

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

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 2023г.	-	359	-	(359)	-
	5250	за 2022г.	-	51 975	-	(51 975)	-
в том числе:							
Административный корпус Б - 2	5241	за 2023г.	-	76	-	76	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Уплотнитель отходов РЕЛ 700	5242	за 2023г.	-	283	-	283	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание-Административный корпус 3 / А	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	8 346	-	8 346	-
Административный корпус В - 4	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	-	43 629	-	43 629	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	76	51 975
в том числе:			
Здание-Административный корпус 2/Б	5261	76	-
Здание-Административный корпус 4/В	5262	-	43 629
Здание-Административный корпус 3 / А	5263	-	8 346
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	1 488 097	1 488 097	1 488 097
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	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 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	404 095	(3)	641 655	-	(114 241)	-	-	-	-	-	931 508	(3)
	5530	за 2022г.	1 614 399	(2 133)	465 779	329 359	(2 004 982)	(460)	(6 820)	-	-	-	404 095	(3)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	4 031	-	3 888	-	(1 539)	-	-	-	-	-	6 380	-
	5531	за 2022г.	5 380	(2 130)	(326 102)	329 039	(3 946)	(340)	(6 820)	-	-	-	4 031	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	12 545	-	6	-	(12 540)	-	-	-	-	-	10	-
	5532	за 2022г.	9 216	-	12 544	-	(9 215)	-	-	-	-	-	12 545	-
Прочая	5513	за 2023г.	5	(3)	-	-	(2)	-	-	-	-	-	3	(3)
	5533	за 2022г.	1 592 878	(3)	391 914	320	(1 984 987)	(120)	-	-	-	-	5	(3)
налоги	5514	за 2023г.	91	-	11 779	-	-	-	-	-	X	X	11 870	-
	5534	за 2022г.	4 925	-	-	-	(4 834)	-	-	-	X	X	91	-
безпроцентный займ	5515	за 2023г.	387 423	-	625 982	-	(100 160)	-	-	-	X	X	913 245	-
	5535	за 2022г.	2 000	-	387 423	-	(2 000)	-	-	-	X	X	387 423	-
Итого	5500	за 2023г.	404 095	(3)	641 655	-	(114 241)	-	-	X	-	-	931 508	(3)
	5520	за 2022г.	1 614 399	(2 133)	465 779	329 359	(2 004 982)	(460)	(6 820)	X	-	-	404 095	(3)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 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 долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	12 375 649	1 322 595	-	(420 464)	-	-	-	-	13 277 779
	5571	за 2022г.	16 713 060	15 072 564	-	(19 409 975)	-	-	-	-	12 375 649
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	11 533 715	750 000	-	(112 837)	-	-	-	-	12 170 877
	5572	за 2022г.	15 850 817	14 976 837	-	(19 293 940)	-	-	-	-	11 533 715
займы	5553	за 2023г.	-	500 000	-	(300 000)	-	-	-	-	200 000
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	665 506	72 595	-	-	-	-	-	-	738 101
	5574	за 2022г.	682 593	95 726	-	(112 813)	-	-	-	-	665 506
арендные обязательства	5555	за 2023г.	176 428	-	-	(7 627)	-	-	X	X	168 801
	5575	за 2022г.	179 650	-	-	(3 222)	-	-	X	X	176 428
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	1 013 234	342 727	1 461 464	(2 231 065)	-	-	-	6 587	590 495
	5580	за 2022г.	778 088	189 668	765 318	(1 112 969)	-	-	393 131	-	1 013 234
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	8 419	6 985	-	-	-	-	-	-	15 404
	5581	за 2022г.	26 096	407	-	(18 085)	-	-	-	-	8 419
авансы полученные	5562	за 2023г.	390 286	69 165	-	(62 973)	-	-	-	-	396 478
	5582	за 2022г.	627 584	89 797	-	(327 095)	-	-	-	-	390 286
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	611 524	166 579	-	(615 656)	-	-	-	6 587	166 581
	5583	за 2022г.	122 562	99 463	-	(3 632)	-	-	393 131	-	611 524
кредиты	5564	за 2023г.	3 005	-	1 461 462	(1 452 436)	-	-	-	-	12 032
	5584	за 2022г.	1 846	-	765 316	(764 157)	-	-	-	-	3 005
займы	5565	за 2023г.	-	100 000	-	(100 000)	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	(2)	2	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	(1)	1	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	13 388 883	1 665 322	1 461 464	(2 651 529)	-	X	-	6 587	13 868 274
	5570	за 2022г.	17 491 148	15 262 232	765 318	(20 522 944)	-	X	393 131	-	13 388 883

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	779	672
Расходы на оплату труда	5620	6 604	6 736
Отчисления на социальные нужды	5630	2 002	1 895
Амортизация	5640	937 621	935 874
Прочие затраты	5650	538 227	483 208
Итого по элементам	5660	1 485 233	1 428 385
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(10 271)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 485 233	1 418 114

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	176	516	(533)	(10)	149

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	51 198 326
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	15 301 480	31 679 467	16 678 066
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель  (подпись)
 Саркисян Елена Александровна (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023г.	5910	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-
в том числе:					
	за 2023г.	5911	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.



Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности за 2023 г.

Общества с ограниченной ответственностью «Офис-Центр»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

Полное наименование организации:

Общество с ограниченной ответственностью «Офис-Центр».

Юридический адрес: 125315, г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 4.

Адрес местонахождения: Российская Федерация, 125315, город Москва, Ленинградский проспект, дом 72, корпус 4.

Общество с ограниченной ответственностью «Офис-Центр» зарегистрировано

20 декабря 2004г. за основным государственным регистрационным номером 1047796987919.

Полное наименование учредителя (участника) юридического лица – Общество с ограниченной ответственностью «Каскад».

Размер доли в уставном капитале – 100 %, номинальная стоимость доли в рублях – 5 029 400 руб.

Уставной капитал оплачен полностью.

В состав органов управления Обществом входят - Общее собрание участников.

Общее собрание участников является высшим органом управления Общества.

Исполнительным органом Общества является Генеральный директор Общества.

Руководство текущей деятельностью ООО «Офис-Центр» осуществляется единоличным исполнительным органом Общества –Генеральным директором, утверждённым Протоколом внеочередного Общего собрания участников № 20 от 18.12.2007г.

Генеральный директор - Саркисян Елена Александровна.

Срок полномочий: с 20.12.2022г. по 19.12.2027г.

Полномочия продлены до 20.12.2027г. Решением № 8/2022 от 12.10.2022г.

Все органы управления в своей работе основываются на законодательстве РФ.

Финансовая отчётность подлежит обязательному аудиту.

Списочная численность работников Общества за 2022 год составила 5 человек.

Обособленного подразделения, выделенного на отдельный баланс и/или невыделенного на



отдельный баланс – нет.

Основной вид деятельности – 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Дополнительные виды хозяйственной деятельности:

- 43.12 Подготовка строительной площадки,
- 45.2 Строительство жилых и нежилых зданий,
- 43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительных работ.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с:

- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон № 402-ФЗ, Закон "О бухгалтерском учете");
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (далее - Положение № 34н);
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций";
- Федеральные стандарты бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденные не ранее 01.10.1998;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.

2. УЧЁТНАЯ ПОЛИТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ

Основные положения учётной политики:

- Бухгалтерский учёт в организации возложен на Главного бухгалтера Общество.
- В целях раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенным признаётся показатель, отношение которого к валюте баланса или отдельной его строке составляет более 5%. Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.
- начисление амортизации основных средств производится ежемесячно линейным способом по нормам, определённым исходя из срока их полезного использования согласно Классификации объектов основных средств, утверждённых постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1.
- регулярной переоценке по текущей (восстановительной) стоимости подлежат здания.
- резерв на ремонт основных средств не создаётся.



- Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их к учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.
- единицей бухгалтерского учёта материально-производственных запасов (МПЗ) является номенклатурный номер. При определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов используется метод оценки по средней стоимости единицы запасов. Средняя стоимость определяется на момент списания либо иного выбытия сырья и материалов.
- транспортно-заготовительные расходы принимаются к учёту путём их прямого включения в фактическую себестоимость ТМЦ.
- стоимость всех товаров списывается в расходы по себестоимости каждой единицы.
- незначительные затраты при приобретении финансовых вложений признаются прочими расходами.
- основным видом хозяйственной деятельности является деятельность по сдаче внаём собственного недвижимого имущества- КОД ОКВЭД 68.20.2.
- расходы будущих периодов списываются равномерно.
- управленческие и коммерческие расходы списываются в полном объёме в отчётном году в качестве расходов по обычным видам деятельности на счёт 90 «Продажи».

3. ПОЯСНЕНИЯ К ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА.

В 2023 г. Общество продолжало вести работу по привлечению арендаторов и сдачу помещений в Многофункциональном административно-офисном комплексе (МАОК) в аренду, которое было введено в эксплуатацию в декабре 2012г.

На 31 декабря 2023г. процент занятых площадей комплекса составил – 92 %.

Так же на протяжении 2023г. Общество осуществляло дооборудования, модернизация, ремонт инженерных систем, благоустройство территории комплекса и т.п.



На 31.12.2023г. сумма обязательств по основному заёмному долгу составила 12 170 877 046,46 руб. -строка 1410 баланса - обязательства по кредитному договору ПАО Банк ВТБ, 200 000 000,00 - строка 1410 баланса - обязательства по Простому векселю ООО «Сокол Эстейт». Обязательства носят долгосрочный характер.

