

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	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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		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 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна
(расшифровка подписи)

17 марта 2025 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 2024г.	-	15 630	-	(15 630)	-
	5250	за 2023г.	-	359	-	(359)	-
в том числе:							
Административный корпус Б - 2	5241	за 2024г.	-	62	-	62	-
	5251	за 2023г.	-	76	-	76	-
Административный корпус В - 4	5242	за 2024г.	-	12 247	-	12 247	-
	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
Административный корпус Г - 1	5243	за 2024г.	-	1 305	-	1 305	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
Здание-Подземный паркинг строение 5	5244	за 2024г.	-	1 559	-	1 559	-
	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
Уплотнитель отходов PEL 1100	5245	за 2024г.	-	458	-	458	-
	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
Уплотнитель отходов PEL 700	5246	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2023г.	-	283	-	283	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	15 172	76
в том числе:			
Здание-Административный корпус 1/Г	5261	1 305	-
Здание-Административный корпус 4/В	5262	12 247	-
Здание-Административный корпус 2/Б	5263	62	76
Здание-Подземный паркинг строение 5	5264	1 559	-
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 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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 (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

[illegible]

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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)

17 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1 Напичие и движение запасов

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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)

17 марта 2025 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 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 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	931 508	(3)	67 139	-	(197 135)	-	-	-	-	-	801 512	(3)
	5530	за 2023г.	404 095	(3)	641 655	-	(114 241)	-	-	-	-	-	931 508	(3)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	6 380	-	1 913	-	(2 554)	-	-	-	-	-	5 739	-
	5531	за 2023г.	4 031	-	3 888	-	(1 539)	-	-	-	-	-	6 380	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	10	-	64 596	-	(6)	-	-	-	-	-	64 600	-
	5532	за 2023г.	12 545	-	6	-	(12 540)	-	-	-	-	-	10	-
Прочая	5513	за 2024г.	3	(3)	630	-	-	-	-	-	-	-	633	(3)
	5533	за 2023г.	5	(3)	-	-	(2)	-	-	-	-	-	3	(3)
налоги	5514	за 2024г.	11 870	-	-	-	11 865	-	-	-	X	X	5	-
	5534	за 2023г.	91	-	11 779	-	-	-	-	-	X	X	11 870	-
безпроцентный займ	5515	за 2024г.	913 245	-	-	-	182 710	-	-	-	X	X	730 535	-
	5535	за 2023г.	387 423	-	625 982	-	(100 160)	-	-	-	X	X	913 245	-
Итого	5500	за 2024г.	931 508	(3)	67 139	-	(197 135)	-	-	X	-	-	801 512	(3)
	5520	за 2023г.	404 095	(3)	641 655	-	(114 241)	-	-	X	-	-	931 508	(3)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	3	-	3	-	3
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	3	-	3	-	3
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 2024г.	13 277 779	593 557	-	(673 496)	-	-	-	-	13 197 840
	5571	за 2023г.	12 375 649	1 322 595	-	(420 464)	-	-	-	-	13 277 779
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	12 170 877	418 623	-	(600 000)	-	-	-	-	11 989 500
	5572	за 2023г.	11 533 715	750 000	-	(112 837)	-	-	-	-	12 170 877
займы	5553	за 2024г.	200 000	-	-	-	-	-	-	-	200 000
	5573	за 2023г.	-	500 000	-	(300 000)	-	-	-	-	200 000
прочая	5554	за 2024г.	738 101	174 934	-	(68 261)	-	-	-	-	844 774
	5574	за 2023г.	665 506	72 595	-	(39 665)	-	-	-	-	738 101
арендные обязательства	5555	за 2024г.	168 801	-	-	(5 235)	-	-	X	X	163 566
	5575	за 2023г.	176 428	-	-	(7 627)	-	-	X	X	168 801
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	590 495	146 338	2 372 385	(2 388 229)	-	-	-	-	720 990
	5580	за 2023г.	1 013 234	342 727	1 461 464	(2 231 065)	-	-	-	6 587	590 495
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	15 404	769	-	(7 000)	-	-	-	-	9 174
	5581	за 2023г.	8 419	6 985	-	-	-	-	-	-	15 404
авансы полученные	5562	за 2024г.	396 478	145 569	-	(57 507)	-	-	-	-	484 540
	5582	за 2023г.	390 286	69 165	-	(62 973)	-	-	-	-	396 478
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	166 581	-	1	(9 473)	-	-	-	-	157 109
	5583	за 2023г.	611 524	166 579	-	(615 656)	-	-	-	6 587	166 581
кредиты	5564	за 2024г.	12 032	-	2 371 658	(2 314 249)	-	-	-	-	69 441
	5584	за 2023г.	3 005	-	1 461 462	(1 452 436)	-	-	-	-	12 032
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	100 000	-	(100 000)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	-	-	726	-	-	-	-	-	726
	5586	за 2023г.	-	(2)	2	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	13 868 274	739 895	2 372 385	(3 061 725)	-	X	-	-	13 918 830
	5570	за 2023г.	13 388 883	1 665 322	1 461 464	(2 651 529)	-	X	-	6 587	13 868 274

