

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	4 338	-	(4 338)	-	-
	5250	за 2020 г.	202 150	2 187	(199 944)	(55)	4 338
в том числе:							
Офисное оборудование	5241	за 2021 г.	4 338	-	4 338	-	-
	5251	за 2020 г.	5 469	55	(1 131)	-	4 338
Здание (апартамент-отель)	5242	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2020 г.	196 681	2 132	198 813	-	-
	5243	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2020 г.	-	-	-	-	-
	5244	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2020 г.	-	-	-	-	-
	5245	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2020 г.	-	-	-	-	-
	5246	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2020 г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	72 496	68 050	79 088
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-

4. Запасы ООО "Центр-Офис" за 2021 год

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2021 г.	223 072	-	223 072	268	(345)	-	-	-	X	222 995	-	222 995
	5420	за 2020 г.	6 944	-	6 944	216 651	(523)	-	-	-	X	223 072	-	223 072
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021 г.	6 909	-	6 909	268	(345)	-	-	-	52	6 832	-	6 832
	5421	за 2020 г.	6 944	-	6 944	488	(523)	-	-	-	124	6 909	-	6 909
Готовая продукция	5402	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи (Долгосрочные активы к продаже)	5403	за 2021 г.	216 163	-	216 163	-	-	-	-	-	-	216 163	-	216 163
	5423	за 2020 г.	-	-	-	216 163	-	-	-	-	-	216 163	-	216 163
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность ООО "Центр-Офис" за 2021 год

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			Создание резерва по сомнительным долгам	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021 г.	9 590	(5 205)	630	-	(6 010)	-	(5 205)	-	-	-	-	4 210	-
	5530	за 2020 г.	9 651	(5 156)	331	-	(392)	-	-	-	-	-	-	9 590	(5 205)
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021 г.	8	-	3	-	(9)	-	-	-	-	-	-	2	-
	5531	за 2020 г.	9	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	8	-
Авансы выданные	5512	за 2021 г.	5 981	(5 156)	586	-	(5 791)	-	(5 156)	-	-	-	-	776	-
	5532	за 2020 г.	6 022	(5 156)	113	-	(154)	-	-	-	-	-	-	5 981	(5 156)
Прочая	5513	за 2021 г.	3 601	(49)	41	-	(210)	-	(49)	-	-	-	-	3 432	-
	5533	за 2020 г.	3 620	-	218	-	(237)	-	-	(49)	-	-	-	3 601	(49)
	5514	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2021 г.	9 590	(5 205)	630	-	(6 010)	-	(5 205)	X	-	-	-	4 210	-
	5520	за 2020 г.	9 651	(5 156)	331	-	(392)	-	-	X	-	-	-	9 590	(5 205)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	71 187	-	-	(21 727)	-	-	-	-	49 460
	5571	за 2020 г.	75 916	-	-	(4 729)	-	-	-	-	71 187
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021 г.	71 187	-	-	(21 727)	-	-	-	-	49 460
	5573	за 2020 г.	75 916	-	-	(4 729)	-	-	-	-	71 187
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	4 045	1 141	353	(1 874)	-	-	-	-	3 665
	5580	за 2020 г.	5 943	1 137	367	(3 402)	-	-	-	-	4 045
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	286	94	-	(5)	-	-	-	-	375
	5581	за 2020 г.	284	53	-	(51)	-	-	-	-	286
авансы полученные	5562	за 2021 г.	919	-	-	(919)	-	-	-	-	-
	5582	за 2020 г.	1 079	973	-	(1 133)	-	-	-	-	919
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	2 431	187	-	(213)	-	-	-	-	2 405
	5583	за 2020 г.	2 368	111	1	(49)	-	-	-	-	2 431
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021 г.	69	-	353	(397)	-	-	-	-	25
	5585	за 2020 г.	1 223	-	366	(1 520)	-	-	-	-	69
прочая	5566	за 2021 г.	340	860	-	(340)	-	-	-	-	860
	5586	за 2020 г.	989	-	-	(649)	-	-	-	-	340
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021 г.	75 232	1 141	353	(23 601)	-	X	-	-	53 125
	5570	за 2020 г.	81 859	1 137	367	(8 131)	-	X	-	-	75 232

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

6. Затраты на производство ООО "Центр-Офис"

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	9 154	7 167
Расходы на оплату труда	5620	6 480	6 768
Отчисления на социальные нужды	5630	1 965	1 863
Амортизация	5640	8 200	8 335
Прочие затраты	5650	6 649	4 615
Итого по элементам	5660	32 448	28 748
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	32 448	28 748

7. Оценочные обязательства ООО "Центр-Офис"

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	991	566	(595)	(91)	871
в том числе:						
Резерв на оплату ежегодных отпусков	5701	991	566	(595)	(91)	871