По данным обязательствам, сумма процентов причитающихся к оплате кредитору (заимодавцу) на 31.12.2023г. составила – 12 031 550,41 руб.

Основные показатели деятельности Общества в 2023 году.

В 2023г. компания получила доход от обычного вида деятельности (сдачи в аренду объекта недвижимости) в сумме 2 358 857 957,65 руб.

Основные затраты связаны с ведением обычного вида деятельности и дооборудования, дооснащении МАОК, а также управленческих, коммерческих затрат.

Основные затраты	Сумма. тыс.руб.	Бух. Счёт отнесения затрат
1	2	3
Заработная плата и социальные отчисления с неё	8 606	26,20
Право на заключение договора аренды земли	23 344	26
Аренда земельного участка	7 924	20
Налог на имущество	155 346	20
Расходы по управлению объектом недвижимости	241 826	20
Амортизация основных средств, НМА	929 697	20,26
Услуги посредников по поиску арендаторов	20 323	26
Консультационные и прочие аналогичные услуги	10 854	26,20



Теплоснабжение	18 966	20
Водоснабжение, канализация	5 533	20
Страхование здания, рисков СМР	1 533	20
Электроэнергия	56 344	20
Ремонт и обслуживания Здания	3 526	20,26
Прочие затраты текущего периода	2 945	20,26

Прочие доходы Общества составили 57 264 тыс. руб., в том числе:

- Проценты от размещения денежных средств на депозит – 12 352 тыс. руб.,
- Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению – 29 990 тыс. руб.,
- Доход от оприходования ТМЦ по результату инвентаризации – 2 161 тыс. руб.,
- Прочие доходы – 12 761 тыс. руб.

Прочие расходы Общества составили в общей сумме 1 485 936 тыс. рублей, в том числе:

- Проценты по кредитам – 1 461 462 тыс. руб.,
- Услуги банков – 205 тыс. руб.,
- Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате – 32 тыс. руб.,
- Проценты, начисленные по договорам аренды – 12 881 тыс. руб.,
- Прочие расходы – 11 356 тыс. рублей.

В прочих доходах и расходах наибольший удельный вес занимают суммы процентов по Кредитному соглашению №5747 и №5833 заключенными с ПАО Банк ВТБ.

У Общества заключён Договор аренды земельного участка №М-09-004075 от 16.01.1996г. с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы на долгосрочную аренду земельного участка площадью

23 809 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, вл.72, кор.4.

Срок аренды- до 01.04.2045г.

Стоимость арендованного земельного участка оценена в 1 488 096 546,87 руб. и отражена на забалансовом счёте 001 «Арендованные основные средства».



Согласно условию учётной политике, стоимость на заключение договора аренды земельного участка отражена на сч.97 «Расходы будущих периодов» и в течение срока действия договора аренды земли равномерно в течении строительства здания списывается на сч.26 «Общехозяйственные расходы».

На 31 декабря 2022г. сумма стоимости права по сч. 97 «Расходы будущих периодов» составляет 496 136 0 тыс. руб., в т.ч. со сроком погашения более 12 месяцев после отчётной даты – 472 792 тыс. руб., со сроком погашения в течении 12 месяцев после отчётной даты – 23 344 тыс. руб.

В 2022г. Общество в обеспечение долгового обязательства по Кредитному соглашению № 5747 от 16.08.2022 выдало залог ПАО Банк ВТБ на общую сумму 15 301 479 744,00 руб. в т.ч.

- 2 763 462 086,00 руб.- предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 1. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

- 2 763 055 132,00 руб. – предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 2. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

- 3 888 405 132,00 руб.- предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 3. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

- 3 888 405 913,00 руб.- предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 4. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

- 848 463 142,00 руб.- предмет залога: Строение, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, стр. 5. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

- 1 149 526 339,00 руб.- предмет залога: Право аренды земельного участка до 01.04.2045г. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

Общество в обеспечение долгового обязательства ООО «Каскад» по Кредитному соглашению № 5533- ДИ от 21.03.2021г. выдало залог ПАО Банк ВТБ на общую сумму 15 301 479 744,00 руб. в т.ч.

- 2 763 462 086,00 руб.- предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 1. по Договору ипотеки №5533- ДИ от 21.03.2021г.

- 2 763 055 132,00 руб. – предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 2. по Договору ипотеки №5533- ДИ от 21.03.2021г.

- 3 888 405 132,00 руб.- предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 3. по Договору ипотеки №5533- ДИ от 21.03.2021г.

- 3 888 405 913,00 руб.- предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 4. по Договору ипотеки №5533- ДИ от 21.03.2021г.