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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)

17 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	2 140	779
Расходы на оплату труда	5620	6 341	6 604
Отчисления на социальные нужды	5630	1 928	2 002
Амортизация	5640	996 951	937 621
Прочие затраты	5650	544 058	538 227
Итого по элементам	5660	1 551 418	1 485 233
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	1 790	4 052
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 553 208	1 489 285

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

Руководитель



(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

17 марта 2025 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	149	500	(550)	(6)	92

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	15 301 480	15 301 480	31 679 467
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель 
(подпись)

Саркисян Елена
Александровна
(расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2024г.		за 2023г.	
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 2024г.	5910	-	-	-	-
	за 2023г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2024г.	5911	-	-	-	-
	за 2023г.	5921	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Саркисян Елена
Александровна

(расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.



Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности за 2024 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 2024 год составила 6 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 отчётность 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 отчётности существенным признаётся показатель, отношение которого к валюте баланса или отдельной его строке составляет более 5%. Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчётности.
- 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 100 000 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 2024 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 2024г. процент занятых площадей комплекса составил – 92 %.

Так же на протяжении 2024г. Общество осуществляло дооборудования, модернизация, ремонт инженерных систем, благоустройство территории комплекса и т.п.



На 31.12.2024г. сумма обязательств по основному заёмному долгу составила 11 989 500 075,45 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 31.12.2024г. составила – 69 440 962,72 руб.

Основные показатели деятельности Общества в 2024 году.

В 2024г. компания получила доход от обычного вида деятельности (сдачи в аренду объекта недвижимости) в сумме 2 787 930 857,90руб.

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	8 741	26,20
Право на заключение договора аренды земли	23 344	26
Аренда земельного участка	7 924	20
Налог на имущество	147 581	20
Расходы по управлению объектом недвижимости	259 812	20
Амортизация основных средств, НМА	989 027	20,26
Услуги посредников по поиску арендаторов	8 724	26
Консультационные и прочие аналогичные услуги	10 770	26,20



Теплоснабжение	21 377	20
Водоснабжение, канализация	5 957	20
Страхование здания, рисков СМР	1 445	20
Электроэнергия	64 032	20
Ремонт и обслуживания Здания	56	20,26
Прочие затраты текущего периода	2 627	20,26

Прочие доходы Общества составили 145 166 тыс. руб., в том числе:

- Проценты от размещения денежных средств на депозит – 23 045 тыс. руб.,
- Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению – 88 523 тыс. руб.,
- Доход от оприходования ТМЦ по результату инвентаризации – 18 084 тыс. руб.,
- Прочие доходы – 15 515 тыс. руб.

