностранных валютах 13
3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства 13
4. Основные средства 13
5. Дебиторская задолженность 15
6. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств 15
7. Уставный капитал и добавочный капитал 16
8. Кредиты и займы полученные 16
9. Условные обязательства 16
10. Расчеты по налогу на прибыль 17
11. Признание доходов 17
12. Признание расходов 17
13. Изменения в учетной политике Общества с 2024 года 18
14. Особенности отражения показателей бухгалтерской отчётности 18

III. Раскрытие существенных показателей 19

1. Основные средства 19
2. Дебиторская задолженность 21
3. Кредиторская задолженность 22
4. Денежные средства и их эквиваленты 22
5. Уставный капитал 22
6. Добавочный капитал 22
7. Займы полученные 23
8. Налоги 24
9. Доходы и расходы по обычным видам деятельности 26
10. Прочие доходы и прочие расходы 27
11. Связанные стороны 27
12. Условные обязательства 29
13. События после отчетной даты 30

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, 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 2024 год составила 4 человека (за 2023 год – 4 человека).

Руководителем Общества является Генеральный директор.

С 1 июля 2024 года генеральным директором Общества является Матвеева Марьяна Анатольевна. С 1 июня 2022 года по 30 июня 2024 года генеральным директором Общества являлся Калинин Андрей Леонидович. 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.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

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.

Финансовый результат деятельности Общества в том числе в значительной степени зависит от текущих валютных курсов рубля, предоставления поддержки со стороны материнской компании, а также финансированию через заемные средства от связанной стороны (компании группы Zeppelin).

В 2023-2024 продолжался рост курсов основных валют, используемых Обществом в расчетах.

Официальный курс иностранной валюты (по видам используемых в расчетах в иностранных валют) по отношению к рублю, действовавший на каждую отчетную дату составил соответственно:

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
За 1 доллар США	101,6797	89,6883	70,3375
За 1 евро	106,1028	99,1919	75,6553

Также существуют некоторые ограничения получения финансовой поддержки со стороны материнской компании, которые частично компенсируются финансовой помощью связанных сторон.

Руководство Общества предпринимает все возможные меры для продолжения своей хозяйственной деятельности в России, включая выполнение обязательств перед контрагентами, сотрудниками, и продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием развития событий и предпримет все меры для снижения возможных последствий.

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена руководством исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем (свыше 12 месяцев после отчетной даты), и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества.

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.

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

В составе основных средств отражены земельные участки, здания, машины и оборудование и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

При признании объектов основных средств используется стоимостной лимит 100 тысяч рублей за единицу, который установлен Обществом с учетом существенности информации об объектах, имеющих стоимость ниже данного лимита.

Приобретенные объекты, имеющие первоначальную стоимость менее установленного стоимостного лимита, учитываются в составе запасов до передачи объектов в эксплуатацию.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Обесценение основных средств

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проверка на обесценение осуществляется при наличии признаков обесценения.

При наличии признаков возможного обесценения актива Общество определяет возмещаемую сумму единицы, генерирующей денежные средства (далее – ЕГДС, генерирующая единица), к которой относится актив, так как оценить возмещаемую сумму отдельного актива невозможно.

В целях проверки на обесценение Общество группирует основные средства в генерирующие единицы. Под генерирующей единицей понимается наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует денежные притоки, в значительной степени независимые от денежных притоков от других активов или групп активов.

Применительно к Обществу, с учетом характера его деятельности выделяется одна генерирующая единица для основных средств, включая объекты инвестиционной недвижимости, – совокупность объектов производственно-складского комплекса, сдаваемого Обществом в аренду.

Убыток от обесценения признается в отношении генерирующей единицы только если возмещаемая сумма генерирующей единицы меньше ее балансовой стоимости. Возмещаемая сумма определена как наибольшая величина из ценности использования актива и справедливой стоимости актива за вычетом затрат на выбытие.

Убыток от обесценения относится на уменьшение балансовой стоимости единицы активов пропорционально балансовой стоимости каждого актива в генерирующей единице.

