

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.	76	(76)	-	-	-	-	-	-	-	76	(76)
	5110	за 2022г.	76	(76)	-	-	-	-	-	-	-	76	(76)
в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2023г.	76	(76)	-	-	-	-	-	-	-	76	(76)
	5111	за 2022г.	76	(76)	-	-	-	-	-	-	-	76	(76)

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	1	1	1
в том числе:				
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131	1	1	1

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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





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 в том числе:	5240	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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 в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5261	-	-
	5270	-	-
	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	207 847	217 706	227 564
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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	58 805	58 805	58 805
	5288	-	-	-



Руководитель (подпись)

Королев Антон Владимирович (расшифровка подписи)

27 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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель  
Владимирович  
(подпись)

Королев Антон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.



#### 4. Запасы

[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:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
Королев Антон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

27 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	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		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				
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.	15 851	-	1 037	-	(3 292)	(3 362)	-	-	-	10 234
	5530	за 2022г.	16 976	-	3 940	-	(4 438)	(641)	-	14	-	15 851
в том числе:												
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	14 184	-	802	-	(2 213)	(3 362)	-	-	-	9 411
	5531	за 2022г.	15 744	-	3 299	-	(4 228)	(631)	-	-	-	14 184
Авансы выданные	5512	за 2023г.	1 540	-	99	-	(1 030)	-	-	-	-	609
	5532	за 2022г.	1 085	-	554	-	(89)	(10)	-	-	-	1 540
Прочая	5513	за 2023г.	127	-	136	-	(49)	-	-	-	-	214
	5533	за 2022г.	147	-	87	-	(121)	-	-	14	-	127
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2023г.	15 851	-	1 037	-	(3 292)	(3 362)	-	X	-	10 234
	5520	за 2022г.	16 976	-	3 940	-	(4 438)	(641)	-	X	14	15 851

## 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	5 291	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	5 291	-	-	-	-	-
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						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло						
				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 2023г.	365 097	1 985	11 116	(37 045)	-	-	-	-	341 153	
	5571	за 2022г.	380 492	-	11 105	(26 500)	-	-	-	-	365 097	
	в том числе:											
	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5553	за 2023г.	365 097	1 985	11 116	(37 045)	-	-	-	-	341 153	
	5573	за 2022г.	380 492	-	11 105	(26 500)	-	-	-	-	365 097	
	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5560	за 2023г.	13 252	3 121	7 602	(10 608)	-	-	-	-	13 367	
	5580	за 2022г.	13 852	2 406	9 364	(12 093)	(291)	-	14	-	13 252	
	в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	598	704	-	(521)	-	-	-	-	781	
	5581	за 2022г.	385	354	-	(127)	(14)	-	-	-	598	
	5562	за 2023г.	7 575	2 203	-	(2 186)	-	-	-	-	7 592	
	5582	за 2022г.	8 044	2 052	-	(2 244)	(277)	-	-	-	7 575	
	5563	за 2023г.	4 377	214	-	(142)	-	-	-	-	4 449	
	5583	за 2022г.	4 540	-	-	(177)	-	-	14	-	4 377	
	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5565	за 2023г.	702	-	7 602	(7 759)	-	-	-	-	545	
	5585	за 2022г.	883	-	9 364	(9 545)	-	-	-	-	702	
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	378 349	5 106	18 718	(47 653)	-	X	-	-	354 520	
	5570	за 2022г.	394 344	2 406	20 469	(38 593)	(291)	X	14	-	378 349	



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	-	-	-



Королев Антон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

27 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	328	826
Расходы на оплату труда	5620	3 272	2 759
Отчисления на социальные нужды	5630	648	551
Амортизация	5640	15 926	16 175
Прочие затраты	5650	25 926	25 255
Итого по элементам	5660	46 100	45 566
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	46 100	45 566

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



Королев Антон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

27 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	420	293	(209)	(11)	493
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	420	293	(209)	(11)	493



Королев Антон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 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	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Королев Антон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

27 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	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
	за 2023г.	5910	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-
в том числе:	за 2023г.	5911	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-



Королев Антон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

27 марта 2024 г.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОфисЦентр» (далее по тексту – «Общество») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области 04.10.2011 года за ОГРН 1115040009919, ИНН 5040110640, свидетельство 50№012585675

Основным видом деятельности Общества является: операции с недвижимым имуществом. Основная деятельность – сдача в аренду нежилого здания (БЦ «Чайка»), расположенного по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Мясищева, д. 1.

