

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью «Центр-Офис» за 2025 год

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) – всего	3а 2025 г.	15 265	(9 437)	137	-	-	(833)	-	-	-	-	-	15 402	(10 270)
	3а 2024 г.	15 908	(12 464)	119	(762)	4 155	(1 128)	-	-	-	-	-	15 265	(9 437)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	7 384	(5 037)	137	-	-	(386)	-	-	-	-	-	7 521	(5 423)
	3а 2024 г.	8 146	(7 243)	-	(762)	2 795	(589)	-	-	-	-	-	7 384	(5 037)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	6 343	(3 694)	-	-	-	(378)	-	-	-	-	-	6 343	(4 072)
	3а 2024 г.	6 224	(4 584)	119	-	1 360	(470)	-	-	-	-	-	6 343	(3 694)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	1 538	(706)	-	-	-	(69)	-	-	-	-	-	1 538	(775)
	3а 2024 г.	1 538	(637)	-	-	-	(69)	-	-	-	-	-	1 538	(706)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	242 741	(140 104)	-	-	-	(7 871)	-	-	-	-	-	242 741	(147 975)
	3а 2024 г.	242 741	(132 232)	-	-	-	(7 872)	-	-	-	-	-	242 741	(140 104)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	236 802	(140 104)	-	-	-	(7 871)	-	-	-	-	-	236 802	(147 975)
	3а 2024 г.	236 802	(132 232)	-	-	-	(7 872)	-	-	-	-	-	236 802	(140 104)
Земельные участки	3а 2025 г.	5 939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 939	-
	3а 2024 г.	5 939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 939	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	93 959	102 526	108 014
в том числе:			
Здания	88 827	96 698	104 570
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 098	2 347	902
Офисное оборудование	2 271	2 649	1 641
Другие виды основных средств	763	832	901
Неамортизируемые основные средства - всего	5 939	5 939	5 939
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	5 939	5 939	5 939

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	119	-	-	(119)	-	-
в том числе: Основные средства	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	119	-	-	(119)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	137	-	-	(137)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Система контроля доступом (СКУД)	За 2025 г.	-	-	137	-	-	(137)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	140	-	208	(197)	-	-	X	X	151	-
	3а 2024 г.	222 923	-	251	(223 034)	-	-	X	X	140	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	140	-	208	(197)	-	-	-	-	151	-
	3а 2024 г.	6 760	-	251	(302)	-	-	(6 569)	-	140	-
Товары	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	216 163	-	-	(222 732)	-	-	6 569	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	273 690	(5 257)	23 937	51	(268 281)	-	-	-	29 397	(5 257)
	За 2024 г.	7 313	(5 257)	268 276	-	(1 899)	-	-	-	273 690	(5 257)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	713	-	848	-	(713)	-	-	-	848	-
	За 2024 г.	1 734	-	713	-	(1 734)	-	-	-	713	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	265 015	-	8	-	(265 015)	-	-	-	8	-
	За 2024 г.	11	-	265 015	-	(11)	-	-	-	265 015	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	7 806	(5 257)	20 546	51	(2 550)	-	-	-	25 853	(5 257)
	За 2024 г.	5 268	(5 257)	2 543	-	(5)	-	-	-	7 806	(5 257)
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	2 488	-	-	-	-	-	2 488	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	150	-	47	-	-	-	-	-	197	-
	За 2024 г.	299	-	-	-	(149)	-	-	-	150	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	6	-	-	-	(3)	-	-	-	3	-
	За 2024 г.	1	-	5	-	-	-	-	-	6	-
Итого	За 2025 г.	273 690	(5 257)	23 937	51	(268 281)	-	-	X	29 397	(5 257)
	За 2024 г.	7 313	(5 257)	268 276	-	(1 899)	-	-	X	273 690	(5 257)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	39 460	-	-	(10 000)	-	-	29 460
	3а 2024 г.	45 460	-	-	(6 000)	-	-	39 460
в том числе: Долгосрочные займы	3а 2025 г.	39 460	-	-	(10 000)	-	-	29 460
	3а 2024 г.	45 460	-	-	(6 000)	-	-	39 460
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	144 521	336	-	(139 144)	-	-	5 713
	3а 2024 г.	4 610	140 529	-	(618)	-	-	144 521
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	15 113	179	-	(15 113)	-	-	179
	3а 2024 г.	342	15 113	-	(342)	-	-	15 113
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	1 238	60	-	(19)	-	-	1 279
	3а 2024 г.	947	466	-	(175)	-	-	1 238
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	230	-	-	(217)	-	-	13
	3а 2024 г.	20	210	-	-	-	-	230
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	46 344	97	-	(45 040)	-	-	1 401
	3а 2024 г.	1 525	44 918	-	(99)	-	-	46 344
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	78 281	-	-	(76 212)	-	-	2 069
	3а 2024 г.	1 571	76 710	-	-	-	-	78 281
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	3 315	-	-	(2 543)	-	-	772
	3а 2024 г.	203	3 112	-	-	-	-	3 315
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	2	-	-	(2)	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	183 981	336	-	(149 144)	-	X	35 173
	3а 2024 г.	50 070	140 529	-	(6 618)	-	X	183 981