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Центр-Офис"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	15	44
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	129 245	137 495	163 762
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	3 189	2 582	2 363
Прочие внеоборотные активы	1190	-	4 338	202 150
Запасы	1210	222 995	223 072	6 944
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	4 210	4 385	4 495
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26 842	49 094	44 324
Прочие оборотные активы	1260	121	110	97
ИТОГО активы	-	386 602	421 091	424 179
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	49 460	71 187	75 916
Отложенные налоговые обязательства	1420	6 300	6 303	6 238
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	25	69	1 223
Кредиторская задолженность	1520	3 640	3 976	4 720
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	871	991	1 726
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	60 296	82 526	89 823
Стоимость чистых активов	-	326 306	338 564	334 356

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности за 2021 год

Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Офис»

Юридический и фактический адрес: 191187, Санкт-Петербург, ул.Шпалерная, дом 2/4, литер А.

Дата государственной регистрации – 20 января 2003 года.

Среднесписочная численность сотрудников – 9 человек.

Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств нет.

Дочерних и зависимых обществ нет.

Единственный учредитель общества компания ПАЛМСПРИНГЗ ЛИМИТЕД ("PALMSPRINGS LIMITED"), зарегистрированная в СЕНТ-ВИНСЕНТ И ГРЕНАДИНЫ, регистрационный номер 916 STD 2000, расположена по адресу: СЕНТ-ВИНСЕНТ И ГРЕНАДИНЫ, Кингстаун, 112 Бонади стрит со 100% долей в уставном капитале.

Уставный капитал не изменился и составляет одну долю – 287 060 тысяч рублей.

Единственный вид деятельности - сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества. Общество не имеет намерения прекращать данный вид деятельности.

Совет директоров общества в отчетном периоде:

1. Белоброва Ольга Михайловна – председатель совета директоров
2. Можаява Ирина Сергеевна
3. Мутьева Юлия Николаевна.

Члены Совета директоров Общества исполняют свои служебные обязанности безвозмездно.

Единоличный исполнительный орган общества - Мутьева Юлия Николаевна – генеральный директор.

К связанным сторонам относятся:

1. компания ПАЛМСПРИНГЗ ЛИМИТЕД ("PALMSPRINGS LIMITED")
2. Мутьева Юлия Николаевна – генеральный директор
3. Можаява Ирина Сергеевна – директор по экономике и финансам
4. Белоброва Ольга Михайловна – директор по правовым вопросам.

Операции по передаче активов или обязательств между обществом и членами совета директоров не производились. Размер краткосрочного вознаграждения управленческого персонала в виде оплаты труда в совокупности за 2021 год составляет 3158,9 тысяч рублей, размер начисленных на оплату труда налогов – 959 тысяч рублей.

Единственным учредителем, компанией ПАЛМСПРИНГЗ ЛИМИТЕД ("PALMSPRINGS LIMITED"), предоставлен обществу рублевый займ по договору займа от 14.01.2010г и соглашению об уступке от 26.08.2016г в размере 73 386,4 тысяч рублей для приобретения инвестиционного актива. Процентная ставка – 0,5% годовых. Срок погашения - 31.12.2021г.

Срок договора продлен до 31.12.2024г. Форма расчета – безналичный расчет.

Остаток непогашенного займа составляет на 31.12.2021г – 49 460,3 тыс.рублей.

За 2021 год начислено процентов по договору займа от 14.01.10г в размере 308,6 тыс. рублей. В отчетном году перечислены проценты в размере 353,3 тыс.рублей.

Иных операций между обществом и связанными сторонами в отчетном году не производилось.

Доходами от обычных видов деятельности считаются поступления, получение которых связано с деятельностью по предоставлению за плату во временное владение и /или пользование активов организации. Прочими доходами общества являются: поступления от продаж основных средств и иных активов, проценты полученные за размещение денежных средств на депозитах в банке или на фиксированном остатке в банке, поступления за возмещение причиненных убытков обществу, курсовые разницы, сумма кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, прочие доходы.

Доходы и расходы признаются по методу начисления.

Управленческие расходы отчетного периода признаются полностью в себестоимости реализованной продукции (товаров, работ, услуг).

Общехозяйственные расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» не распределяются между объектами калькулирования и в качестве условно-постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (товаров, работ, услуг) ежемесячно.

Расходы по содержанию объектов недвижимости принятых к учету в качестве долгосрочных активов к продаже относятся на счет 91.02 «Прочие расходы».

Запасами признаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер. Стоимость запасов при отпуске в производство или ином выбытии определяется по средней себестоимости. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются обществом перспективно. В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, ФСБУ 5/2019 не применяется на основании пункта 2 ФСБУ 5/2019. Резерв под обесценение запасов на отчетную дату не создавался.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из минимального срока службы по соответствующей амортизационной группе в соответствии с Постановлением Правительства о 01.01.2002г №1.

Изменение срока полезного использования основных средств при проведении реконструкции или модернизации не производится.