По состоянию на 31.12.2023г. обособленных структурных подразделения Общество не имеет.

Численность работников Общества на 31 декабря 2023 составляет 5 человек.

Участниками Общества являются:

- Королев Владимир Николаевич
- Тарасов Михаил Викторович
- Алямовский Виктор Николаевич
- Светашов Андрей Николаевич
- Клинецкий Евгений Фёдорович
- Куркин Дмитрий Александрович
- Микеладзе Игорь Виталиевич
- Рязанова Татьяна Михайловна
- Королев Антон Владимирович

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор – Королев Антон Владимирович (переизбран решением внеочередного общего собрания участников Общества Протокол № 31 от 14 марта 2023 года, на очередной срок с 14.03.2023 г. по 13.03.2028 г.).

## 2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

*Основа составления бухгалтерской отчетности*

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

*Активы, обязательства и операции в иностранной валюте*

При учете хозяйственных операций, иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на день совершения операции. Денежные средства на валютных счетах в банке, в иностранной валюте отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основании официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 31.12.2023 руб.	По состоянию на 31.12.2022 руб.	По состоянию на 31.12.2021 руб.
За 1 доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
За 1 Евро	99,1919	75,6553	84,0695

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отдельную отчетную дату, отражены в составе прочих доходов и расходов.

### *Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства*

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

### *Учет основных средств*

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Производится изменение первоначальной стоимости объектов основных средств после произведения работ достройки, реконструкции, частичной ликвидации, модернизации.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект основных средств со всеми его приспособлениями и принадлежностями.

При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 20% от величины большего срока.

Срок полезного использования определяется самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями бухгалтерского учета и с учетом классификации основных средств. При определении срока полезного использования объектов основных средств, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п. 5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», отражаются в составе запасов, если их стоимость не превышает 100 000 рублей. Такие основные средства списываются в состав материальных затрат в полной сумме по мере их ввода в эксплуатацию.

Расходы на текущий ремонт основных средств включаются в себестоимость продукции работ (работ, услуг) отчетного периода.

Переоценка основных средств, находящихся на балансе на 1-ое января, не производится, за исключением случаев обязательной переоценки по Постановлению Правительства РФ.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года.

### *Учет аренды*

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ-25/2018.

Право пользование активом, полученным в аренду, отражается по первоначальной стоимости с учетом последующих корректировок, связанных с изменением условий аренды (изменение срока аренды, величины арендных платежей, объема (количества) арендуемых объектов), за вычетом сумм начисленной амортизации и убытка от обесценения.

Права пользования активами после принятия к учету оцениваются в соответствии с требованиями к учету схожих по характеру использования объектов основных средств в части амортизации и обесценения. При этом Общество:

- не переоценивает права пользования активами, если схожие по характеру использования основные средства переоцениваются;
- не амортизирует право пользования земельным участком, полученным в аренду.

Обязательство по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Изменение величины обязательства по аренде в связи с изменениями: условий договора аренды; намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды; величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде, – относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

#### *Учет запасов*

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, если иное не предусмотрено ФСБУ 5/2019 «Запасы».

При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оцениваются по средней взвешенной

#### *Учет затрат по обычным видам деятельности.*

Учет затрат ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Учёт затрат на производство ведется в разрезе видов деятельности и статей затрат. Для учета затрат на производство применяются счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы».

На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с выполнением работ/оказанием услуг:

- расходы на выполнение работ, оказание услуг, непосредственно связанные с содержанием и эксплуатацией БЦ «Чайка»;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, а именно торгового центра и входящих в него основных средств, производственной инфраструктуры.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются затраты направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством. Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы».

В целях равномерного списания расходов, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, Общество оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». Данные расходы отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными



ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» за 2023 ГОД  
(тыс.руб.)

---

правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Затраты, которые были ранее учтены организацией в составе расходов будущих периодов с отражением на счете 97, в регистрах бухгалтерского учета не переносятся.