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 840	3 394	3 284	-	1 950
	За 2024 г.	593	1 913	666	-	1 840
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 840	3 394	3 284	-	1 950
	За 2024 г.	593	1 913	666	-	1 840

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	265 000	-
в том числе:			
Банковская гарантия	-	265 000	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности за 20205г

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	9 669	8 922
Затраты на оплату труда	31 865	24 657
Отчисления на социальные нужды	6 668	5 302
Фактическая себестоимость приобретенных товаров для перепродажи	0	222 732
Амортизация	8 705	8 999
Прочие затраты	5 703	18 807
Итого по элементам	62 610	289 419
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	62 610	289 419

Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Центр-Офис» (далее «Общество») за 2025-год, подготовленной в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н и в соответствии с иными нормативными актами действующего законодательства Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Офис»

Сокращенное наименование: ООО «Центр-Офис»

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

Данные о государственной регистрации общества: свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) №004023109 серия 78, государственный регистрационный номер 1037843011810, дата внесения записи 20 января 2003 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга.

Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств нет. Дочерних и зависимых обществ нет.

Основной и единственный вид деятельности - сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества (ОКВЭД 68.20.2). Общество не имеет намерения прекращать данный вид деятельности.

Единственный участник общества компания ПАЛМСПРИНГЗ ЛИМИТЕД ("PALMSPRINGS LIMITED"), зарегистрированная в СЕНТ-ВИНСЕНТ И ГРЕНАДИНЫ, регистрационный номер 916 CTD 2000, расположена по адресу: СЕНТ-ВИНСЕНТ И ГРЕНАДИНЫ, KINGSTOWN, Regal Building, 2nd Floor, Middle Street со 100% долей в уставном капитале.

Уставный капитал 287 060 тысяч рублей и составляет одну долю. Уставной капитал оплачен полностью.

Уставом Общества предусмотрены следующие органы управления:

- общее собрание участников Общества;
- совет директоров;
- единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизор. Ревизором на 31.12.2025г является Биктимиров О.М.

Общее собрание участников: все решения принимаются единственным участником Общества компанией ПАЛМСПРИНГЗ ЛИМИТЕД ("PALMSPRINGS LIMITED").

Совет директоров общества в отчетном периоде:

1. Белоброва Ольга Михайловна – председатель совета директоров
2. Мутьева Юлия Николаевна
3. Сорокина Ольга Николаевна.

Генеральный директор Общества - Мутьева Юлия Николаевна.

Члены Совета директоров Общества исполняют свои служебные обязанности безвозмездно.

Среднесписочная численность Общества: на 31.12.2024г – 7 человек, на 31.12.2025г – 6 человек.

Основные положения учетной политики

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

Доходы и расходы признаются по методу начисления. Все договора аренды на основании пункта 26 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» признаны операционной арендой. На основании пп. «ж» п.47 ФСБУ 25/2018 доход, относящийся к переменной части арендной платы, отдельно не выделяется так как не является существенным (3,1%).

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

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

Запасами признаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер. Приобретение и заготовление МПЗ осуществляется по фактической себестоимости их приобретения, включая транспортные расходы, на счете 10 «Материалы». Счета 15 и 16 не используются, учетные цены не применяются. Стоимость запасов при отпуске в производство или ином выбытии определяется по средней себестоимости. Учет материально-производственных запасов (МПЗ) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого ОС будет приносить экономическую выгоду. Ожидаемый срок использования ОС определяется на основании минимального срока службы по соответствующей амортизационной группе в соответствии с Постановлением Правительства от 01.01.2002г №1. Изменение срока полезного использования основных средств при проведении реконструкции или модернизации не производится.