Убыток от обесценения объекта основных средств отражается в сумме превышения балансовой стоимости актива над его возмещаемой суммой.

После признания убытка от обесценения амортизационные отчисления в отношении актива корректируются в будущих периодах для того, чтобы распределить пересмотренную балансовую стоимость актива, за вычетом его ликвидационной стоимости (при наличии таковой), на регулярной основе в течение оставшегося срока его полезного использования.

При повышении возмещаемой суммы основных средств производится корректировка их стоимости с учетом амортизации, накопленной на дату корректировки, до величины, не превышающей балансовую стоимость, которая была бы определена в случае, если бы объект основных средств не был обесценен.

4.1. Инвестиционная недвижимость

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

Инвестиционная недвижимость формирует отдельную группу основных средств.

Большая часть объектов основных средств, числящихся на балансе, 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Кредиты и займы полученные

Проценты по полученным займам и кредитам учитываются в отчете о финансовых результатах 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.

9. 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.

10. Расчеты по налогу на прибыль

Суммы начисленных, 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.

Общество отражает в бухгалтерском балансе суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в строках 1180 и 1420 соответственно.

11. 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:

- курсовые разницы (свернуто с расходами);
- процентные доходы;
- финансовый результат от продажи объектов основных средств и прочих активов;
- 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:

- курсовые разницы (свернуто с доходами);

- процентные расходы;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых банками;
- финансовый результат от продажи объектов основных средств и прочих активов;
- прочие расходы.

13. Изменения в учетной политике Общества с 2024 года

Существенные изменения в учетную политику Общества не вносились.

14. 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

В строку 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса включены:

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Инвестиционная недвижимость	845 747	876 286	1 065 905
Основные средства	18 306	21 756	12 375
Права пользования активами	366	979	1 758
Итого по строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса	**864 419**	**899 021**	**1 080 038**

1.1. Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости

Информация о наличии и движении основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости приведена в табличном пояснении 1.1.1 «Наличие и движение основных средств».

Элементы амортизации объектов основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости

В составе основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости, учтено производственное оборудование, предназначенное для сдачи в аренду. Для указанной группы основных средств в Обществе приняты сроки 2-25 лет. При этом в отношении объектов, бывших в эксплуатации, учитывается срок их фактического использования предыдущими собственниками на дату принятия к учету.

Амортизация начисляется линейным способом.

Для всех объектов основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости установлена нулевая ликвидационная стоимость, т.к. выполняется по меньшей мере одно из нижеследующих условий:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

1.2. Инвестиционная недвижимость

Информация о наличии и движении инвестиционной недвижимости за 2023-2024 годы приведена в табличном пояснении 2.2 «Наличие и движение инвестиционной недвижимости, оцениваемой по первоначальной стоимости».

Элементы амортизации объектов инвестиционной недвижимости

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам объектов инвестиционной недвижимости приведены ниже.

Группа	Сроки полезного использования (число лет)
Улучшения земельного участка	15-25
Здания	50
Подземные сооружения	10-25
Наружные сети	7-20
Оборудование и прочие объекты	10-25

Амортизация начисляется линейным способом.

Для всех объектов инвестиционной недвижимости установлена нулевая ликвидационная стоимость, т. к. выполняется по меньшей мере одно из нижеследующих условий:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Основной деятельностью Общества является предоставление в аренду построенного комплекса, в состав которого входят: земельный участок, производственно-административное здание, вспомогательные постройки и оборудование. Стандартный срок аренды – 5 лет с возможностью последующей пролонгации.

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

Обесценение основных средств

Тест на обесценение основных средств, проведенный по состоянию на 31 декабря 2024 года, показал несущественное отклонение рыночной стоимости объекта оценки от его балансовой стоимости. Тест проводился методом доходного подхода.