Ремонт основных средств отражается в учете путем включения фактических затрат в себестоимость работ (услуг) по мере выполнения ремонтных работ.

Прочие расходы учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет «Прочие расходы».

К прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

*Учет доходов от обычных видов деятельности и прочим поступлениям*

Учет доходов по обычным видам деятельности ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

В составе доходов от обычных видов деятельности учитывается выручка от сдачи в аренду БЦ «Чайка».

Выручка от реализации выполненных работ (услуг) принимается к бухгалтерскому учету по актам выполненных работ за отчетный период, принятых в соответствии с условиями договоров.

Выручка от реализации основных средств, прочих активов, а также проценты за использование банком денежных средств относятся к прочим доходам. Так же к прочим доходам относятся:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

*Формирование резервов и обязательств*

Оценочные резервы

А) Резерв под снижение стоимости запасов не создавался.

Б) Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

В) Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» за 2023 ГОД  
(тыс.руб.)

- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

Суммы созданного резерва, не использованные до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, включаются в прочие доходы.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность» на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

#### Оценочные обязательства

А) Резерв на оплату отпусков создается только в бухгалтерском учете.

Б) Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам не создается.

В) Резерв на выплату ежегодного вознаграждения за выслугу лет не создается.

#### *Порядок определения суммы расходов на производство и реализацию*

Расходы на производство и реализацию работ и услуг подразделяются на прямые и косвенные.

К прямым расходам относятся:

- стоимость выполненных работ, оказанных услуг, которые используются при производстве работ и оказании услуг;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг.

К косвенным расходам относятся:

- материальные расходы, не вошедшие в группу прямых расходов,
- прочие расходы, связанные с производством работ и услуг.

#### *Использование прибыли*

Нераспределенная прибыль используется в соответствии с Уставом Общества и решением общего собрания участников Общества.

Специальные фонды по использованию прибыли, остающейся в распоряжении Общества не формируются, а производимые расходы за счет данного источника относятся непосредственно, в соответствии с решением общего собрания Участников, на счете 84 «Нераспределенная прибыль».

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» за 2023 ГОД  
(тыс.руб.)**

### 3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 31.12.2023г. в составе основных средств Общества учитываются:

- собственные основные средства 100%,

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах № 2.1. - 2.4.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				Переоценка		На конец периода	
			персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Персона- льная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	487 621	(127 920)	-	-	-	(15 926)	-	-	-	487 621	(143 846)
в том числе:	5210	за 2022г.	487 621	(113 816)	-	-	-	(14 104)	-	-	-	487 621	(127 920)
Земельные участки	5201	за 2023г.	58 805	-	-	-	-	-	-	-	-	58 805	-
	5211	за 2022г.	58 805	-	-	-	-	-	-	-	-	58 805	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2023г.	4 663	(4 071)	-	-	-	(545)	-	-	-	4 663	(4 616)
	5212	за 2022г.	4 663	(3 981)	-	-	-	(90)	-	-	-	4 663	(4 071)
Другие виды основных средств	5203	за 2023г.	2 377	(1 994)	-	-	-	(262)	-	-	-	2 377	(2 256)
	5213	за 2022г.	2 377	(2 008)	-	-	-	14	-	-	-	2 377	(1 994)
Сооружения	5204	за 2023г.	16 169	(13 993)	-	-	-	(1 636)	-	-	-	16 169	(15 629)
	5214	за 2022г.	16 169	(13 447)	-	-	-	(546)	-	-	-	16 169	(13 993)
Здания	5205	за 2023г.	405 607	(107 862)	-	-	-	(13 483)	-	-	-	405 607	(121 345)
	5215	за 2022г.	405 607	(94 380)	-	-	-	(13 482)	-	-	-	405 607	(107 862)
учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 4. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2023г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

### 5. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Запасы, в т.ч.:	844	570	846
сырье, материалы	844	570	846
затраты в незавершенном производстве	-	-	-
готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
расходы будущих периодов	-	-	-

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается, для этого отсутствуют предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1, 4.2.