В состав объектов ОС включаются активы со сроком полезного использования превышающим 12 месяцев и стоимостью более 100000 рублей. Активы стоимостью менее установленного лимита не признаются ОС, затраты, формирующие их стоимость, относятся на расходы текущего периода и списываются на затраты по факту передачи

ответственному лицу в пользование. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком полезного использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, применяется забалансовый учет. Расходы по ремонту основных средств включаются в себестоимость того отчетного периода, в котором они были произведены.

Амортизация объектов основных средств (ОС) начисляется линейным способом. Повышающие и понижающие коэффициенты при начислении амортизации не применяются. Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 01 «Основные средства». Все объекты ОС после признания в бухгалтерском учете учитываются по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств не производится. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

В состав нематериальных активов включаются объекты, отвечающие требованиям ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»:

- актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам нематериальных активов (НМА), если его стоимость больше 100 000,00 рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете;
- все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости;
- амортизацию нематериальных активов производится линейным способом.
- амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания;
- срок полезного использования нематериальных активов определяется при принятии их к учету комиссией исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- в бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости НМА на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы";
- переоценка нематериальных активов не производится.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировке) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Сомнительным долгом считается не обеспеченная гарантиями, поручительствами или иным способом дебиторская задолженность, не погашенная по истечении 185 дней с даты наступления срока ее погашения в соответствии с условиями договора.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

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

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

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

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является один выданный займ (одна ценная бумага). Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. При составлении бухгалтерской отчетности финансовые вложения учитываются в составе краткосрочных, если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения являются долгосрочными.

Применяется Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденное Приказом Минфина РФ от 19.11.2002г №114н. Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. Для целей учета и раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в бухгалтерском учете формируется информация о постоянных и временных разницах, отложенных налоговых активах (ОНА), отложенных налоговых обязательствах (ОНО), условном доходе и условном расходе по налогу на прибыль.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

Классификация денежных потоков при составлении «Отчета о движении денежных средств» соответствует ПБУ 23/2011. Данные в бухгалтерской отчетности за два предшествующих года сопоставимы с данными за отчетный период.

К денежным эквивалентам относятся срочные депозиты.

В «Отчете о движении денежных средств» свернуто показано:

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

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

По строке 4122 «В связи с оплатой труда» Отчета о движении денежных средств отражена сумма оплаты труда работников Общества с учетом налога на доходы физических лиц и страховых взносов.

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

Расчеты не денежными средствами отсутствуют.

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

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Общество не осуществляет совместной деятельности, не участвует в договорах доверительного управления имуществом.

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние нет.

Условные активы и обязательства отсутствуют.

К связанным сторонам относятся:

1. компания ПАЛМСПРИНГЗ ЛИМИТЕД ("PALMSPRINGS LIMITED")
2. Мутьева Юлия Николаевна – генеральный директор
3. Белоброва Ольга Михайловна – директор по правовым вопросам
4. Сорокина Ольга Николаевна – главный бухгалтер.

Операции по передаче активов или обязательств между Обществом и членами совета директоров не производились. Размер краткосрочного вознаграждения управленческого персонала в виде оплаты труда в совокупности за 2025 год составляет 28951,3 тысяч рублей, размер начисленных на оплату труда налогов – 5786 тысяч рублей.

Единственным учредителем, компанией ПАЛМСПРИНГЗ ЛИМИТЕД ("PALMSPRINGS LIMITED"), предоставлен обществу рублевый займ по договору займа от 14.01.2010г и соглашению об уступке от 26.08.2016г в размере 73 386,4 тысяч рублей для приобретения инвестиционного актива. Процентная ставка – 0,5% годовых. Срок погашения до 31.12.2027г. Форма расчета – безналичный расчет.

За 2025г погашено займа на сумму 10000 тыс.рублей. Остаток непогашенного займа составляет на 31.12.2025г – 29 460,3 тыс.рублей. За 2025г начислено процентов по договору займа от 14.01.10г в размере 171 тыс. рублей, перечислено 388 тыс.рублей. Остаток не перечисленных процентов на 31.12.2025г – 13 тыс.рублей.

Иных операций между обществом и связанными сторонами за отчетный период не производилось.

Дивиденды учредителю в 2025г не выплачивались.