Амортизация объектов основных средств (ОС) начисляется линейным способом. Повышающие и понижающие коэффициенты при начислении амортизации не применяются. Объекты ОС, стоимость которых не погашается – земельный участок по адресу: С.Петербург, Шпалерная ул., дом 2/4, литер А стоимостью 5 938,9 тысяч рублей.

Переоценка основных средств не производится. В отчетном периоде общество не приобретало основных средств. В бухгалтерской отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом накопленной амортизации. Основные средства, переданные или полученные в залог, отсутствуют.

В состав объектов ОС включаются активы со сроком полезного использования превышающим 12 месяцев и стоимостью более 40000 рублей. Активы стоимостью менее установленного лимита не признаются ОС, затраты, формирующие их стоимость, относятся на расходы текущего периода и списываются на затраты по факту передачи ответственному лицу в пользование. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком полезного использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, применяется забалансовый учет.

В состав нематериальных активов включаются объекты, отвечающие требованиям ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Погашение стоимости нематериальных активов производится путем накопления сумм амортизации на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при принятии их к учету комиссией исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом. Переоценка нематериальных активов не производится.

В отчетном году списан с баланса нематериальный актив с полностью погашенной стоимостью – корпоративный web-сайт. На конец года иные нематериальные активы отсутствуют.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

Дополнительные расходы, связанные с получением и обслуживанием займов и кредитов (консультационные, юридические услуги, проведение экспертиз, услуги связи и т.п.), включаются в операционные расходы в том отчетном периоде, в котором они были произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Начисление процентов по выданным займам, размещенным депозитам отражается в составе прочих доходов ежемесячно.

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является один выданный займ (одна ценная бумага).

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. При составлении бухгалтерской отчетности финансовые вложения учитываются в составе краткосрочных, если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены

(проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения являются долгосрочными.

Расчеты не денежными средствами отсутствуют.

Обществом признается оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков работников - резерв на предстоящую оплату отпусков работникам. В бухгалтерском балансе величина резерва, рассчитанная на основании инвентаризации не отгулянных работниками отпусков составляет: на 31.12.2020г - 991 тысяча рублей; на 31.12.2021г – 871 тысяча рублей и отражена по строке 1540 в разделе «Краткосрочные обязательства», т.к. предполагаемый срок исполнения обязательства не превышает двенадцати месяцев. Общее количество дней отпуска, причитающихся работникам по состоянию на 31.12.2021г – 237 дней. За отчетный год признано резерва на оплату отпусков в размере 566 тысяч рублей, погашено – 686 тысяч рублей, избыточная сумма резерва в размере 91 тыс.рублей отнесена на счет 91.01 "Прочие доходы".

В отчетном году за счет резерва по сомнительным долгам на основании Постановления судебного пристава-исполнителя о прекращении исполнительного производства по делу №А56-82794/2019 от 13.07.2021г в связи с исключением должника из ЕГРЮЛ списана дебиторская задолженность ООО «Аксис» по договорам подряда №69 от 27.12.13г, №71 от 03.02.14г, №70 от 12.05.14г №78 от 17.06.14г и сумма госпошлины, присужденной к взысканию с ООО "Аксис" Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в общей сумме 5204 тыс.рублей.

Резерв по сомнительным долгам в 2021 году не создавался в виду отсутствия признания задолженности сомнительной.

Классификация денежных потоков при составлении «Отчета о движении денежных средств» соответствует ПБУ 23/2011.

Данные в бухгалтерской отчетности за два предшествующих года сопоставимы с данными за отчетный период.

К денежным эквивалентам относятся срочные депозиты.

В «Отчете о движении денежных средств» свернуто показаны:

1. косвенные налоги в составе поступлений от покупателей, платежей поставщикам;
2. поступления от арендаторов в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в составе переменной части арендной платы.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражены в рублях в сумме в соответствии с ПБУ 3/2006.

По строке 1250 бухгалтерского баланса и строкам 4450 и 4500 «Отчета о движении денежных средств» показана сумма на начало и конец отчетного года равная остатку денежных средств на рублевых и валютных счетах общества и сумма рублевых и валютных срочных депозитов.

Денежные активы, выраженные в иностранной валюте, в размере 483,9 тысяч долларов США на 31.12.2020г и 185,3 тысяч долларов США на 31.12.2021г отражены в рублях по курсу Банка России, действующему на эти даты. Официальный курс Банка России иностранных валют по отношению к российскому рублю на 31.12.2020г: доллар США – 73,8757; на 31.12.2021г: доллар США – 74,2926. Прибыль в размере 3668,9 тысяч рублей и убыток в размере 3733,9 тысяч рублей, возникшие в результате пересчета в рубли денежных активов, выраженных в иностранной валюте, зачислены на финансовые результаты как курсовые разницы в составе прочих доходов или расходов организации.