### 6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Дебиторская задолженность, долгосрочная в т.ч.:	-	-	-
задолженность покупателей заказчиков	-	-	-
задолженность по авансам выданным	-	-	-
прочая дебиторская задолженность	-	-	-
	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Дебиторская задолженность, краткосрочная в т.ч.:	4 943	15 851	16 976
задолженность покупателей заказчиков	4 120	14 184	15 744
задолженность по авансам выданным	609	1 540	1 085
прочая дебиторская задолженность	214	127	147

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023г. составила 4 943 тыс. руб., в т.ч. задолженность покупателей 4 120 тыс. руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» за 2023 ГОД  
(тыс.руб.)**

Согласно результатам инвентаризации расчетов выявлена сомнительная дебиторская задолженность на сумму 5 291 тыс. руб.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.

## **7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

*Состав денежных средств и денежных эквивалентов*

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	2 304	1 807	1 912
Средства в кассе	-	-	-
Средства на расчетных счетах	2 304	1 807	1 912
Средства на валютных счетах	-	-	-
Средства на специальных счетах в банках	-	-	-
Денежные средства в пути	-	-	-

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные указаны за минусом НДС за отчетный период.

## **8. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**

*Состав прочих оборотных активов*

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Прочие оборотные активы	257	761	1 615

По состоянию на 31.12.2023г. прочие оборотные активы представлены:

- проценты по договорам займов с учредителями, начисленные до ввода объекта ОС в эксплуатацию

## **9. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ**

*Уставный капитал*

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Уставный капитал	197 950	197 950	197 950

Величина уставного капитал составляет 197 950 тыс. руб. (полностью оплачен). В 2023г. величина уставного капитала не менялась.

*Нераспределенная прибыль*

Финансовым результатом по итогам деятельности Общества за 2023 год является убыток в размере 2 837 тыс.руб. На сумму убытка повлияло списание дебиторской задолженности, контрагенты по которой исключены из реестра ЕГРЮЛ, ликвидированы в результате банкротства – 3 362 тыс. руб., сумма резерва по задолженности, признанной сомнительной – 5 291 тыс. руб.

## **10. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ**

*Налог на прибыль*

	За 2023	За 2022
Текущий налог	1 979	1 408

По итогам работы за 2023г. Обществом получена налогооблагаемая прибыль в размере 19 793 тыс. руб. Налоговая база для исчисления налога на прибыль – 9 896

Условный расход по налогу на прибыль по данным бухгалтерского учета – 1 974 тыс. руб., условный доход – 2 140 тыс. руб.

	За 2023
Постоянные разницы, увеличивающие/уменьшающие текущий налог на прибыль:	10 855
Проценты по договорам займа, не учит. в целях налогообложения	10 777
Иные расходы, не учитываемые в целях налогообложения	78
<b>Постоянное налоговое обязательство</b>	<b>За 2023 2 171</b>

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» за 2023 ГОД  
(тыс.руб.)**

**Временные разницы, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль**

	<b>За 2023</b>
<b>Изменение отложенного налогового обязательства</b>	<b>(821)</b>
Амортизация основных средств	(821)
<b>Изменение отложенного налогового актива</b>	<b>(846)</b>
Сумма убытка прошлых лет, уменьшающая налогооблагаемую прибыль текущего года	(1 979)
Амортизация основных средств	61
Изменение оценочного обязательства	14
Резервы сомнительных долгов	1 058

## 11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
<b>Кредиторская задолженность, в т.ч.:</b>	<b>12 822</b>	<b>12 550</b>	<b>12 969</b>
задолженность поставщикам и подрядчикам	781	598	385
задолженность по авансам полученным	7 592	7 575	8 044
расчеты по налогам и сборам	4 449	4 377	4 540
прочая кредиторская задолженность	-	-	-

По состоянию на 31.12.2023г. в составе прочей кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены задолженность перед бюджетом:

по НДС – 2 998 тыс. руб.

по налогу на имущество – 1 322 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС, за исключением статьи баланса «Задолженность по авансам полученным».

По состоянию на 31.12.2023 года сумма неиспользованных отпусков 493 тыс. руб., в т. ч. сумма страховых взносов 78 тыс. руб.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3. и 5.4.

## ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

В течении 2023 года в Обществе действовали заключенные в предшествующих отчетному периоду (2014 – 2022) годах договора займа с физическими лицами.