- 848 463 142,00 руб.- предмет залога: Строение, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, стр. 5. по Договору ипотеки №5533- ДИ от 21.03.2021г.

- 1 149 526 339,00 руб.- предмет залога: Право аренды земельного участка до 01.04.2045г. по Договору ипотеки №5533- ДИ от 21.03.2021г.

По Договору поручительства в пользу ООО «Каскад» №5533-ДП/1 от 28.12.2021г. выдано поручительство ПАО Банк ВТБ на сумму 1 076 507 298,00 руб.

Движение выданных обязательства отражены на забалансовом счёте 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Стоимость чистых активов:

На 31.12.2023 г.— 8 081 324 тыс. руб.

На 31.12.2022г. – 7 983 716 тыс. руб.

Анализ дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность	2022 г.		2023г.	
	Сумма, тыс.руб.	%	Сумма, тыс.руб.	%
Задолженность по оказанным услугам аренды	4 031	1,0	6 380	0,68
Краткосрочная задолженность по авансам выданным поставщикам	12 545	3,1	10	0,00
Прочая дебиторская задолженность	387 519	95,9	913 248	99,32
Итого:	404 095	100	931 511	100

Существенные изменения в структуре дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023г. в сравнении с задолженностью на 31.12.2022г. произошло из- за выдачи займа:

- по основной деятельности по сдачи помещения в аренду на конец года 2022 года образовалась дебиторская задолженность арендаторов по оказанным услугам в сумме 6 380тыс. руб. по эксплуатационным расходам, и базовой аренде. Относительно небольшая задолженность вызвана тем, что большая часть услуг аренды Общество оказывает под предварительную оплату, которая на конец года образовала кредиторскую задолженность и представлена в соответствующем разделе Пояснительной записке.



4. По текущей деятельности у Общества на конец года образовалась краткосрочная задолженность по авансам перечисленным поставщикам под поставку ТМЦ, услуг по обеспечению подачи напряжения в ТП-2, оплате по аренде земельного участка и т.п.

Дебиторская задолженность за поставленные и/или оказанные Обществом или Обществу товары, работы, услуги со сроком погашения свыше 12 месяцев на 31.12.2022г. отсутствует.

Анализ кредиторской задолженности (без кредитов, займов).

Кредиторская задолженность	2023 г.		2022г.	
	Сумма, тыс.руб.	%	Сумма, тыс.руб.	%
Краткосрочная задолженность, со сроком погашения в течении 12 мес. после отчётной даты.	578 463	38,94	1 006 364	54,45
Долгосрочная задолженность, со сроком погашения более чем через 12 месяцев после отчётной даты	906 902	61,06	841 934	45,55
Итого	1 485 365	100	1 848 298	100

Кредиторская задолженность за 2023 г. изменилась существенно по сравнению с задолженностью на 31.12.2022 г. за счет погашения задолженности по налогам.

В краткосрочной задолженности выделена задолженность в размере 15 404 тыс. руб. поставщикам за оказанные услуги, выполненные работы в 4 квартале 2023г., которую Общество планирует погасить в 1 квартале 2024г., задолженность по налогам в размере 166 581 тыс. руб. со сроком погашения 1 кв. 2024 года.

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Информация о связанных сторонах.

Связанными сторонами, способными оказывать влияние на деятельность Общества с ограниченной ответственностью «Офис-Центр» являлись в 2023 г.:

1. Генеральный директор ООО «Офис-Центр» - Саркисян Е.А.
2. ООО «Каскад», которому принадлежит 100% акций ООО «Офис-Центр»



3. Сорокин А.И. и Славинский А.З. – участники ООО «Каскад»
4. ООО «Фирма «ИНТАЙМ»
5. ООО "Терминал"
6. ООО «Сокол Эстейт»
7. ООО «Алкон Девелопмент»
8. ООО «Алкон Менеджмент»
9. ООО «Алкон Констракшн»
10. ООО «ЧОП «СОКОЛ СЕКЬЮРИТИ»

Вознаграждение генерального директора за 2023 год составило – 828 тыс. руб.

5. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Раскрытие информации по ПБУ 18/02

Прибыль (убыток) до налогообложения – (555 048) тыс. руб.

Отложенные налог на прибыль – (21905) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль – (25659) тыс. руб.

Прочее- 0 тыс. руб.

Чистый прибыль (убыток) 2021 г.- (602611)2 тыс. руб.

Оценочные обязательства.

Обществом на 31.12.2023 г. сформирован резерв по неиспользованному отпуску работников в сумме 149 тыс. руб.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

1. Существенных событий, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность не возникало.

**Генеральный директор
ООО «Офис-Центр»:**

 /Саркисян Е.А./

«15» марта 2024г.