Ниже представлены ключевые допущения, на основе которых была определена рыночная стоимость:

Допущение	2024
Ежегодное увеличение (индексация) арендной ставки	По данным текущего договора аренды - не ниже 6% и не более 9%
Ставка капитализации	По данным справочника для Санкт-Петербурга, 2024 - 9% годовых

По состоянию на 31 декабря 2023 года Обществом был отражен убыток от обесценения основных средств в результате того, что 15 декабря 2023 года прекращен договор аренды комплекса объектов недвижимости с ключевым арендатором ООО «Цеппелин Русланд», а договор аренды с новым арендатором, заключенный 11 апреля 2024 года, учитывает более низкие арендные ставки. Возмещаемая стоимость ЕГДС, рассчитанная на отчетную дату с использованием метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода, оказалась ниже балансовой стоимости активов в составе ЕГДС.

Возмещаемая сумма ЕГДС определялась как справедливая стоимость за вычетом затрат на выбытие. Способ определения справедливой стоимости – доходный подход с использованием метода расчета приведенной стоимости будущих денежных потоков, которые ожидается получить от ЕГДС.

Уровень иерархии справедливой стоимости, к которому в целом относится оценка справедливой стоимости актива (генерирующей единицы): уровень 3.

В данных расчетах использовался денежный поток, построенный на основании договора аренды с новым арендатором и прогнозируемых руководством данных о доходах и расходах Общества на 8-летний период, с учетом ключевых допущений. Период более 5 лет основан на исходном запросе нового арендатора при заключении договора аренды. Денежные потоки за пределами пятилетнего периода были экстраполированы с учетом прогнозируемых темпов роста, указанных ниже. Темпы роста учитывают условия заключаемого договора аренды.

Общество определяло расходную часть денежного потока исходя из размера фактических операционных расходов и своих ожиданий относительно развития рынка недвижимости.

Используемая ставка дисконтирования является ставкой до налогообложения и отражает риски, присущие данной ЕГДС.

Ниже представлены ключевые допущения, на основе которых была определена и к которым наиболее чувствительна справедливая стоимость ЕГДС:

Допущение	**2023**
Ежегодное увеличение (индексация) арендной ставки	По данным прогноза инфляции МЭР РФ, но не ниже 6% и не более 9%
Увеличение арендной ставки при перезаключении арендного соглашения по истечении 5 лет	10% годовых
Ставка дисконтирования до налогообложения	13% годовых

Убыток от обесценения отражен и по объектам инвестиционной недвижимости, и по объектам, отличным от инвестиционной недвижимости, предназначенным для исполнения договора аренды, т. к. они в совокупности составляют одну ЕГДС.

Возмещаемая сумма активов в результате проведенного теста на обесценение составила 898 042 тыс. руб. Информация о суммах обесценения включена в таблицу ниже:

тыс. руб.

Наименование	**2023**
Обесценение – всего	**179 388**
в том числе:	
Объектов инвестиционной недвижимости	174 961
Объектов, отличных от инвестиционной недвижимости	4 427

Обесценение основных средств, включенных в ЕГДС, отнесено на прочие расходы в соответствии с учетной политикой Общества.

2. Дебиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Покупатели и заказчики	2 535	4	4
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	685	1 032	969
Прочая дебиторская задолженность	6	3	3

Итого дебиторская задолженность	**3 226**	**1 039**	**976**

3. Кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Покупатели и заказчики	24 671	-	35 723
Налоги и сборы	11 032	11 355	9 848
Поставщики и подрядчики	2 961	44 099	319
Итого кредиторская задолженность	**38 664**	**55 454**	**45 890**

4. Денежные средства и их эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года отсутствуют.

Денежные потоки по прочим платежам и поступлениям

тыс. руб.

Наименование	2024	2023
Прочие поступления по текущей деятельности		
Поступления при конвертации валюты	136	-
Итого (строка 4119 «Прочие поступления»)	**136**	**-**
Прочие платежи по текущей деятельности		
Налоги и сборы (в том числе НДС свернуто)	(25 905)	(7 055)
Расходы при конвертации валюты	-	(737)
Итого (строка 4129 «Прочие платежи»)	**(25 905)**	**(7 792)**
Прочие платежи по инвестиционной деятельности		
Налоги и сборы (НДС свернуто)	(6 619)	**-**
Итого (строка 4229 «Прочие платежи»)	**(6 619)**	**-**
Прочие платежи по финансовой деятельности		
Платежи по долгосрочной аренде	(849)	(622)
Итого (строка 4329 «Прочие платежи»)	**(849)**	**(622)**

5. Уставный капитал

Уставный капитал Общества сформирован за счет взносов следующих компаний:

- Цеппелин ГмбХ, 99,995% доли, 99 009,9 тыс. руб.;
- Цеппелин Баумашинен ГмбХ, 0,005% доли, 0,1 тыс. руб.