Процентная ставка, по которой были привлечены денежные средства, в 2023 году находилась в диапазоне 5,50% - 12,77% годовых.

Контрагенты		Остаток ссудной задолженности на 31.12.2022	Получение займа / Начисление процентов	Погашение займа / Выплата процентов	Остаток ссудной задолженности на 31.12.2023
Алямовский В.Н.	Долгосрочные займы	14 286	1 925		12 361
	Проценты по займам	3 834	399	938	4 373
Клинецкий Е.Ф.	Долгосрочные займы	28 418	3 700		24 718
	Проценты по займам	6 603	789	1 868	7 682
Колтаков Е. С.	Проценты по займам	3 167			3 167
Королев А.В.	Долгосрочные займы	1 985			1 985
	Проценты по займам	231		109	340
Королев В. Н.	Долгосрочные займы	60 335	7 755	1 985	54 565
	Проценты по займам	16 303	1 750	4 105	18 658
Куркин Д. А.	Долгосрочные займы	51 059	6 270		44 789
	Проценты по займам	15 111	1 410	3 380	17 081
Микеладзе И. В.	Долгосрочные займы	14 276	1 925		12 351
	Проценты по займам	4 279	400	953	4 833
Рязанова Т. М.	Долгосрочные займы	6 956	2 015		4 940
	Проценты по займам	3 785	111	397	4 071
Светашов А. Н.	Долгосрочные займы	51 039	6 545		44 494
	Проценты по займам	15 274	1 411	3 389	17 252
Тарасов М. В.	Долгосрочные займы	54 065	6 910		47 155
	Проценты по займам	14 796	1 489	3 579	16 886
<b>ИТОГО</b>	<b>Долгосрочные займы</b>	<b>282 418</b>	<b>37 045</b>	<b>1 985</b>	<b>247 358</b>



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» за 2023 ГОД  
(тыс.руб.)**

Контрагенты	Остаток ссудной задолженности на 31.12.2022	Получение займа / Начисление процентов	Погашение займа / Выплата процентов	Остаток ссудной задолженности на 31.12.2023
Проценты по займам	83 382	7 759	18 718	94 340

**Сроки погашения договоров займа**

Контрагенты	Номер договора	Дата	Срок погашения
Алямовский В.Н.	6-май-17к	18.05.2017	
	ДС №7 на продление	03.08.2018г.	04.06.2027г.
Клинецкий Е.Ф.	5-май-17к	18.05.2017	
	ДС №10 на продление	03.08.2018г.	04.06.2027г.
	1-ноя-20	10.11.2020г.	01.12.2028г.
Королев А.В.	3-ноя-20	10.11.2020г.	01.12.2028г.
Королев В. Н.	2-май-17к	18.05.2017	
	ДС №17 на продление	03.08.2018г.	04.06.2027г.
	2-ноя-20	10.11.2020г.	01.12.2028г.
	б/н	27.06.2023г.	26.06.2033г.
Куркин Д. А.	3-май-17к	18.05.2017	
	ДС №9 на продление	03.08.2018г.	04.06.2027г.
	2-дскабрь-18	06.12.2018г.	31.12.2028г.
Микеладзе И. В.	8-май-17к	18.05.2017	
	ДС №10 на продление	03.08.2018г.	04.06.2027г.
	1-ноябрь-18	23.11.2018г.	22.11.2028г.
Рязанова Т. М.	7-май-17к	18.05.2017	
	ДС №6 на продление	03.08.2018г.	04.06.2027г.
Светапов А. Н.	7-май-17к	18.05.2017	
	ДС №9 на продление	03.08.2018г.	04.06.2027г.
Тарасов М. В.	4-май-17к	18.05.2017	
	ДС №12 на продление	03.08.2018г.	04.06.2027г.
	Март-21	11.03.2021г.	10.03.2028г.

У остальных договоров займа срок погашения 2024г.

