

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской отчетности ООО «Офис-центр» за 2022 год

Общие сведения об организации

N п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
1	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Офис-центр»
2	Сокращенное наименование	ООО «Офис-центр»
3	Юридический адрес	198152, Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская, д. 65, Литер А
4	Фактический адрес	198152, Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская, д. 65, Литер А
5	Руководитель Генеральный директор	Цыганов Дмитрий Георгиевич
6	Регистрационный номер (ОГРН)	1147847333259
7	Дата регистрации	26.09.2014
8	Код ИНН/КПП	7805659960/780501001
9	Наименование вида деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Среднесписочная численность работников на 31.12.2022 составляет 1 человек.

ООО «Офис-центр» создано путем реорганизации в форме преобразования организационно-правовой формы и является правопреемником ЗАО «Офис-центр».

Уставный капитал составляет 50 тысяч рублей.

Мы сообщаем, что 100% долей в уставном капитале владеет Никешин Сергей Николаевич, гражданин РФ. В соответствии с Федеральным законом № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» и с целью соблюдения требований данного закона доля в Уставном капитале передана в доверительное управление ООО «Траст». Никешин С. Н. является выгодоприобретателем в понимании Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». Общество приняло все необходимые меры по установлению конечного бенефициара и признает конечным бенефициаром генерального директора Общества Цыганова Дмитрия Георгиевича.

Основы составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с:

- Федеральным Законом от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 г. № 34Н;
- Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкцией по его применению, утвержденными приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94Н.;
- Федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденными не ранее 01.10.1998;

- Действующими положениями и нормативными актами в Российской Федерации;
- Положениями Учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета;

Согласно утвержденной учетной политике на 2022 год бухгалтерский учет ведется путем сплошного, непрерывного и документального учета всех хозяйственных операций на основе упорядоченной системы сбора, регистрации и обобщения информации об имуществе и обязательствах Общества с использованием компьютерной программы 1С: Бухгалтерия.

Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», в связи с тем, что применяется упрощенный способ налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденное приказом Министерства финансов РФ от 08.11.2010 № 143н.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из правил бухгалтерского учета и отчетности, действующих в Российской Федерации, и состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;
- Отчета об изменении капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский учет ведется в валюте Российской Федерации в рублях и копейках. Бухгалтерская отчетность составляется в тысячах рублей. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с концепцией непрерывности деятельности. Общество не имеет никаких планов и намерений по прекращению деятельности.

Обществом открыт следующий банковский счет:

БАНК	Адрес банка	Реквизиты банка	счет	№ счета	Дата открытия
Ф-Л СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»	г. Санкт-Петербург	044030795, 30101810540300000795	Расчетный (рубли)	40702810200670000235	26.03.2019

Информация о филиалах и обособленных подразделениях

Филиалов и обособленных подразделений нет.

Информация о дочерних и зависимых обществах

Вложений в дочерние и зависимые общества нет.

Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета

1. Учет основных средств (далее – ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения» (далее – ФСБУ), утвержденными приказом Министерства финансов РФ от 17.09.2020 № 204н.
2. Актив, удовлетворяющий условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив ОС не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
3. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

4. Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

5. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

6. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

7. В бухгалтерском учете в 2022 году ООО «Офис-центр» в соответствии с Налоговым Кодексом РФ использовало метод начисления.

8. При формировании налоговой базы в 2022 году ООО «Офис-центр» в соответствии с Налоговым Кодексом РФ использовало кассовый метод «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

9. Расходы Общества отражаются в соответствии с правилами Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 33н.

10. Расходы по основному виду деятельности учитываются непосредственно на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с отнесением на счет 90.08 «Управленческие расходы», в том отчетном периоде, в котором они имели место, к таким расходам, в частности, относятся:

- стоимость работ и услуг поставщиков;
- материальные расходы;
- Расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства продукции (выполнением работ, оказанием услуг), а также суммы страховых взносов (ФСС, ПФ, ФОМС), взносы в ФСС по НС и ПЗ, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда.
- Вознаграждения, уплачиваемые сторонним организациям, связанных с обслуживанием зданий и помещений, в т.ч. за поставку теплоэнергии, электроэнергии, водоснабжения и т.д.
- Затраты по амортизации недвижимого имущества и прочих основных средств.

11. Все иные расходы, непосредственно (прямым образом) не связанные с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг) (в т.ч., услуги телефонной, телеграфной и иных видов связи, командировочные расходы, расходы на программное обеспечение) учитываются в качестве условно-постоянных расходов и в полном объеме относятся к расходам текущего отчетного (налогового) периода. В аналогичном порядке включаются в расходы текущего периода прочие расходы.

12. Общество сумму расходов, осуществленных в отчетном периоде, относит в полном объеме на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного периода.

13. Общество формирует резерв по сомнительным долгам, если дебиторская задолженность имеет признаки просроченной.

15. Общество формирует резерв на отпуск. Резервы начисляются ежемесячно нормативным методом в размере 10 % от ФОТ, исчисленные суммы увеличиваются на сумму страховых взносов в фонды.

