Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Цеппелин

Организация: Иммобилиен Русланд"	по ОКПО	09947095
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7743858715
Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Собственность иностранных юридических лиц	по ОКФС	23

Адрес в пределах места нахождения
143440, Московская область, г Красногорск, пгт. Путилково, тер. Гринвуд, стр. 31

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [x] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "Интерэкспертиза"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7715007039
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1027739385332

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению [x] ДА [ ] НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников Общества

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

		Коды	
Форма по ОКУД		0710001	
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
Общество с ограниченной ответственностью "Цеппелин			
Организация: Иммобилиен Русланд"	по ОКПО	09947095	
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
III. 1	Основные средства	1150	15 503	18 672	22 735
III. 2	Инвестиционная недвижимость	1160	816 412	845 747	876 286
	Отложенные налоговые активы	1180	9 222	23 243	13 077
	Итого по разделу I	1100	841 137	887 662	912 098
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	156	136	56
III. 9	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
III. 3	Дебиторская задолженность	1230	2 750	3 226	1 039
III. 5	Денежные средства и денежные	1250	178	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	3 300	3 287	3 243
	в том числе: Расходы будущих периодов	1261	130	117	73
	Недостачи и потери от порчи ценностей	1262	3 170	3 170	3 170
	Итого по разделу II	1200	6 384	6 649	4 338
	БАЛАНС	**1600**	**847 521**	**894 311**	**916 436**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
III. 6	Уставный капитал	1310	99 010	99 010	99 010
III. 7	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	506 141	506 141	442 141
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(514 987)	(581 917)	(519 935)
	Итого по разделу III	1300	90 164	23 234	21 216
	IV. Долгосрочные обязательства				
III. 8	Заемные средства	1410	-	177 062	370 650
	Отложенные налоговые обязательства	1420	26 080	27 070	22 273
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	375
	Итого по разделу IV	1400	26 080	204 132	393 298
	V. Краткосрочные обязательства				
III. 8	Заемные средства	1510	694 893	625 284	444 222
III. 4	Кредиторская задолженность	1520	34 845	38 664	55 454
	Обязательства по аренде	1520	-	466	773
	Оценочные обязательства	1540	1 539	2 531	1 473
	Итого по разделу V	1500	731 277	666 945	501 922
	БАЛАНС	**1700**	**847 521**	**894 311**	**916 436**

Генеральный директор _____ (подпись) Матвеева М. А.

Главный бухгалтер _____ (подпись) Басанская И. А.

20 марта 2026 г.

Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
по ОКПО	09947095		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Цеппелин Иммобилиен Русланд"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	125 725	81 753
III. 10	Себестоимость продаж	2120	(82 133)	(87 282)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	43 592	(5 529)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
III. 10	Управленческие расходы	2220	(14 424)	(15 578)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	29 168	(21 107)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(11 695)	(26 163)
III. 11	Прочие доходы	2340	66 491	1 979
	в том числе: Реализация и ликвидация внеоборотных активов	2341	-	1 814
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	2342	-	13
	Курсовые разницы	2343	64 014	-
III. 11	Прочие расходы	2350	(722)	(34 506)
	в том числе: Реализация и ликвидация внеоборотных активов	2351	(149)	-
	Иная операционная деятельность	2352	(573)	(419)
	Курсовые разницы	2353	-	(34 086)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	83 242	(79 797)
III. 9	Налог на прибыль организаций	2410	(16 312)	17 814
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(3 281)	(3 555)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(13 031)	21 369
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	66 930	(61 983)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе: Прирост стоимости основных средств	2511	-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов	2512	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	80 000
	в том числе: Прощение долга по внутригрупповому займу	2521	-	80 000
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	(16 000)
	в том числе: Прощение долга по внутригрупповому займу	2531	-	(16 000)
	Совокупный финансовый результат	2500	66 930	2 017
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор _____ Матвеева М. А.
(подпись)

Главный бухгалтер _____ Басанская И. А.
(подпись)

20 марта 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025	
по ОКПО		09947095		
по ОКЕИ		384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Цеппелин Иммобилиен Русланд"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	99 010	-	-	442 141	-	(519 935)	21 216
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	99 010	-	-	442 141	-	(519 935)	21 216
	За 2024 г. Чистая прибыль (убыток)	3211						(61 983)	(61 983)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	64 000	-	-	64 000
	На 31 декабря 2024 г.	3250	99 010	-	-	506 141	-	(581 917)	23 234
	На 31 декабря 2024 г.	3200	99 010	-	-	506 141	-	(581 917)	23 234
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	99 010	-	-	506 141	-	(581 917)	23 234
	За 2025 г. Чистая прибыль (убыток)	3311						66 930	66 930
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3350	99 010	-	-	506 141	-	(514 987)	90 164

Генеральный директор _____ (подпись) Матвеева М. А.