**12. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ**

	<b>За 2023</b>	<b>За 2022</b>
<b>Выручка, в т.ч.:</b>	73 568	67 609
Сдача в операционную аренду БЦ «Чайка»	73 568	67 609

**13. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ**

	<b>За 2023</b>	<b>За 2022</b>
<b>Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:</b>	<b>(33 094)</b>	<b>(32 189)</b>
- материальные затраты	(145)	(383)
- амортизация	(15 830)	(16 079)
- прочие затраты	(17 119)	(15 727)

Прочие затраты включают в себя:

	<b>За 2023</b>	<b>За 2022</b>
- расходы по техническому обслуживанию офисных помещений	(6 768)	(6 772)
-(электро)монтажные/ремонтные работы	(598)	(431)
- услуги охраны	(2 418)	(2 262)
- обслуживание газопровода	(206)	(185)
- эксплуатационные расходы: в т.ч.	(7 129)	(6 077)
- электроэнергия	(5 381)	(4 780)
- водоснабжение	(314)	(183)
- газоснабжение	(1 434)	(1 114)
- прием ливнестоков	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>(17 119)</b>	<b>(15 727)</b>
	<b>За 2023</b>	<b>За 2022</b>



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» за 2023 ГОД  
(тыс.руб.)**

Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:	(13 006)	(13 377)
- материальные затраты	(183)	(443)
- расходы на оплату труда	(3 022)	(2 759)
- отчисления на социальные нужды	(605)	(551)
- амортизация	(96)	(96)
- налог на имущество	(6 431)	(6 736)
- прочие затраты	(2 669)	(2 792)
Прочие затраты включают в себя:		
в т.ч.	За 2023	За 2022
- аудиторские/бухгалтерские услуги	(526)	(511)
- земельный налог	(614)	(614)
- расходы на рекламу	(335)	(423)
- расходы по страхованию	(240)	(229)
-хоз.инвентарь/расходы, канцтовары	(336)	(532)
-информационно-консультационные, услуги связи	(213)	(267)
- прочие расходы	(111)	(35)
- прочие расходы	(294)	(181)
<b>ИТОГО</b>	<b>(2 669)</b>	<b>(2 792)</b>

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №6.

#### 14. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	За 2023	За 2022
Прочие доходы, в т.ч.	59	2 408
Проценты к получению	-	-
Прочие доходы в т.ч.	59	2 408
Списанная кредиторская задолженность	47	290
Корректировка сумм резерва на предстоящую оплату отпусков	12	49
Корректировка начисления амортизации в связи с пересмотром СПИ основных средств (в соотв. с п.37ФСБУ 6)	-	2 069
<b>Прочие расходы</b>		
Прочие расходы в т.ч.	(9 140)	(1 193)
расходы на услуги банков	(486)	(553)
отчисления в резерв по сомнительным долгам	(5 291)	-
штрафы, пени, неустойки	-	-
списанная дебиторская задолженность	(3 362)	(640)
прочие внереализационные расходы	(1)	-

#### 15. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанной стороной по состоянию на 31.12.2023 г. в ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» является генеральный директор Королев Антон Владимирович, а также участники Общества.

##### Перечень связанных сторон Общества

	Основание для признания связанной стороной
Алямовский Виктор Николаевич	- Доля в уставном капитале - 5%
Клинецкий Евгений Федорович	- Доля в уставном капитале - 10%
Королев Антон Владимирович	- Доля в уставном капитале - 1% - Генеральный директор Общества
Королев Владимир Николаевич	- Доля в уставном капитале - 22%
Куркин Дмитрий Александрович	- Доля в уставном капитале - 18%
Микеладзе Игорь Виталиевич	- Доля в уставном капитале - 5%
Рязанова Татьяна Михайловна	- Доля в уставном капитале - 2%
Светашов Андрей Николаевич	- Доля в уставном капитале - 18%
Тарасов Михаил Викторович	- Доля в уставном капитале - 19%

##### Операции со связанными сторонами в 2023 году

Получение долгосрочного	Погашение долгосрочного	Выплата процентов по	Начисление процентов по	Остаток ссудной задолженности
----------------------------	----------------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------------

(тыс. руб.)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» за 2023 ГОД  
(тыс.руб.)**