Корректировка данных отчетного периода в связи с изменениями учетной политики с 2024г

В связи с вступлением в действие с 01.01.2024 года ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" в учетную политику общества на 2024 год внесены изменения, которые оказали влияние на показатели бухгалтерской отчетности: балансовая стоимость актива (Обслуживание 1С комплект поддержки 1С:КП ПРОФ), который по старым правилам отражен на счете 97 «Расходы будущих периодов», но согласно ФСБУ 14/2022 является НМА, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль как актив, отвечающий признакам НМА, но имеющий стоимость (балансовая стоимость 10 тыс.рублей) за единицу ниже лимита, установленного организацией (п. 7 ФСБУ 14/2022). Изменения в бухгалтерской отчетности в связи с единовременной корректировкой балансовой стоимости НМА:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
АКТИВ				
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Прочие оборотные активы	1260	102	(10)	92
Итого по разделу II	1200	277 703	(10)	277 693
БАЛАНС	1600	395 179	(10)	395 169
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	50 737	(10)	50 727
Итого по разделу III	1300	337 797	(10)	337 787
БАЛАНС	1700	395 179	(10)	395 169

В отчетном периоде в соответствии с сообщением об исчисленном налоговым органом сумме транспортного налога, налога на имущество организаций, земельного налога №5711723 от 09.04.2025 за 2024 год по налогу на имущество, облагаемому по кадастровой стоимости, организации автоматически предоставлена льгота на основании пункта 2-5 статьи 11-1 Закона Санкт-Петербурга от 14.07.1995 N 81-11 "О налоговых льготах" в размере 746 695=, что привело к завышению налоговой базы по налогу на прибыль за 2024г.

В налоговом учете ошибка исправлена в периоде возникновения. В бухгалтерском учете ошибка в размере 746 695= признана незначительной, так как ее влияние на бухгалтерскую отчетность менее 1%. В соответствии с п.п. 3, 14 ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности", утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 N63н (ред. от 07.02.2020) прибыль, возникшая в результате исправления незначительной ошибки, отражена в составе прочих доходов текущего отчетного периода в апреле 2025г. Сумма налога на прибыль к доплате в размере 149 тыс.рублей отражена по введенной строке "Доплата налога на прибыль за 2024 год" в отчете о финансовых результатах.

Общество в отчетном периоде не совершало сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" крупными.

Совокупные затраты на приобретение и потребление обществом за 2025 год энергетических ресурсов без НДС составили:

- тепловая энергия – 992,3 тыс. рублей
- электроэнергия – 3393 тыс. рублей.

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

1. передано отходов региональному оператору по обращению с ТКО на сумму 169,4 тыс.рублей.

Раскрытие информации по статьям бухгалтерского баланса дополнительно к пояснениям в табличной форме

В бухгалтерской отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом накопленной амортизации. Основные средства (ОС), переданные или полученные в залог, отсутствуют.

Объекты ОС, стоимость которых не погашается – земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная ул., дом 2/4, литера А стоимостью 5 938,9 тысяч рублей.

Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование: на 31.12.2025г - 62743 тыс.рублей; на 31.12.2024 – 72617 тыс.рублей.

Проверка элементов амортизации основных средств (ОС) производится 1 раз в конце года. Изменений по состоянию на 31.12.2025г нет.

Проверка запасов на обесценение проводится 1 раз в конце года. Резерв под обесценение запасов на отчетную дату не создавался.

Дебиторская задолженность отражена за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Размер резерва по сомнительным долгам не менялся по состоянию на 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 – 5257 тыс.рублей. Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует.

Обществом признается оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков работников - резерв по оплате отпусков работникам. В бухгалтерском балансе величина резерва, рассчитанная на основании инвентаризации не отгулянных работниками отпусков составляет: на 31.12.2024г – 1840 тыс. рублей, на 31.12.2025г – 1950 тыс.рублей и отражена по строке 1540 в разделе «Краткосрочные обязательства», т.к. предполагаемый срок исполнения обязательства не превышает двенадцати месяцев. Общее количество дней отпуска, причитающихся работникам по состоянию на 31.12.2024г – 137 дней, на 31.12.2025г – 148 дней. За отчетный период признано резерва на оплату отпусков в размере 3394 тысяч рублей, погашено – 3284 тысяч рублей.