16. Общество вправе формировать иные резервы в случае возникновения соответствующих фактов хозяйственной жизни.

17. Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни в соответствии с нормами Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

18. Инвентаризация имущества и обязательств проводится в конце отчетного периода (года), перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Основные положения учетной политики для целей налогового учета

1. Общество применяет упрощенную систему налогообложения в соответствии с главой 26.2 НК РФ.
2. Объектом налогообложения признаются Доходы, уменьшенные на величину расходов в соответствии со статьей 346.14 НК РФ.
3. Порядок определения доходов и расходов регулируется в Обществе в соответствии со статьями 346.15 НК РФ и 346.16 соответственно.
4. Дата получения дохода (осуществления расхода) определяется кассовым методом.
5. Обеспечительный платеж по договору аренды учитывается на дату его поступления на расчетный счет и включается в состав доходов за отчетный период.
6. Основные средства принимаются к налоговому учету по первоначальной стоимости, к основным средствам относится имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью свыше 100 000,00 руб. Амортизационная премия не применяется.

Переходные положения

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений Обществом с 2022 года ведется в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения» (далее - ФСБУ), утвержденными приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Последствия изменения учетной политики организации в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражены альтернативным способом (перспективно).

Общество не пересчитывало связанные с основными средствами сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода 2022 года. Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (без пересчета ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Недвижимое имущество, принадлежащее Обществу на праве собственности и предназначенная для сдачи в аренду, признается инвестиционной недвижимостью и оценивается по справедливой стоимости.

Учет аренды с 2022 года ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" отражаются перспективно.

Финансово-хозяйственная деятельность Общества

В 2022 году Общество оказывало услуги, связанные со сдачей в аренду собственного недвижимого имущества юридическим лицам на основании заключения договоров аренды. Нежилыми помещениями Общество владеет на праве собственности.

Пояснения к «Бухгалтерскому балансу»

В состав внеоборотных активов вошли:

- Основные средства за вычетом амортизации по строке 1150 в сумме 1 105 тысяч рублей;
- Долгосрочные финансовые вложения по строке 1170 в виде займов выданных в сумме 71 750 тысяч рублей;

В состав оборотных активов вошли:

- Дебиторская задолженность по строке 1230 в сумме 18 230 тысяч рублей, к которой отнесены авансы, выданные поставщикам и подрядчикам в сумме 13 тысяч рублей, начисленные проценты по договорам займа в сумме 18 134 тысячи рублей, а также расчеты с покупателями и заказчиками в сумме 83 тысячи рублей.

- Денежные средства на расчетных счетах предприятия по строке 1250 в сумме 2 460 тысяч рублей, в том числе банковские депозиты в Ф-Ле СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» в сумме 2 400 тысяч рублей

В разделе «Капитал и резервы» отражен:

- Уставный капитал по строке 1310 в сумме 50 тысяч рублей;
- Нераспределенная прибыль по строке 1370 в сумме 85 145 тысяч рублей, в том числе прибыль отчетного года в сумме 7 822 тысячи рублей.

К краткосрочным обязательствам отнесены:

- Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по строке 1524 в сумме 6 тысяч рублей;
- Задолженность по налогам и сборам по строке 1523 в сумме 56 тысяч рублей;
- Задолженность перед персоналом по строке 1525 в сумме 8 тысячи рублей;
- Расчеты с поставщиками и подрядчиками по строке 1521 в сумме 53 тысячи рублей;
- Расчеты с покупателями по арендным обеспечительным платежам по строке 1522 в сумме 345 тысяч рублей;
- Расчеты с покупателями по арендным платежам по строке 1526 в сумме 1 тысяча рублей;
- Оценочные обязательства по строке 1540 в сумме 15 тысяч рублей, в том числе:
 - резервы по отпускам в сумме 11 тысячи рублей;
 - резервы по страховым взносам в сумме 4 тысяча рублей.

Основные финансовые показатели за 2022 год

Доходы:

- Услуги, связанные с арендой недвижимого имущества: 3 955 тысяч рублей;
- Проценты к получению: 5 226 тысяч рублей

Расходы:

- Себестоимость (расходы на содержание имущества): 1 136 тысяч рублей;
- Прочие расходы: 15 тысяч рублей.

Прибыль (убыток) до налогообложения: 8 030 тысяч рублей.

Текущий налог при УСН: 208 тысяч рублей.

Чистая прибыль (убыток): 7 822 тысячи рублей.

В 2022 году Общество не производило распределение прибыли.

Обществом предоставлено поручительство в адрес ООО «ДеФиС» в ПАО Банк «ФК Открытие». На 31.12.2022 сумма задолженности ООО «ДеФиС» перед банком составляет 423 696 тысяч рублей.

Раскрытие информации при формировании «Отчета о движении денежных средств» бухгалтерской отчетности

Общество составляет Отчет о движении денежных средств в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей и заказчиков составляют 3 946 тысяч рублей. Платежи поставщикам и подрядчикам составляют 712 тысяч рублей. Сумма выплаты заработной платы в сумме 319 тысяч рублей отражена с учетом НДФЛ и страховых взносов.