Информация по сегментам в бухгалтерской отчетности не формируется, т.к. применение ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» для общества не является обязательным.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

При формировании годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год внесена корректировка за предшествующий 2020 год в связи с исправлением ошибки прошлого года: земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Санаторная аллея, дом 4, литер А стоимостью 18015 тыс.рублей переведен из состава основных средств на счет 41 как долгосрочный актив к продаже в связи с выставлением на продажу и учетом как долгосрочный актив к продаже в 2020 году апартамент-отеля, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Санаторная аллея, дом 4, литер А. Ошибка признана существенной в связи с изменением строки 1150 "Основные средства" бухгалтерского баланса на 31.12.2020г на 11,59%.

Исправление ошибки отражено в отчетности ретроспективно: в бухгалтерской отчетности на 31.12.2020г исправлены строки 1150 "Основные средства", 1210 "Запасы", 12101 "Долгосрочные активы к продаже". Исправления отражены в таблице:

Наименование показателя в бухгалтерском балансе	Код	На 31 декабря 2020г после исправления	На 31 декабря 2020г до исправления	Изменение
Основные средства	1150	137 495	155 510	-18 015

Итого по разделу I	1100	144 430	162 445	-18 015
Запасы	1210	223 072	205 057	18 015
в том числе:				
Долгосрочные активы к продаже	12101	216 163	198148	18015
Итого по разделу II	1200	276 661	258 646	18 015

Состав долгосрочных активов к продаже на 31.12.2021г: апартамент-отель по адресу: Санкт-Петербург, Санаторная аллея, дом 4, литер А; земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Санаторная аллея, дом 4, ограждение металлическое сборно-разборное по адресу: Санкт-Петербург, Санаторная аллея, дом 4; сборно-разборная металлоконструкция 7*4м по адресу: Санкт-Петербург, Санаторная аллея, дом 4.

Для продажи долгосрочных активов к продаже заключен агентский договор с ООО "Найт Фрэнк Санкт-Петербург" №КР-52/2020 от 15.12.2020г. Продажная цена 530 млн.рублей. Ожидаемый срок поступления денежных средств 2022-2025 гг.

Общество не осуществляет совместной деятельности, не участвует в договорах доверительного управления имуществом. Крупные сделки обществом не совершались.

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние нет. Условные активы и обязательства отсутствуют. Общество не применяет досрочно ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

В течение 2021 года деятельность общества велась в условиях пандемии коронавируса (COVID-19), что привело к снижению финансовых показателей. Однако общество способно продолжать деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Совокупные затраты на приобретение и потребление обществом в 2021 году энергетических ресурсов составили:

- тепловая энергия – 1087 тыс. рублей
- электроэнергия – 2150 тыс. рублей
- газ – 78 тыс. рублей.

Капитальные вложения в связи с экологической деятельностью отсутствуют. Общество осуществляет текущие расходы, связанные с экологической деятельностью:

1. передача специализированной организации для вывоза и размещения бытовых отходов в размере 71,2 тыс.рублей.

В 2021 году обновился состав основных средств: списаны пришедшие в негодность полностью амортизированные основные средства на сумму 23456 тыс.рублей.

Первоначальная стоимость основных средств за отчетный год уменьшилась на 41471 тысячи рублей, в том числе 18015 тыс.рублей – исправление ошибки 2020г - перевод ОС в долгосрочный актив к продаже .

Основные средства (ОС) изношены на 50,04%.

Коэффициент износа ОС = Сумма амортизации/первоначальная стоимость ОС =129459/258704= 0,5004.

Фондоотдача (Ф) в 2021 году по сравнению с предыдущим годом не изменилась и составила 0,10 руб. на каждый рубль основных средств.

$Ф = \text{выручка от реализации} / \text{первоначальная стоимость ОС} = 25838 / 258704 = 0,10$.

В отчетном году списана неиспользуемая аналоговая АТС офисная Ericsson MD-110, учитываемая на счете 07 "Оборудование к установке" в связи с не способностью приносить экономическую выгоду, отсутствием рынка сбыта комплектующих и в связи с моральным устареванием. Стоимость АТС в размере 4338 тыс.рублей списана на счет 91.02 "Прочие расходы".