Условный расход по налогу на прибыль за 2025г – 15 348 тыс.рублей

Постоянные налоговые обязательства за 2025г – 4 424 тыс.рублей

Отложенные налоговые активы (ОНА) – 17 тыс.рублей

Отложенные налоговые обязательства (ОНО) – 157 тыс.рублей

В течение 2025 года возникли следующие постоянные и временные разницы:

- постоянные разницы – с сумм расходов, не учитываемых в налоговом учете на основании статьи 270 НК РФ; с суммы дохода, не учитываемого в налоговом учете (в связи с уменьшением налога на имущество за 2024г);
- временные разницы: основные средства – (613); с суммы оценочного обязательства по оплате отпусков, не учитываемого в налоговом учете – 488; с суммы резерва по сомнительным долгам, не создаваемого в НУ - 1314.

Основные финансовые результаты деятельности общества

Наименование показателя	Значение показателя, тыс.руб		Изменение показателя	
	2024 год	2025 год	тыс.руб.	%%
Выручка	490908	47282	-443626	-90,37%
в т.ч. сдача в аренду недвижимого имущества	39965	47282	+7317	+18,31%
оптовая торговля	450943	-	-450943	-100%
Расходы по обычным видам деятельности	(289419)	(62610)	-226809	-78,37%
в т.ч. себестоимость продаж	(222732)	-	-222732	-100%
Коммерческие расходы	(12817)	-	-12817	-100%
Управленческие расходы	(53870)	(62610)	+8740	+16,22%
Прибыль (убыток) от продаж	201489	(15328)	-216817	-107,61%
Проценты к получению	10626	76381	+65755	+618,81%
Прочие доходы	3883	797	-3086	-79,48%
Проценты к уплате	(210)	(171)	-39	-18,57%
Прочие расходы	(4220)	(287)	-3933	-93,2%
Чистая прибыль (убыток)	211568	41471	-170097	-80,4%

На финансовые результаты организации 2025 года повлияло:

1. существенное снижение выручки и чистой прибыли так как в 2024г была разовая сделка - продажа объектов недвижимости, что увеличило показатели;
 1. существенное увеличение сумм, размещаемых на депозитах;
2. существенное увеличение процентов к получению в связи со значительным ростом ставок по депозитам в течение года;
3. увеличение расходов связано с выплатой премии по решению учредителя.

Расшифровка «Прочие доходы» по строке 2340 Отчета о финансовых результатах

тыс.руб.

Наименование видов прочих доходов	2025	2024
Доходы, связанные с реализацией основных средств	-	291
Исправительные записи по операциям прошлых лет	747	-
Прочие доходы	50	3592
Итого:	797	3883

Расшифровка «Прочие расходы» по строке 2350 Отчета о финансовых результатах

тыс.руб.

Наименование видов прочих расходов	2025	2024
Расходы на услуги банков	95	60
Прочие расходы	192	4160
Итого:	287	4220

Инвестиционная деятельность ООО «Центр-Офис» в 2025 году заключалась в размещении свободных денежных средств на срочных депозитах и на неснижаемом остатке.

Анализ финансового состояния

Наименование показателя	Формула	На начало года	На конец периода	Прирост (+) Снижение (-)	Норматив коэффициента
Коэффициент текущей ликвидности	(Стр.1200 – стр.1220) / стр.1500	3,99	63,25	+59,26	3
Коэффициент абсолютной ликвидности	Стр.1250 / стр. 1500	2,15	60,08	+57,93	0,25
Оборотные оборотные средства (COC)	(Стр.1300 + стр.1410) – стр.1100	436009	476030	+40021	
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	(COC) / стр.1200	0,75	0,98	+0,23	>0,1
Коэффициент финансовой устойчивости	(Стр.1300 + стр.1400) / стр.1600	0,79	0,98	+0,19	>0,5
Коэффициент финансовой активности организации	(Стр.1400 + стр.1500) / стр.1300	0,37	0,07	-0,3	<1
Коэффициент общей платежеспособности	Стр.1600 / (стр.1400 + стр.1500)	3,71	15,38	+11,67	>2
Рентабельность активов по прибыли до налогообложения	Стр.2300 ф.2 / (0,5*(стр.1600н.г. + стр.1600к.г.) * 100%	38,84	9,58	-29,26	
Рентабельность собственного капитала по нераспределенной прибыли	Стр.2400 ф.2 / (0,5*(стр.1300н.г. + стр.1300к.г.)*100%	40,1	7,85	-32,25	
Рентабельность продаж по валовой прибыли	Стр.2200 ф.2 / стр.2110 ф.2*100%	41,04	-32,42	-73,46	>15
Рентабельность продаж по нераспределенной прибыли	Стр.2400 ф.2 / стр.2110 ф.2 *100%	34,5	87,71	+53,31	
Коэффициент автономии	Стр.1300 / стр.1700	0,73	0,93	+0,2	>0,5