Краткосрочные депозиты, размещенные Обществом в кредитных организациях, включаются в состав денежных средств.

Комментарий к основным показателям бухгалтерской отчетности за 2022 год

- Обществом ведется постоянная работа по улучшению финансовых показателей;
- Общество не планирует прекращения и уменьшения деятельности;
- Основные показатели бухгалтерской отчетности за 2022 год раскрыты в Приложениях к бухгалтерской отчетности.

Информация о связанных сторонах

Связанные стороны (наименование контрагента)	Статус контрагента	Характер взаимоотношений	Сумма оплаты, руб.
Никешин Сергей Николаевич, гражданин РФ	Участник организации	Не осуществлялись	-
ООО «Траст»	Доверительный управляющий долей, принадлежащей Никишину С.Н.	Не осуществлялись	-
Никешина Диана Сергеевна, гражданка РФ	генеральный директор ООО «Траст»	Не осуществлялись	-
Цыганов Дмитрий Георгиевич, гражданин РФ	Генеральный директор	Расчеты по заработной плате	113,7 тысяч рублей
ООО «СК Двадцатый Трест» Д.У.	Входит в одну группу лиц с Обществом	Арендные услуги	16,2 тысяч рублей
ООО «СК Двадцатый Трест»	Входит в одну группу лиц с Обществом	Юридические услуги	60,0 тысяч рублей

Цыганов Дмитрий Георгиевич, гражданин РФ, генеральный директор ООО «СК Двадцатый Трест»	Входит в одну группу лиц с Обществом	Не осуществлялись	-
ООО "ДеФиС"	Заемщик	Не осуществлялись	Остаток задолженности на 31.12.2022: 11 915,0 тысяч рублей

Информация о составе управленческого персонала и вознаграждения

Состав управленческого персонала: генеральный директор Цыганов Дмитрий Георгиевич, главный бухгалтер Филатова Марина Владимировна.

31.03.2022 Цыганов Д.Г. уволен с должности генерального директора, 25.05.2022 принят на должность генерального директора;

01.04.2022 Едино В.И. принят на должность генерального директора, 24.05.2022 уволен.

За 2022 год начислена заработная плата генеральному директору Цыганову Дмитрию Георгиевичу в сумме 114 тысяч рублей, генеральному директору Едино В.И. в сумме 19 тысяч рублей, главному бухгалтеру Филатовой Марине Владимировне в сумме 117 тысяч рублей.

Пенсионные выплаты отсутствуют.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам и очень зависит от цен на нефть и природный газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускают возможность разных толкований и создают дополнительные трудности для компаний, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Международный кризис рынков государственного долга, сложная эпидемиологическая обстановка в мире, волатильность фондового валютного рынков, падение покупательной способности населения, ограничения доступа к рынкам капиталов и другие риски могут оказать негативное влияние на российский финансовый и корпоративный сектор.

Общество не относится к компаниям, отнесенным к отраслям пострадавшим от пандемии Covid-19.

Данный факт не вызвал снижение выручки от основной деятельности Общества в 2022 году по сравнению с 2021 годом

Кроме того, в 2022 году Общество не осуществляло сокращений персонала.

Текущий денежный поток достаточен для покрытия текущих расходов.

В связи с этим, руководство Общества считает, что если не будет дальнейших глобальных закрытий экономики в Российской Федерации, то можно констатировать, что влияние пандемии на деятельность Общества расценивается как умеренное и коррелирующее с общим движением макроэкономических показателей.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в правовую, юридическую и нормативную базу. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержания устойчивости и развития бизнеса Общества в условиях, сложившихся в бизнесе и экономике.

Условные факты хозяйственной жизни

На момент утверждения бухгалтерской отчетности, отсутствуют какие-либо судебные дела, которые несут для ООО «Офис-центр» изъятие имущества.

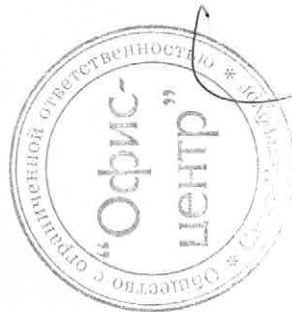
Касательно остальных фактов хозяйственной деятельности, у Общества имеется стойкая уверенность и определенность, что отсутствуют условные факты хозяйственной деятельности способные оказать влияние на настоящую отчетность.

Влияние политической ситуации на деятельность Общества

24 февраля 2022 года началась специальная военная операция Российской Федерации на территории Украины. В течение 2022 года против Российской Федерации были введены масштабные санкции. Вместе с тем, их влияние на экономику Российской Федерации оказалось меньше предполагаемого.

Руководство полагает, что все необходимые меры для поддержания устойчивости и развития бизнеса в условиях, сложившихся в бизнесе и экономике, предпринимаются. Вместе с тем, учитывая специфику основной деятельности, Руководство понимает, что будущее зависит от тех мер, которые будут предприняты Правительством для нормального функционирования экономики Российской Федерации в целом.

Генеральный директор
ООО «Офис-центр»



Цыганов Д.Г.

«24» марта 2023 года