	займа	займа	займу	займу	
Алямовский В.Н.	0,00	1 925,00	399,26	938,48	16 733,98
Клинецкий Е.Ф.	0,00	3 700,00	789,02	1 868,08	32 396,69
Королев А.В.	0,00	0,00	0,00	109,18	2 324,96
Королев В. Н.	1 985,18	7 755,00	1 750,23	4 105,09	73 222,86
Куркин Д. А.	0,00	6 270,00	1 409,87	3 379,57	61 869,86
Микеладзе И. В.	0,00	1 925,00	399,60	953,34	17 183,94
Рязанова Т. М.	0,00	2 015,18	111,30	397,16	9 011,03
Светашов А. Н.	0,00	6 545,00	1 410,87	3 388,53	61 745,13
Тарасов М. В.	0,00	6 910,00	1 488,58	3 578,79	64 040,90

*Вознаграждение основному управленческому персоналу*

	Величина выплат в 2023	Величина выплат в 2022	Величина выплат в 2021
<i>Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</i>	958	958	897
Заработная плата, вкл. премии	994	750	719
Оплата отпусков	36	61	40
Страховые взносы	184	147	138
<i>Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты)</i>	Не производились	Не производились	Не производились

## 16. БЕНЕФИЦИАРНЫЙ ВЛАДЕЛЕЦ

В соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» бенефициарный владелец - физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента.

В силу того, что участниками Общества являются физические лица, владеющие долями в уставном капитале Обществ менее 25%, бенефициарным владельцем Общества признается физическое лицо, контролирующее действия Общества - генеральный директор – Королев Антон Владимирович.

## 17. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2023г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

## 18. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	низкая
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в	низкая

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» за 2023 ГОД  
(тыс.руб.)**

	форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заказчикам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	низкая
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.	низкая

## 19. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Общество не выделяет отчетные сегменты, по которым имеется необходимость раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.

## 20. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.

В 2023 году исполнительным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

## 21. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Динамика чистых активов Общества

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Уставный капитал	197 950	197 950	197 950
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(167 723)	(164 886)	(165 231)
<b>Чистые активы</b>	<b>30 227</b>	<b>33 064</b>	<b>32 719</b>

В 2021-2023 году у Общества наблюдается недостаточность чистых активов.

Снижение стоимости чистых активов в 2023 году связано с получением убытка за отчетный период в сумме 2 837 тыс. рублей. Получение убытка в 2023 году связано со списанием дебиторской задолженности, не востребовавшей в срок по уже прекратившим деятельность арендаторам, и созданием резерва по задолженностям, которые не погашены в срок по уже расторгнутым договорам аренды.

Руководством Общества в 2023 году проведены следующие мероприятия по увеличению чистых активов:

- частичное погашение займов, привлеченных для погашения кредита на строительство бизнес-центра;
- проведена работа по поиску новых арендаторов и сдаче в аренду свободных площадей;
- снижен налог на имущество.

Основные мероприятия по увеличению чистых активов Общества, запланированные на 2024 год:

- снижение накладных расходов;
- увеличение арендной платы сдаваемых площадей;
- увеличение количества сдаваемых в аренду площадей;
- понижение процентной ставки по привлеченным займам;
- уменьшение величины уставного капитала;
- получение финансовой помощи от участников.

## **22. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Общество планирует продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения применимости допущения непрерывности деятельности Общества в целом или какой-либо существенной ее части в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом – 31 декабря 2022 года.

На бизнес-процессы Общества потенциально могут оказывать влияние следующих события:

- Вспышка коронавирусной инфекции (COVID-19);
- Проведение специальной военной операции на территории Украины и последовавшие за ней санкции со стороны недружественных к РФ стран.

Достоверная оценка влияний и последствий указанных событий на данный момент затруднительна к прогнозированию.

Руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, учитывая стабильный спрос арендаторов на услуги, оказываемые Обществом, и основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планов и доступа к финансовым ресурсам.

По оценке руководства Общество способно продолжать непрерывно свою деятельность с учетом вышеуказанных факторов (рисков). По мнению менеджмента данные события не окажут существенного воздействия на деятельность Общества.

## **23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

## **24. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

В отношении Общества не ведется судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность общества. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» за 2023 ГОД  
(тыс.руб.)

Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

Общество оценивает риски хозяйственной деятельности как незначительные.

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр»

/А.В. Королев/



«27» марта 2024г.