Главный бухгалтер _____ (подпись) Басанская И. А.

20 марта 2026 г.

Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
Общество с ограниченной ответственностью "Цеппелин				
Организация: Иммобилиен Русланд"	по ОКПО	09947095		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	128 455	104 464
	в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	125 978	104 328
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	2 477	136
	Платежи - всего	4120	(86 584)	(126 892)
	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(38 538)	(40 436)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(12 561)	(11 943)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(12 710)	(48 326)
	налога на прибыль организаций	4124	(7 135)	(282)
III. 5	прочие платежи	4129	(15 640)	(25 905)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	41 871	(22 428)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	2 688
	в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	2 688
	от продажи акций других организаций (долей	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(808)	(42 402)
	в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(674)	(35 783)
	в связи с приобретением акций других организаций	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
III. 5	прочие платежи	4229	(134)	(6 619)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(808)	(39 714)

	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	208 800	238 908
	в том числе: получение кредитов и займов	4311	208 800	238 908
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи - всего	4320	(249 685)	(176 766)
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(249 156)	(175 917)
III. 5	прочие платежи	4329	(529)	(849)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(40 885)	62 142
	Сальдо денежных потоков за период	4400	178	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	-	-
III. 5	**Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода**	4500	178	
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор Матвеева М. А.
(подпись)

Главный бухгалтер Басанская И. А.
(подпись)

20 марта 2026 г.



Общество с ограниченной ответственностью «Цеппелин Иммобилиен Русланд»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

20 марта 2026 года

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общие сведения 13

1. Информация об Обществе 13
2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность 14

II. Учетная политика 15

1. Основа подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности 15
2. Активы и обязательства в иностранных валютах 15
3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства 15
4. Основные средства 15
5. Инвестиционная недвижимость 17
6. Дебиторская задолженность 17
7. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств 17
8. Уставный капитал и добавочный капитал 18
9. Кредиты и займы полученные 19
10. Условные обязательства 19
11. Расчеты по налогу на прибыль 19
12. Признание доходов 19
13. Признание расходов 20
14. Изменения в учетной политике Общества с 2025 года 20
15. Особенности отражения показателей бухгалтерской отчётности 20

III. Раскрытие существенных показателей 21

1. Основные средства 21
2. Инвестиционная недвижимость 21
3. Дебиторская задолженность 27
4. Кредиторская задолженность 27
5. Денежные средства и их эквиваленты 27
6. Уставный капитал 27
7. Добавочный капитал 28
8. Займы полученные 28
9. Налоги 29
10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности 32
11. Прочие доходы и прочие расходы 32
12. Связанные стороны 32
13. Условные обязательства 35
14. События после отчетной даты 36

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.

Среднесписочная численность персонала Общества за 2025 год составила 5 человека (за 2024 год – 4 человека).

Руководителем Общества является Генеральный директор.

Генеральный директор Общества - Матвеева Марьяна Анатольевна.

Главный бухгалтер Общества - 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 течение 2025 года наблюдалось значительное снижение курсов 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	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
За 1 доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
За 1 евро	92,0938	106,1028	99,1919

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 подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности

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.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности: несмотря на наличие у Общества нетто чистых текущих обязательств, руководство получило письмо о финансовой поддержке от участника, в соответствии с которым участник подтверждает намерение и готовность оказывать Обществу необходимую финансовую помощь, а также обязуется не требовать погашения основной суммы задолженности по предоставленному займу в течение как минимум 12 месяцев с даты подписания настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности, что позволяет руководству обоснованно применять допущение о непрерывности деятельности при ее подготовке.

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.

5. 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.

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 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.

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 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.

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:

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

- 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:

- 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.

14. Изменения в учетной политике Общества с 2025 года

В связи с вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в бухгалтерском балансе показатели статьи «Инвестиционная недвижимость» приведены отдельно, а не в составе показателя «Основные средства» на все отчетные даты. См. пункт Раскрытие существенных показателей. Основные средства.