Прочие расходы Общества составили в общей сумме 2 401 655 тыс. рублей, в том числе:

- Проценты по кредитам – 2 371 658 тыс. руб.,
- Услуги банков – 192 тыс. руб.,
- Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате – 744 тыс. руб.,
- Проценты, начисленные по договорам аренды – 15 273 тыс. руб.,
- Прочие расходы – 13 788 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 2024г. сумма стоимости права по сч. 97 «Расходы будущих периодов» составляет 472 791 тыс. руб., в т.ч. со сроком погашения более 12 месяцев после отчётной даты 449 447 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 31.12.2024г. – 7 784 877 тыс. руб.

Анализ дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность	2024 г.		2023г.	
	Сумма, тыс.руб.	%	Сумма, тыс.руб.	%
Задолженность по оказанным услугам аренды	5 739	0,72	6 380	0,68
Краткосрочная задолженность по авансам выданным поставщикам	64 600	8,06	10	0,00
Прочая дебиторская задолженность	731 173	91,22	913 248	99,32
Итого:	801 512	100	931 511	100

Существенные изменения в структуре дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024г. в сравнении с задолженностью на 31.12.2023г. произошло из- за выдачи займа:

- по основной деятельности по сдаче помещения в аренду на конец года 2024 года образовалась дебиторская задолженность арендаторов по оказанным услугам в сумме 5 739 тыс. 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 31.12.2024г. отсутствует.

Анализ кредиторской задолженности (без кредитов, займов).

Кредиторская задолженность	2023 г.		2024г.	
	Сумма, тыс.руб.	%	Сумма, тыс.руб.	%
Краткосрочная задолженность, со сроком погашения в течении 12 мес. после отчётной даты.	578 463	38 94	651 549	39,25
Долгосрочная задолженность, со сроком погашения более чем через 12 месяцев после отчётной даты	906 902	61,06	1 008 340	60,75
Итого	1 485 365	100	1 659 889	100

Кредиторская задолженность за 2024 г. изменилась существенно по сравнению с задолженностью на 31.12.2023 г. за счет увеличения сумм авансовых платежей, полученных от арендаторов.

В краткосрочной задолженности выделена задолженность в размере 9 174 тыс. руб. поставщикам за оказанные услуги, выполненные работы в 4 квартале 2024г., которую Общество планирует погасить в 1 квартале 2024г., задолженность по налогам в размере 157 109 тыс. руб. со сроком погашения 1 кв. 2025 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». Выданы займы:
- Договор займа №01/22-ОЦ-К от 23.06.2022 г., в размере – 166 106,43 тыс. руб.;



- Договор займа №02/22-ОЦ-К от 28.06.2022 г., в размере – 300 000,00 тыс. руб.

3. Сорокин А.И. и Славинский А.З. – участники ООО «Каскад», Выданы займы:

- Сорокину А.И. по Договору займа 05/23-ОЦ-АИ от 08.02.2023 г., в размере – 149 243,5 тыс. руб.;

- Славинскому А.З. по Договору займа №06/23-ОЦ-АЗ от 08.02.2023 г., в размере – 115 185,3тыс. руб.

4. ООО «Фирма «ИНТАЙМ»

5. ООО "Терминал"

6. ООО «Сокол Эстейт». Выдан вексель на сумму 200 000,00 тыс. руб.

7. ООО «Алкон Девелопмент»

8. ООО «Алкон Менеджмент». Заключен договор на оказание услуг по управлению деловым центром от 01.12.2015г.

9. ООО «Алкон Констракшн»

10. ООО «ЧОП «СОКОЛ СЕКЬЮРИТИ»

Вознаграждение генерального директора за 2024 год составило – 869,6 тыс. руб., страховые взносы – 261 тыс. руб.

5. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Раскрытие информации по ПБУ 18/02

Прибыль (убыток) до налогообложения – (1 019 975) тыс. руб.

Отложенные налог на прибыль –40 908 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль – 0тыс. руб.

Прочее- 0 тыс. руб.

Чистый прибыль (убыток) 2024 г.- (979 067) тыс. руб.

Оценочные обязательства.

Обществом на 31.12.2024 г. сформирован резерв по неиспользованному отпуску работников в сумме 92 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. События, влияющие на сокращение или прекращение деятельности, отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «Офис-Центр»:

 /Саркисян Е.А./

«24» марта 2025г.