Уставный капитал на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года составляет 99 010 тыс. руб.

6. 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 2023 года, 31 декабря 2022 года.

На 31 декабря 2024 года кроме указанных вкладов отражено частичное прощение займа (в сумме 80 000 тыс. руб. до налогообложения и, соответственно, 64 000 тыс. руб. после

налогообложения) от компании ООО «Цеппелин Русланд», принадлежащей к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество. Добавочный капитал на 31 декабря 2024 года составил в общей сумме 506 141 тыс. руб.

7. 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.

До 2021 года Общество погашало задолженность по займу и процентам согласно графику погашения. В течение 2022-2024 годов 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 2023-2024 годах представлено в таблице:

тыс. руб.

Вид займа	31.12.2023	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2024
Займы в евро	526 334	-	(49 299)	33 958	510 993
Проценты по займам в евро	32 528	11 423	(39 365)	128	4 714
Займы в руб	253 911	238 908	(206 618)	-	286 201
Проценты по займам в руб.	2 099	14 662	(16 323)	-	438
Итого	**814 872**	**264 993**	**(311 605)**	**34 086**	**802 346**
					в т.ч.
Долгосрочные, стр. 1410	**370 650**	**-**	**(197 098)**	**3 510**	**177 062**
Краткосрочные, стр. 1510	**444 222**	**264 993**	**(114 507)**	**30 576**	**625 284**

тыс. руб.

Вид займа	31.12.2022	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2023
Займы в евро	**501 032**	-	(119 630)	144 933	**526 335**
Проценты по займам в евро	**13 037**	14 284	-	5 207	**32 528**
Займы в руб.	**213 514**	259 968	(219 571)	-	**253 911**
Проценты по займам в руб.	**1 983**	23 595	(23 480)	-	**2 098**
Итого	**729 566**	**297 847**	**(362 681)**	**150 140**	**814 872**
в т.ч.					
Долгосрочные, стр. 1410	**394 069**	**-**	**(147 910)**	**124 491**	**370 650**
Краткосрочные, стр. 1510	**335 497**	**297 847**	**(214 771)**	**25 649**	**444 222**

Прочая информация по заемным средствам

тыс. руб.

Проценты по заемным средствам	2024	2023
Проценты, начисленные по заемным средствам	26 086	37 880
Итого проценты, начисленные по заемным средствам	**26 086**	**37 880**

8. Налоги

8.1. Налог на добавленную стоимость

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

В 2024 году в бюджет было перечислено 18 204 тыс. руб. в качестве уплаты НДС (в 2023 году – 23 897 тыс. руб.).

8.2. Имущественные налоги

На расходы по обычным видам деятельности отнесены следующие налоги и сборы: налог на имущество – 13 667 тыс. руб. (в 2023 году – 17 000 тыс. руб.), земельный налог – 825 тыс. руб. (в 2023 году – 254 тыс. руб).

8.3. Налог на прибыль организации

тыс. руб.