За 2025 год наблюдается существенный рост коэффициентов ликвидности, финансовой устойчивости, платежеспособности, снижение коэффициентов рентабельности. Большинство коэффициентов выше нормативных, что является подтверждением того, что ООО «Центр-Офис» продолжает оставаться ликвидной, финансово устойчивой, платежеспособной организацией.

В течение 2025 года деятельность общества велась в условиях комплекса факторов экономического и иного характера: геополитической обстановки, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации, мер, принимаемых в ответ на внешнее санкционное давление, продление ограничений, связанных с коронавирусной инфекцией. В связи с тем, что деятельность общества не связана с внешнеэкономической, нет иностранных контрагентов, ограничения в связи с коронавирусной инфекцией не привели к локдаунам, то отсутствуют значительные сомнения в способности ООО «Центр-Офис» продолжать непрерывно свою деятельность. Общество способно и намерено продолжать деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Риски хозяйственной деятельности

Хозяйственная деятельность ООО «Центр-Офис» связана с рядом рисков, которые при определенных обстоятельствах могут негативно сказаться на финансовых результатах Общества. Риски финансовых потерь большей частью обусловлены

состоянием экономики, изменениями рыночной конъюнктуры, конкурентной среды и структурной трансформацией спроса.

В отчетном году сохранились условия внешнеэкономического давления, связанные с геополитической ситуацией, глобальной экономической нестабильностью, оказавшие влияние на рынок коммерческой недвижимости. В Центральном районе Санкт-Петербурга расположено наибольшее количество бизнес-центров – 190 (16,25% от общего количества по городу). Структура спроса сохраняется постоянной: большая часть спроса приходится на нефтегазовые компании, IT-компании, строительные компании. Тенденции 2025г: общее снижение активности в офисном сегменте, ввод в эксплуатацию новых бизнес-центров за 2025г в 3 раза больше аналогичного показателя за 2024г; рост уровня вакантности площадей: 4,4% по данным IBC Real Estate. Сохраняется рост спроса на высококачественные офисы класса А; наблюдается увеличение спроса на приобретение офисов в собственность, а не в аренду. Сохраняется интерес к коворкингам. Средний уровень ставки аренды на офисные помещения класса В/В+ незначительно изменился +1,1% по сравнению с прошлым годом и находится в интервале 1485-1750 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и коммунальные услуги. Темп роста арендных ставок замедлился. Повышение становится более точечными и сохраняется на премиальные опции. Прогнозируется умеренный рост арендной ставки. Сохранилась тенденция арендаторов к сокращению издержек за счет уменьшения арендуемых площадей и за счет отказа от аренды в центральных районах города.

Таким образом, Общество несет риски, связанные с сокращением спроса на арендные площади в связи со структурными изменениями спроса, ростом конкурентной среды и снижением деловой активности. В качестве мер по управлению рыночным риском с целью ослабить его влияние на хозяйственную деятельность Обществом произведен резерв финансовых средств (размещены на депозитах); изменена политика привлечения арендаторов в сторону предоставления в том числе и «небольших» по размеру площадей, что соответствует структуре текущего рыночного спроса; а также осуществлен гибкий подход к формированию ставки, что делает коммерческие условия более привлекательными для потенциальных арендаторов. Общество задействует все возможные инструменты поиска нового арендатора: привлечены профессиональные участники рынка – агентство Maris, агентство NF Group, ООО "Ист Реал" и ООО "РосБизнесИнформ"; ООО «Аренда БЦ».

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

Денежные активы, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют, таким образом изменение курса рубля к доллару США не может оказать влияние на финансовый результат. Валютный риск отсутствует. Влияние прочих факторов финансового риска, таких как изменение ставок по долговым обязательствам оценивается на минимальном уровне.

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

Отчетность ООО «Центр-Офис» не подвержена влиянию изменения таможенного регулирования в виду отсутствия деятельности. Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие патентов и лицензии на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) отсутствуют.

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

Генеральный директор



Мутьева Ю.Н.