Основные финансовые результаты деятельности общества представлены в таблице:

Наименование показателя	Значение показателя, тыс.руб		Изменение показателя	
	2021 год	2020 год	тыс.руб.	%%
Выручка	25838	31195	-5367	-17,17
Расходы по обычным видам деятельности	32448	28748	+3700	+12,87
Прибыль (убыток) от продаж	(6610)	2447	-9057	+370,13
Проценты к получению	560	581	-21	-3,61
Прочие доходы	4654	15134	-10480	-69,26
Прочие расходы	11163	13236	-2073	-15,66
Чистая прибыль (убыток)	(12259)	3180	-15439	-485,50

На финансовые результаты организации в 2021 году повлияло:

1. значительное снижение выручки из-за потери арендаторов: доля свободных аренднопригодных площадей: на 01.01.2021г – 45,18%, на 30.06.2021г – 75,46%, на 31.12.2021г – 40,27%;
2. рост расходов по обычным видам деятельности связан с ростом цен на энергоносители, увеличением налоговой ставки налога на имущества, уплачиваемого с недвижимого имущества облагаемого по кадастровой стоимости, выплатой вознаграждения риелторам по договорам на поиск арендаторов;
3. уменьшение процентов к получению связано с существенным уменьшением суммы депо-зитов;
4. уменьшение прочих доходов и прочих расходов связано с уменьшением суммы курсовых разниц в связи с сокращением денежных активов, выраженных в иностранной валюте.

Расшифровка «Прочие доходы» по строке 2340 Отчета о финансовых результатах: курсовые разницы – 3669 тысяч рублей; доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (компенсация ремонта) – 894 тыс.рублей, оценочное обязательство по оплате ежегодных отпусков – 91 тыс.рублей.

Расшифровка «Прочие расходы» по строке 2350 Отчета о финансовых результатах: курсовые разницы – 3734 тыс.рублей; прочие расходы, не учитываемые в налоговом учете – 4343 тыс.рублей; НДС не возмещаемый - 98 тыс.рублей; содержание

объектов недвижимости принятых к учету в качестве долгосрочных активов – 1715 тыс.рублей; земельный налог – 888 тыс.рублей; расходы на услуги банков – 123 тыс.рублей; прочие расходы – 262 тыс.рублей.

Инвестиционная деятельность ООО «Центр-Офис» в 2021 году заключалась в размещении свободных денежных средств на срочных депозитах и на неснижаемом остатке.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. Для целей учета и раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в бухгалтерском учете формируется информация о постоянных и временных разнице, отложенных налоговых активах (ОНА), отложенных налоговых обязательствах (ОНО), условном доходе и условном расходе по налогу на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2021г – 612 тыс.рублей

Условный доход по налогу на прибыль за 2021г – 3186 тыс.рублей

Постоянные налоговые обязательства – 923 тыс.рублей

Отложенные налоговые обязательства (ОНО) – 2 тыс.рублей

Отложенный налоговый актив (ОНА) – 607 тыс.рублей

В течение 2021 года возникли следующие постоянные и временные разницы:

- постоянные разницы – с сумм, не учитываемых в налоговом учете на основании статьи 270 НК РФ; временные разницы – с сумм по текущему содержанию апартамент-отеля, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Санаторная аллея, дом 4, литер А, не учитываемых в налоговом учете; с суммы оценочного обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков работников, не учитываемого в налоговом учете, с суммы убытка текущего периода.

Дивиденды учредителю в 2021 году не выплачивались.

Анализ структуры актива баланса.

Наименование статей баланса	Абсолютная величина, т.руб.		Удельный вес, %		Изменение	
	На начало года	На конец года	На начало года	На конец года	Абсолют.величины, тыс.руб.	Удельного веса, %
Нематериальные активы	15	-	-	-	-15	-
Основные средства	137495	129245	32,7	33,4	-8250	+0,7
Прочие внеоборот. активы	4338	-	1,0	-	-4338	-1,0
Отложенные налог. активы	2582	3189	0,6	0,8	+607	+0,2
Внеоборотные активы	144430	132434	34,3	34,2	-11996	-0,1
Запасы	223072	222995	52,8	57,7	-77	+4,9
НДС	-	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	-	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	4385	4210	1,0	1,1	-175	+0,1
Денежные средства и денежные эквиваленты	49094	26842	11,8	6,9	-22252	-4,9
Прочие оборотные активы	110	121	0,1	0,1	+11	-
Оборотные активы	276661	254168	65,7	65,8	-22493	+0,1
Баланс	421091	386602	100	100	-34489	

Анализ структуры актива бухгалтерского баланса показывает, что в 2021 году активы организации уменьшились на 8,2% в основном за счет снижения показателей по строкам «Основные средства» и «Денежные средства и денежные эквиваленты». По сравнению с предыдущим годом структура активов бухгалтерского баланса не изменилась: 34,2% - внеоборотные активы, 65,8% - оборотные. Удельный вес основных средств и запасов в структуре баланса увеличился, при этом их абсолютная величина уменьшилась.

Анализ структуры пассива баланса.