Наименование	2024		2023	
	Разница	Налоговый эффект	Разница	Налоговый эффект
Условный расход по налогу на прибыль / (Условный доход по налогу на прибыль)		(15 959)		(53 694)
Постоянные налоговые расходы (ПНР)				
По расходам, не учитываемым для целей налогообложения	70 725	14 145	180 865	36 173
Итого ПНР	**70 725**	**14 145**	**180 865**	**36 173**
Отложенные налоговые активы (ОНА)				
Начисление ОНА				
Разница в учете курсовых разниц, относящихся к непогашенному обязательству	95 190	19 038	88 040	17 608
По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	83 295	16 659	-	-
По иным основаниям	1 085	217	646	129
Погашение ОНА				
Убыток для целей налогообложения	-	-	(30 429)	(6 086)
Разница в учете курсовых разниц, относящихся к непогашенному обязательству	-	-	(24 666)	(4 933)
По иным основаниям	(3 180)	(636)	(1 972)	(394)
Пересчет в связи с применением новой ставки	***115 010***	***23 002***	**-**	**-**
Итого изменение ОНА для целей расчета налога на прибыль	**291 400**	**58 280**	**31 619**	**6 324**
Отложенные налоговые обязательства (ОНО)				

Начисление ОНО				
Разница в учете курсовых разниц, относящихся к непогашенному обязательству	(81 335)	(16 267)	-	-
По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	(108 575)	(21 715)	(86 571)	(17 314)
Погашение ОНО				
Разница в учете курсовых разниц, относящихся к непогашенному обязательству	-	-	82 642	16 528
По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	970	194	90 346	18 069
По иным основаниям	80	16	-	-
Пересчет в связи с применением новой ставки	***(75 690)***	***(15 138)***	**-**	**-**
Итого изменение ОНО для целей расчета налога на прибыль	**(264 550)**	**(52 910)**	**86 417**	**17 283**
Налогооблагаемая прибыль / (убыток)		17 773		30 429
Текущий налог на прибыль		**3 555**		**6 086**

Изменение отложенных налогов

тыс. руб.

Наименование	2024	2023
Отложенные налоговые активы		
На начало отчетного года (строка 1180 бухгалтерского баланса)	***13 077***	***62 495***
Пересчет в связи с техническими корректировками между ОНА и ОНО	5 405	2 875
Начислено в отчетном году по операциям, результат которых включается в чистую прибыль (убыток) периода (строка 2412)	74 165	17 737
Погашено в отчетном году (строка 2412)	(636)	(11 413)
Списано в отчетном году (строка 2412)	(38 252)	(58 617)
Сумма начисленных/(списанных) отложенных налоговых активов в результате увеличения/уменьшения ставки налога на прибыль со следующего отчетного года (строка 2412)	23 003	-
Взаимозачет ОНА и ОНО	(53 519)	-
На конец отчетного года (строка 1180 бухгалтерского баланса)	***23 243***	***13 077***
Отложенные налоговые обязательства		
На начало отчетного года (строка 1420 бухгалтерского баланса)	***22 273***	***36 682***
Пересчет в связи с техническими корректировками между ОНА и ОНО	5 406	2 875
Начислено в отчетном году по операциям, результат которых включается в чистую прибыль (убыток) периода (строка 2412)	33 084	17 314
Погашено в отчетном году (строка 2412)	(209)	(34 598)

Восстановлено в отчетном году (строка 2412)	4 898	-
Сумма начисленных/(списанных) отложенных налоговых обязательств в результате увеличения/уменьшения ставки налога на прибыль со следующего отчетного года (строка 2412)	15 138	-
Взаимозачет ОНА и ОНО	(53 519)	
На конец отчетного года (строка 1420 бухгалтерского баланса)	***27 070***	***22 273***

9. 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	2024	2023
Материальные затраты	(39 435)	(17 143)
Амортизация	(33 114)	(36 624)
Налоги	(14 537)	(17 000)
Прочие затраты	(195)	(136)
Итого себестоимость продаж	**(87 282)**	**(70 903)**

Управленческие расходы представлены в таблице ниже:

тыс. руб.

Вид расхода по обычным видам деятельности	2024	2023
Расходы на оплату труда (включая страховые взносы)	(12 888)	(12 286)
Расходы по аренде основных средств и иного имущества общехозяйственного назначения	(1 054)	(1 102)
Расходы на аудит	(1 053)	(900)
Иные управленческие расходы	(583)	(367)
Итого управленческие расходы	**(15 578)**	**(14 655)**

10. Прочие доходы и прочие расходы

В течение 2023 - 2024 годов Обществом были произведены следующие виды прочих доходов и расходов:

тыс. руб.