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

В строку 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса включены:

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Оборудование и прочие объекты	15 503	18 306	21 756
Права пользования активами	-	366	979
Итого по строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса	**15 503**	**18 672**	**22 735**

Информация о наличии и движении основных средств приведена ниже в таблице «Наличие и движение основных средств».

Элементы амортизации объектов основных средств

В составе основных средств 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 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.

2. Инвестиционная недвижимость

Информация о наличии и движении инвестиционной недвижимости за 2024-2025 годы приведена ниже в таблице «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 2025 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	2025
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, 2025 – 13,5% годовых

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

Основные средства

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первона-чальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	поступило	выбыло объектов		амортизация и убытки от обесценения	переоценка		первона-чальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение
						первона-чальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение		первона-чальная стоимость	накопленная амортизация		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Основные средства - всего	5200	2025 г.	32 337	(14 031)	-	-	-	(2 804)		-	32 337	(16 835)
	5210	2024 г.	33 205	(11 449)	-	(868)	517	(3 099)		-	32 337	(14 031)
в том числе:												
Оборудование и прочие объекты	5201	2025 г.	32 337	(14 031)	-	-	-	(2 804)		-	32 337	(16 835)
	5211	2024 г.	33 205	(11 449)	-	(868)	517	(3 099)		-	32 337	(14 031)

Амортизация основных средств

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года	Начислено	Выбыло	Изменение в результате переоценки основных средств	На конец периода
1	2	3	4	5	6	7	8
Амортизация - всего	5200.1	2025 г.	(14 031)	(2 804)	-	-	(16 835)
	5210.1	2024 г.	(11 449)	(3 099)	517	-	(14 031)
Оборудование и прочие объекты	5201.1	2025 г.	(14 031)	(2 804)	-	-	(16 835)
	5211.1	2024 г.	(11 449)	(3 099)	517	-	(14 031)

Наличие и движение инвестиционной недвижимости, оцениваемой по первоначальной стоимости

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первона-чальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	поступило	выбыло объектов			начислено амортизации	обесценение	первона-чальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация	обесценение				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Инвестиционная недвижимость - всего	5220	2025 г.	1 169 671	(323 924)	674	(290)	-	-	(29 719)	-	1 170 055	(353 643)
	5230	2024 г.	1 170 400	(294 114)	-	(729)	38	169	(30 017)	-	1 169 671	(323 924)
в том числе:												
Здания	5221	2025 г.	618 360	(150 304)	-	-	-	-	(11 433)	-	618 360	(161 737)
	5231	2024 г.	618 527	(138 817)	-	(167)	38	23	(11 548)	-	618 360	(150 304)
Земельный участок и его улучшения	5222	2025 г.	302 482	(74 461)	-	-	-	-	(5 564)	-	302 482	(80 025)
	5232	2024 г.	302 885	(68 897)	-	(403)	-	-	(5 564)	-	302 482	(74 461)
Наружные сети	5223	2025 г.	167 583	(66 924)	-	-	-	-	(8 674)	-	167 583	(75 598)
	5233	2024 г.	167 583	(58 251)	-	-	-	-	(8 673)	-	167 583	(66 924)
Подземные сооружения	5224	2025 г.	61 534	(24 727)	674	(290)	-	-	(3 050)	-	61 918	(27 777)
	5234	2024 г.	61 534	(21 509)	-	-	-	-	(3 218)	-	61 534	(24 727)
Оборудование и прочие объекты	5225	2025 г.	19 712	(7 508)	-	-	-	-	(998)	-	19 712	(8 506)
	5235	2024 г.	19 871	(6 640)	-	(159)	-	146	(1 014)	-	19 712	(7 508)

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	обесценение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. инвестиционной недвижимости - всего	5240	2025 г.	-	684	-	(684)	-	-
	5250	2024 г.	-	-	-	-	-	-
Подземные сооружения	5241	2025 г.	-	684	-	(684)	-	-
	5251	2024 г.	-	-	-	-	-	-

Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первона-чальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	поступило	выбыло объектов		амортизация и убытки от обесценения	переоценка		первона-чальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение
						первона-чальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение		первона-чальная стоимость	накопленная амортизация		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Права пользования активами - всего	5200.3	2025 г.	2 297	(1 931)	-	(2 297)	2 297	(366)	-	-	-	-
	5210.3	2024 г.	2 284	(1 305)	-	-	-	(626)	13	-	2 297	(1 931)
в том числе: *Арендованный офис*	5201.3	2025 г.	2 297	(1 931)	-	(2 297)	2 297	(366)	-	-	-	-
	5211.3	2024 г.	2 284	(1 305)	-	-	-	(626)	13	-	2 297	(1 931)