Наименование статей баланса	Абсолютная величина, т.руб.		Удельный вес, %		Изменение	
	На начало года	На конец года	На начало года	На конец года	Абсолют.величины, тыс.руб.	Удельно го веса, %
Уставный капитал	287060	287060	68,2	74,3	-	+6,1
Нераспределенная прибыль	51505	39246	12,2	10,2	-12259	-2,0
Капитал и резервы	338565	326306	80,4	84,5	-12259	+4,1
Заемные средства	71187	49460	16,9	12,8	-21727	-4,1
Отложенные налоговые обязательства	6303	6300	1,5	1,6	-3	+0,1
Долгосрочные обязательства	77490	55760	18,4	14,4	-21730	-4,0
Заемные средства	69	25	-	-	-44	-
Кредиторская задолженность	3976	3640	1,0	1,0	-336	-
Оценочные обязательства	991	871	0,2	0,1	-120	-0,1
Краткосрочные обязат-ва	5036	4536	1,2	1,1	-500	-0,1
Баланс	421091	386602	100	100	-34489	

Анализ структуры пассива бухгалтерского баланса за 2021 год показывает, что в связи с получением убытка произошло уменьшение абсолютной величины и увеличение удельного веса собственного капитала на 4,1%. Структура собственного

капитала не изменилась. Удельный вес долгосрочных обязательств уменьшился на 4%, краткосрочных обязательств на 0,1% за счет погашения займа и процентов по заемным средствам, уменьшению кредиторской задолженности и оценочных обязательств.

Анализ финансового состояния.

Наименование показателя	Формула	На начало года	На конец года	Прирост (+) Снижение (-)	Норматив коэффициента
коэффициент текущей ликвидности	(Стр.1200 – стр.1220) / стр.1500	51,3	56,0	+4,7	3
коэффициент абсолютной ликвидности	Стр.1250 / стр. 1500	9,7	5,9	-3,8	0,25
собственные оборотные средства (СОС)	(Стр.1300 + стр.1410) – стр.1100	247307	243332	-3975	
коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	(СОС) / стр.1200	0,9	0,9	-	>0,1
коэффициент финансовой устойчивости	(Стр.1300 + стр.1400) / стр.1600	1,0	1,0	-	>0,5
коэффициент финансовой активности организации	(Стр.1400 + стр.1500) / стр.1300	0,2	0,2	-	<1
коэффициент общей платежеспособности	Стр.1600 / (стр.1400 + стр.1500)	5,1	6,4	+1,3	>2
рентабельность активов по прибыли до налогообложения	Стр.2300 ф.2 / (0,5*(стр.16 00н.г. + стр.1600к.г.) * 100%	1,1	-3,2	-4,3	>9
рентабельность собственного капитала по нераспределенной прибыли	Стр.2400 ф.2 / (0,5*(стр.1300н.г. + стр.1300к.г.)*100%	0,9	-3,7	-4,6	
рентабельность продаж по чистой прибыли	Стр.2200 ф.2 / стр.2110 ф.2*100%	7,8	-25,6	-33,4	>15
рентабельность продаж по распределенной прибыли	Стр.2400 ф.2 / стр.2110 ф.2 *100%	10,2	-47,4	-57,6	
коэффициент автономии	Стр.1300 / стр.1700	0,8	0,8	-	>0,5

За 2021 год наблюдается рост коэффициентов текущей ликвидности, коэффициента общей платежеспособности. Снижение коэффициента абсолютной ликвидности. Без изменений коэффициенты обеспеченности собственными оборотными средствами, финансовой устойчивости, финансовой активности. В связи с получением убытка коэффициенты рентабельности отрицательные. Все коэффициенты кроме рентабельности существенно выше нормативных, что является подтверждением того, что ООО «Центр-Офис» продолжает оставаться ликвидной, финансово устойчивой, платежеспособной организацией.

Изменения учетной политики в 2022 году

В связи с вступлением в действие с 01.01.2022 года ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" в учетную политику общества на 2022 год внесены изменения, которые окажут влияние на показатели бухгалтерской отчетности:

- все заключенные договора аренды на основании пункта 26 ФСБУ 25/2018 признаются операционной арендой так как не предусматривают выкуп имущества и срок аренды существенно меньше периода, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договоров аренды;
- на основании пункта 49 ФСБУ 6/2020 в бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства";
- актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тысяч рублей;
- срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды;
- инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 01 "Основные средства";
- все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится;
- уровень существенности ожидаемой к поступлению суммы от выбытия основного средства в конце его срока полезного использования установлен в размере 10% первоначальной стоимости.

В связи с этим:

- балансовая стоимость объектов, которые по старым правилам отражены в составе основных средств, но согласно ФСБУ 6/2020 таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль;
- сроки полезного использования объектов ОС, полностью амортизированных до начала применения ФСБУ 6/2020, но находящихся в эксплуатации, пересмотрены в сторону увеличения;
- срок полезного использования дренажной системы земельного участка вокруг апартамент-отеля по адресу: Санкт-Петербург, Санаторная аллея, дом 4 уменьшен с 361 месяца до 180 месяцев;
- способ начисления амортизации не пересматривается – линейный;
- ликвидационная стоимость признана равной нулю, так как ожидаемая к поступлению сумма от выбытия основных средств не является существенной.