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	2024		2023	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Продажа основных средств и прочего имущества	1 826	-	-	-
Курсовые разницы, подлежащие оплате в валюте	137	(34 086)	61	(150 938)
Убыток от обесценения основных средств	-	-	-	(179 389)
Расчетно-кассовое обслуживание банков	-	(419)	-	(282)
Прочие	16	(1)	2 174	-
Итого прочие доходы/(расходы)	**1 979**	**(34 506)**	**2 235**	**(330 609)**

11. 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.

В результате принятия обоснованных и доступных в сложившихся обстоятельствах мер по установлению бенефициарных владельцев Общество делает вывод, что не имеет бенефициарных владельцев в определении статьи 3 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

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	
		2024	2023
ООО «Цеппелин Русланд»	Услуги аренды	516	182 454
Итого		**516**	**182 454**

Оказание услуг связанным сторонам осуществлялись Обществом по рыночным ценам в 2023 г.

Закупки у связанных сторон

Стоимость приобретенных услуг, оказанных связанными сторонами, составила:

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Вид	Объем операций, без НДС	
		2024	2023
ООО «Цеппелин Русланд»	Покупка основных средств и пр. активов	-	30 164
	Услуги по сопровождению деятельности	100	100
	Услуги субаренды помещений полученные	773	773
ООО «Цеппелин ПС Рус»	Покупка основных средств и пр. активов	-	5 703
Итого		**873**	**36 740**

Операции закупок у связанных сторон проводились на обычных коммерческих условиях.

Состояние расчетов со связанными сторонами

тыс. руб.

Связанные стороны	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Кредиторская задолженность Общества			
ООО «Цеппелин Русланд»	107	36 303	35 723
ООО «Цеппелин ПС Рус»	-	6 844	-
Итого	**107**	**43 147**	**35 723**

Вся дебиторская и кредиторская задолженность связанных сторон подлежит оплате денежными средствами и должна быть погашена в соответствии с условиями договоров в течение 2024 года.

Займы, полученные от связанных сторон

тыс. руб.

Связанные стороны (валюта займа)	31.12.2023	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2024
Цеппелин ГмбХ (в евро)	526 334	-	(49 299)	33 958	510 993
Задолженность по процентам	32 528	11 423	(39 365)	128	4 714
ООО «Цеппелин Русланд» (в руб.)	253 911	238 908	(206 618)	-	286 201
Задолженность по процентам	2 099	14 662	(16 323)	-	438
Итого	**814 872**	**264 993**	**(311 605)**	**34 086**	**802 346**

тыс. руб.

Связанные стороны (валюта займа)	31.12.2022	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2023
Цеппелин ГмбХ (в евро)	501 032	-	(119 630)	144 933	526 335

Задолженность по процентам	13 037	14 284	-	5 207	32 528
ООО «Цеппелин Русланд» (в руб.)	213 514	259 968	(219 571)	-	253 911
Задолженность по процентам	1 983	23 595	(23 480)	-	2 098
Итого	**729 566**	**297 847**	**(362 681)**	**150 140**	**814 872**

Ставка по займу в евро, полученному от Цеппелин ГбмХ, в течение 2022 и 2023 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	2024	2023
4123	Проценты по долговым обязательствам	Цеппелин ГмбХ	(31 925)	-
4323	Возврат кредитов и займов	Цеппелин ГмбХ	(49 299)	(119 630)

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Основным управленческим персоналом Общества является Генеральный директор. В 2024 году Общество выплатило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения на общую сумму 622 тыс. руб. (2023 год – 411 тыс. руб.). Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц и страховые взносы.

12. 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 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 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.

13. События после отчетной даты

Курс валюты (евро) значительно снизился на момент подписания данной бухгалтерской отчетности по сравнению с курсом на 31.12.2024 г., что привело к образованию существенной суммы положительных курсовых разниц от переоценки задолженности по займу в евро в 1 квартале 2025 года.

Руководитель
ООО «Цеппелин Иммобилиен Русланд» _____ М.А. Матвеева

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

31 марта 2025 года