Амортизация прав пользования активами

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года	Начислено	Выбыло	Изменение в результате переоценки	На конец периода
1	2	3	4	5	6	7	8
Амортизация - всего	5200.4	2025 г.	(1 931)	(366)	2 297	-	-
	5210.4	2024 г.	(1 305)	(626)	-	-	(1 931)
Арендованный офис	5201.4	2025 г.	(1 931)	(366)	2 297	-	-
	5211.4	2024 г.	(1 305)	(626)	-	-	(1 931)

3. Дебиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Покупатели и заказчики	2 232	2 535	4
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	517	685	1 032
Прочая дебиторская задолженность	1	6	3
Итого дебиторская задолженность (стр. 1230)	**2 750**	**3 226**	**1 039**

4. Кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Покупатели и заказчики	24 671	24 671	-
Налоги и сборы	8 342	11 032	11 355
Поставщики и подрядчики	1 832	2 961	44 099
Итого кредиторская задолженность (стр. 1520)	**34 845**	**38 664**	**55 454**

5. Денежные средства и их эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31 декабря 2025 г. равен 178 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года остатки денежных средств отсутствуют.

Денежные потоки по прочим платежам и поступлениям

тыс. руб.

Наименование	2025	2024
Прочие поступления по текущей деятельности		
Поступления при конвертации валюты	2 477	136
Итого (строка 4119 «Прочие поступления»)	**2 477**	**136**
Прочие платежи по текущей деятельности		
Налоги и сборы (в том числе НДС свернуто)	(15 640)	(25 905)
Итого (строка 4129 «Прочие платежи»)	**(15 640)**	**(25 905)**
Прочие платежи по инвестиционной деятельности		
Налоги и сборы (НДС свернуто)	(135)	(6 619)
Итого (строка 4229 «Прочие платежи»)	**(135)**	**(6 619)**
Прочие платежи по финансовой деятельности		
Платежи по долгосрочной аренде	(529)	(849)
Итого (строка 4329 «Прочие платежи»)	**(529)**	**(849)**

6. 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 2025 года, 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 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 2023 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.

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.

До 2021 года Общество погашало задолженность по займу и процентам согласно графику погашения. В течение 2022-2025 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 2024-2025 годах представлено в таблице:

тыс. руб.

Вид займа	31.12.2024	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2025
Займы в евро	510 993	-	(102 089)	(63 677)	345 227
Проценты по займам в евро	4 714	6 651	(9 527)	(567)	1 271
Займы в руб	286 200	208 800	(147 067)	-	347 933
Проценты по займам в руб.	438	5 032	(5 008)	-	462
Итого	**802 346**	**220 483**	**(263 691)**	**(64 244)**	**694 894**
					в т.ч.
Долгосрочные, стр. 1410	**177 062**		**(153 684)**	**(23 378)**	**-**
Краткосрочные, стр. 1510	**625 284**	**220 483**	**(110 007)**	**(40 866)**	**694 894**

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**

Поскольку Общество имеет существенную кредиторскую задолженность по займу в евро, оно подвержено валютному риску. Колебания курса валюты могут оказать существенное влияние на финансовый результат. Информация о полученных курсовых разницах представлена в разделе 11. Прочие доходы и прочие расходы.

Ниже представлена информация о движении денежных средств по валютному займу в валюте договора.

евро

Показатель	31.12.2024	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	31.12.2025
Тело займа	4 816 028	-	(1 067 370)	3 748 658
Проценты	44 430	70 959	(101 581)	13 808
ИТОГО	4 860 458	70 959	(1 168 951)	3 762 466

Прочая информация по заемным средствам

тыс. руб.

Проценты по заемным средствам	2025	2024
Проценты, начисленные по заемным средствам	11 683	26 086
Итого проценты, начисленные по заемным средствам	**11 683**	**26 086**

9. Налоги

9.1. Налог на добавленную стоимость

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

В 2025 году в бюджет было перечислено 18 151 тыс. руб. в качестве уплаты НДС (в 2024 году – 18 204 тыс. руб.).

9.2. Имущественные налоги

На расходы по обычным видам деятельности в 2025 году отнесены следующие налоги и сборы: налог на имущество – 13 172 тыс. руб. (в 2024 году – 13 667 тыс. руб.), земельный налог – 825 тыс. руб. (в 2024 году – 825 тыс. руб).