Ожидаемые изменения в бухгалтерской отчетности в связи с единовременной корректировкой балансовой стоимости ОС:

Бухгалтерский баланс:

Наименование показателя в бухгалтерском балансе	Код	На 31.12.21г	На 31.12.21г после единовременной корректировки по ФСБУ 6/2020	Изменение
Основные средства	1150	129 245	131 875	+2 630
Итого по разделу I «Внеоборотные активы»	1100	132 434	135 064	+2 630
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	39 246	41 876	+2 630
Итого по разделу III Капитал и резервы	1300	326 306	328 936	+2 630

Отчет об изменениях капитала:

Наименование строки в отчете	Код	На 31.12.21г	На 31.12.21г после единовременной корректировки по ФСБУ 6/2020	Изменение
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала, столбец «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	3313	0	2 630	+2 630
Величина капитала на 31 декабря 2021г, столбец «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	3300	39 246	41 876	+2 630
Величина капитала на 31 декабря 2021г, столбец «Итого»	3300	326 306	328 936	+2 630

Риски хозяйственной деятельности.

Хозяйственная деятельность ООО «Центр-Офис» неизбежно связана с рядом рисков, которые при определенных обстоятельствах могут негативно сказаться на результатах и эффективности работы Общества. Часть рисков является следствием проявления процессов и факторов, воздействие на которые со стороны ООО «Центр-Офис» представляется ограниченным или невозможным.

Риски финансовых потерь большей частью обусловлены состоянием экономики, изменениями рыночной конъюнктуры, конкурентной среды и структурной трансформацией спроса. Спад деловой активности, обусловленный развернувшейся пандемией COVID-19, оказал серьезное влияние на рынок офисной недвижимости в 2020 году, в 2021 г. отмечаются признаки восстановления, в том числе и увеличение спроса на качественные офисные помещения.

Общий объем качественного предложения в офисном сегменте Санкт-Петербурга составляет около 2,8 млн. кв.м. В 2021 году на рынок было введено 114 тыс. кв.м новых проектов. Географическая структура предложения не изменилась, лидерами по предложению офисных площадей в Санкт-Петербурге неизменно являются Центральный, Петроградский и Московский районы. В структуре предложения в зависимости от класса преобладает класс В/В+, занимая долю 70%. По данным MarisProperties основной спрос в 1-3 кв. 2021 г. формировали ИТ компании. На долю этого сектора пришлась четверть арендованных офисных площадей (26%). Расширяли свое присутствие на рынке предприятия сферы консалтинга и услуг для бизнеса, услуг населению, а также предприятия торговли и финансовый сектор экономики. За 9 мес. 2021 спрос со стороны предприятий нефтегазового сектора сократился и составил лишь 7% (-48% в абсолютном выражении). С точки зрения размера арендованных офисов наиболее востребованными в 2021 году, согласно отчету COLLIERS, оказались блоки площадью 250-500 кв. м – такие сделки сформировали 29% от общего количества. Офисные блоки такого размера пользовались высоким спросом среди компаний из сектора профессиональных услуг, строительства и торговли.

Уровень вакантных площадей по итогам 2021 года, по оценкам IPGEstate, находится на уровне 8,4% и уменьшился на 1 пп по сравнению с аналогичным показателем 2020 г. В Центральном районе, где располагается офисное здание ООО «Центр-Офис» (БЦ), доля свободных площадей одна из самых высоких и составляет около 20,6% от вакантных площадей в Санкт-Петербурге. При этом уровень вакансии площадей класса «В» исторически выше. Следует отметить, что конкурентная среда в Центральном районе одна из самых высоких, так, на конец III кв. 2021 года около 60% предложения офисной недвижимости Санкт-Петербурга сконцентрировано в трех районах: Московском, Центральном, Василеостровском. По данным MarisProperties на конец III кв. 2021 г. объем предложения свободных площадей в Центральном районе составил 53,4 тыс. кв.м. По итогам 2021 года средний уровень ставок аренды на офисные помещения класса «А» находится на уровне 1845 рублей за кв.м в месяц, (включая НДС и эксплуатационные расходы). Средний уровень ставок аренды на офисные помещения класса В/В+ находится на уровне 1 300 рублей за кв.м в месяц. По прогнозам аналитиков IPGEstate ставки в классе В/В+ в 2022 г. не претерпят существенных изменений.

Со стороны арендаторов меняются предпочтения в организации офисного пространства, новые форматы завоевывают все большую долю рынка. Новые тренды формирует спрос на гибкие офисные пространства и коворкинги, в том числе со стороны крупных компаний, которые начали формировать устойчивый спрос на коворкинг-пространства, как для размещения отдельных департаментов, так и для организации полноценного офиса. На рынке все больше реализуются проекты реновации или строительства зданий по формату build-to-suit. Новые бизнес-центры с современными инженерными системами и удобными планировочными характеристиками, построенные с применением зеленых технологий, намного быстрее находят арендаторов по сравнению с морально устаревшими зданиями.

Таким образом, Общество несет риски, связанные с сокращением спроса на арендные площади в связи со структурными изменениями спроса, ростом конкурентной среды и ограничением деловой активности, обусловленной влиянием пандемии. В течение отчетного года ООО «Центр-Офис» предпринимались активные меры по удержанию текущих арендаторов, например, сохранена арендная ставка на уровне 2020 года для крупного арендатора. Общий показатель заполняемости на конец 2021 г. увеличился сравнению с 2020г. и составил 68,3%, средние арендные ставки показали рост +2,5%.

В качестве мер по управлению рыночным риском с целью ослабить его влияние на хозяйственную деятельность Обществом был произведен резерв финансовых средств (размещены на депозитах); прекращены инвестиции в проект «Апартамент-отель» (объект выставлен на продажу); изменена политика привлечения арендаторов в сторону предоставления в том числе и «небольших» по размеру площадей, что соответствует структуре текущего рыночного спроса; а также осуществлен гибкий подход к формированию ставки, что делает коммерческие условия более привлекательными для потенциальных арендаторов. Общество задействует все возможные инструменты поиска нового арендатора: привлекаются профессиональные участники рынка – агентство MarisProperties, ООО "Ист Реал" и ООО "РосБизнесИнформ"; ООО «УК «Северная венеция», ООО «Ай-Эл-Эм Эдвайзор».

Риски финансовых потерь, вызванные невыполнением в срок и в полном объеме своих финансовых обязательств контрагентами, банками, страховыми компаниями и другими финансовыми контрагентами перед ООО «Центр-Офис», оценивается на среднем уровне. В ООО «Центр-Офис» налажены процедуры по проверке добросовестности и отслеживанию финансового состояния контрагентов. В качестве нивелирования воздействия риска приостановления расчетных операций финансово-кредитными организациями (например, в случае отзыва лицензии ЦБ) Общество имеет расчетные счета в нескольких банках с высоким уровнем надежности. Денежные средства размещаются в финансовых учреждениях, которые имеют минимальный риск неисполнения обязательств на дату размещения депозита.

В связи с тем, что денежные активы, выраженные в иностранной валюте, существенно сократились, то изменение курса рубля к доллару США может оказать незначительное влияние на финансовый результат, таким образом, общество подвержено валютному риску на минимальном уровне.

Влияние прочих факторов финансового риска, таких как изменение ставок по долговым обязательствам оценивается на минимальном уровне.

Анализ ликвидности и показатели платежеспособности ООО «Центр-Офис» свидетельствуют о финансовой устойчивости компании. Анализ обязательств по срокам погашения доказывает способность ООО «Центр-Офис» своевременно и полностью рассчитываться, в том числе и за счет наличия готовых средств платежа (остаток денежных средств на расчетном счете и банковских депозитах). Поэтому риск ликвидности оценивается на минимальном уровне.

Отчетность ООО «Центр-Офис» в малой мере подвержена влиянию изменения таможенного регулирования в виду отсутствия деятельности.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие патентов и лицензии на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) отсутствуют.

По данным IPGEstate, на конец 2021 г. 114 тыс.кв.м введено новых офисных помещений и согласно прогнозам прирост нового предложения в 2022 г. составит 324 тыс. кв.м. Высококачественные объекты офисной недвижимости с современной концепцией постепенно оттягивают арендаторов у объектов старого образца. Практика последних годов показывает, что новые объекты выходят на рынок частично или полностью заполненными. В настоящее время серьезное влияние оказывает наметившийся тренд на пересмотр ценности офисного пространства: реконцепция офисов будет сопряжена с организацией площадей под бизнес - процессы компаний, арендные отношения будут смещаться в сторону более гибкого подхода к запросам арендаторов и расширения возможностей для них, в частности, в части перепланировок рабочих зон. В связи с возрастающей долей IT-кластера в объеме сделок, можно ожидать растущий интерес к гибким офисным пространствам, коворкингам, agile-офисам, офисам open-space. Таким образом, процесс удержания текущих и привлечения новых арендаторов потребует от Общества достаточно больших временных и финансовых затрат из-за высокой конкуренции на рынке и изменений в структуре спроса на качество и формат офисных помещений.

В финансовой деятельности Общество будет и в дальнейшем придерживаться политики размещения временно свободных денежных средств на банковских депозитах.

Перспективы развития ООО «Центр-Офис» на 2022 год.

Наименование показателя	Ед. изм.	2021г	2022г	Прирост в % к 2021
Выручка	тыс. руб.	25838	33000	+27,7
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	(12259)	2	+100
Рентабельность продаж по нераспределенной прибыли	%	-47,4	0	+47,4