9.3. Налог на прибыль организации

тыс. руб.

Наименование	2025		2024	
	Разница	Налоговый эффект	Разница	Налоговый эффект
Условный расход по налогу на прибыль / (Условный доход по налогу на прибыль)		20 811		(15 959)
Постоянные налоговые расходы (ПНР)				
По расходам, не учитываемым для целей налогообложения	(1 602)	(401)	70 725	14 145
Итого ПНР	**(1 602)**	**(401)**	**70 725**	**14 145**
Отложенные налоговые активы (ОНА)				
Начисление ОНА				
Разница в учете курсовых разниц, относящихся к непогашенному обязательству	259 552	64 888	95 190	19 038
По основным средствам, в т. ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	153 032	38 258	83 295	16 659
По иным основаниям		-	1 085	217
Погашение ОНА				
Убыток для целей налогообложения	(13 124)	(3 281)	-	-
По основным средствам, в т. ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	(153 032)	(38 258)	-	-
Разница в учете курсовых разниц, относящихся к непогашенному обязательству	(314 088)	(78 522)	-	-
По иным основаниям	(4 822)	(1 206)	(3 180)	(636)
Пересчет в связи с применением новой ставки	-	-	115 010	23 002
Итого изменение ОНА для целей расчета налога на прибыль	**(72 482)**	**(18 121)**	**291 400**	**58 280**
Отложенные налоговые обязательства (ОНО)				
Начисление ОНО				
Разница в учете курсовых разниц, относящихся к непогашенному обязательству	(314 088)	(78 522)	(81 335)	(16 267)
По основным средствам, в т. ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	(19 112)	(4 778)	(108 575)	(21 715)
Погашение ОНО				
Разница в учете курсовых разниц, относящихся к непогашенному обязательству	314 088	78 522	-	-

По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	23 064	5 766	970	194
По иным основаниям	12	3	80	16
Пересчет в связи с применением новой ставки	-	-	***(75 690)***	***(15 138)***
Итого изменение ОНО для целей расчета налога на прибыль	**3 964**	**991**	**(264 550)**	**(52 910)**
Налогооблагаемая прибыль / (убыток)		13 125		17 773
Текущий налог на прибыль		**3 281**		**3 555**

Изменение отложенных налогов

тыс. руб.

Наименование	2025	2024
Отложенные налоговые активы		
На начало отчетного года (строка 1180 бухгалтерского баланса)	**23 243**	**13 077**
Пересчет в связи с техническими корректировками между ОНА и ОНО	53 519	79 353
Начислено в отчетном году по операциям, результат которых включается в чистую прибыль (убыток) периода (строка 2412)	11 374	217
Погашено в отчетном году (строка 2412)	(1 650)	(636)
Списано в отчетном году (строка 2412)	(36 994)	(38 252)
Восстановлен отложенный налоговый актив, ранее списанный в связи с отсутствием возмещаемости на счет прибылей и убытков (строка 2412)	38 252	-
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	(78 522)	(53 519)
На конец отчетного года (строка 1180 бухгалтерского баланса)	**9 222**	**23 243**
Отложенные налоговые обязательства		
На начало отчетного года (строка 1420 бухгалтерского баланса)	**27 070**	**22 273**
Пересчет в связи с техническими корректировками между ОНА и ОНО	53 519	5 406
Начислено в отчетном году по операциям, результат которых включается в чистую прибыль (убыток) периода (строка 2412)	29 781	33 084
Погашено в отчетном году (строка 2412)	(871)	(209)
Восстановлено/ списано в отчетном году (строка 2412)	(4 897)	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	(78 522)	(53 519)
На конец отчетного года (строка 1420 бухгалтерского баланса)	**26 080**	**27 070**

10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В составе выручки отражен доход от реализации услуг по договору аренды и договорам сервитута.

Себестоимость продаж Общества сформирована в связи с продажей услуг по элементам затрат:

тыс. руб.

Наименование	2025	2024
Материальные затраты	(35 124)	(39 435)
Амортизация	(32 701)	(33 114)
Налоги	(13 997)	(14 537)
Прочие затраты	(311)	(195)
Итого себестоимость продаж	**(82 133)**	**(87 282)**

Управленческие расходы представлены в таблице ниже:

тыс. руб.

Вид расхода по обычным видам деятельности	2025	2024
Расходы на оплату труда (включая страховые взносы)	(12 210)	(12 888)
Расходы на аудит	(986)	(1 053)
Расходы по аренде основных средств и иного имущества общехозяйственного назначения	(817)	(1 054)
Иные управленческие расходы	(411)	(583)
Итого управленческие расходы	**(14 424)**	**(15 578)**

11. Прочие доходы и прочие расходы

В течение 2024–2025 годов Обществом были произведены следующие виды прочих доходов и расходов:

тыс. руб.

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	2025		2024	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Продажа основных средств и прочего имущества	-	-	1 826	-
Курсовые разницы, подлежащие оплате в валюте	66 491	-	137	(34 086)
Расчетно-кассовое обслуживание банков	-	(573)	-	(419)
Прочие	-	(149)	16	(1)
Итого прочие доходы/(расходы)	**66 491**	**(722)**	**1 979**	**(34 506)**

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.

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 / местонахождения	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	
		2025	2024
ООО «Цеппелин Русланд»	Услуги аренды	-	516
Итого		**-**	**516**

Оказание услуг связанным сторонам осуществлялись Обществом по рыночным ценам в 2024 г.

Закупки у связанных сторон

Стоимость приобретенных услуг, оказанных связанными сторонами, составила:

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Вид	Объем операций, без НДС	
		2025	2024
ООО «Цеппелин Русланд»	Услуги по сопровождению деятельности	100	100
	Услуги субаренды помещений полученные	82	773
Итого		**182**	**873**

Операции закупок у связанных сторон проводились на обычных коммерческих условиях.

Состояние расчетов со связанными сторонами

тыс. руб.

Связанные стороны	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Кредиторская задолженность Общества			
ООО «Цеппелин Русланд»	46	107	36 303
ООО «Цеппелин ПС Рус»	-	-	6 844
Итого	**46**	**107**	**43 147**

Вся дебиторская и кредиторская задолженность связанных сторон подлежит оплате денежными средствами и должна быть погашена в соответствии с условиями договоров в течение 2025 года.

Займы, полученные от связанных сторон

тыс. руб.

Связанные стороны (валюта займа)	31.12.2024	Получено/ начислено	Погашено/ уплачено	Курсовые разницы	31.12.2025
Цеппелин ГмбХ (в евро)	510 993	-	(102 089)	(63 677)	345 227
Задолженность по процентам	4 714	6 651	(9 527)	(567)	1 271
ООО «Цеппелин Русланд» (в руб.)	286 201	208 800	(147 067)	-	347 933
Задолженность по процентам	438	5 032	(5 008)	-	462
Итого	**802 346**	**220 483**	**(263 691)**	**(64 244)**	**694 894**

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**

Суммы процентов по займу в евро, полученному от Цеппелин ГбмХ, в течение 2024 и 2025 года начислены в соответствии с графиком погашения займа и ставкой 2,65% годовых. Ставка по займу в рублях, полученному от ООО «Цеппелин Русланд», составляла в 2025 году 1,6% (в первом полугодии 2024 г. 9%, во втором – 1,6%).

Денежные потоки со связанными сторонами

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки	Связанная сторона	2025	2024
4111	Поступления от продаж	ООО «Цеппелин Русланд»	-	516
4121	Платежи поставщикам	ООО «Цеппелин Русланд»	(100)	(109)
4121	Платежи поставщикам	ООО «Цеппелин ПС Рус»	-	(75)
4123	Проценты по долговым обязательствам	Цеппелин ГмбХ	(7 690)	(31 925)
4123	Проценты по долговым	ООО «Цеппелин	(5 008)	(16 323)

	обязательствам	Русланд»		
4221	Платежи в связи с приобретением внеоборотных активов	ООО «Цеппелин Русланд»	-	(30 155)
4221	Платежи в связи с приобретением внеоборотных активов	ООО «Цеппелин ПС Рус»	-	(5 628)
4311	Получение займов	ООО «Цеппелин Русланд»	208 800	238 908
4323	Возврат кредитов и займов	Цеппелин ГмбХ	(102 089)	(49 299)
4323	Возврат кредитов и займов	ООО «Цеппелин Русланд»	(147 067)	(126 618)
4329	Прочие платежи		(519)	(773)

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Основным управленческим персоналом Общества является Генеральный директор. В 2025 году Общество выплатило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения на общую сумму 399 тыс. руб. (2024 год – 622 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 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.

14. События после отчетной даты

Существенных событий, способных повлиять на финансовое положение Общества, к моменту подписания данной годовой отчетности не произошло.

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

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

20 марта 2026 года