

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АО «ОФИСЕРВИС»
за 2025 год

1. Организация и виды деятельности

Полное наименование общества: Акционерное общество «Офисервис»

Сокращенное наименование общества: АО «Офисервис»

АО «Офисервис» является юридическим лицом, образованным, зарегистрированным и осуществляющим свою деятельность в соответствии с Гражданским законодательством РФ.

АО «Офисервис» образовано в результате реорганизации АО «Бизнес-центр «Журналистов» в форме выделения (Протокол внеочередного общего собрания АО «Бизнес-центр «Журналистов» № 4/2024 от 22.11.2024 г.)

14.04.2025 г. АО «Офисервис» присвоен основной государственный регистрационный номер 1251600016216.

АО «Офисервис» действует на основании Устава Общества, утвержденного Решением внеочередного общего собрания акционеров АО «Бизнес-центр «Журналистов» 22.11.2024 г. (Протокол № 4/2024 от 22.11.2024 г.)

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34В к.2, офис 327.2, помещ. 1038.

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

Единоличный исполнительный орган общества – генеральный директор АО «УК «АС Менеджмент» Ахметшина Диана Борисовна, который действует на основании Устава Общества, Протокола Совета директоров Общества и договора передачи полномочий исполнительного органа № 10-ПП-25 от 14.04.2025 г.

На основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров АО «Бизнес-центр «Журналистов» № 4/2024 от 22.11.2024 г., передаточного акта к разделительному балансу АО «Бизнес-центр «Журналистов» от 14.04.2025 г., АО «Офисервис» приняло следующее имущество:

- долгосрочные финансовые вложения: 921 726 тыс. руб.
- краткосрочные финансовые вложения: 10 000 тыс. руб.
- уставный капитал: 28 184 тыс. руб.
- добавочный капитал: 54 963 тыс. руб.
- резервный капитал: 1 409 тыс. руб.
- нераспределенная прибыль: 847 171 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 года акционерами АО «Офисервис» являются: ООО «Управляющая компания «Эй Эс Джи Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Земля-инвест» (91,22%), АО «АС Финанс» (8,78%).

Основным видом деятельности АО «Офисервис» является Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Выручка от основного вида деятельности в 2025 году отсутствует.

Среднесписочная численность работающих в Обществе за 2025 год составила 0 человек.

Организация бухгалтерского учета в Обществе.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется согласно договору на оказание бухгалтерских услуг № 2-ФБО-25 от 01.10.2025 г. специализированной организацией АО «Поволжский антикризисный институт».

2. Методика подготовки бухгалтерской отчетности. Информация об учетной политике.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и положениями, регулирующими порядок формирования бухгалтерской отчетности, предусмотренными локальными нормативными документами Общества.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность Общества состоит из следующих форм:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств)
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Отчетным годом является период: с 14.04.2025 г. по 31.12.2025 г..

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%.

Качественно существенной информацией независимо от стоимости является информация, пропуск или

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленным Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года №106н.

3. Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета

3.1. Учет основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Основные средства отражаются в учете по фактической себестоимости на дату приобретения сроком полезного использования свыше 12 месяцев. Имущество стоимостью не более 100 тыс. рублей за единицу отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Начисление амортизации основных средств производится линейным способом.

В 2025 году собственных основных средств АО «Офисервис» не имело.

3.2. Учет аренды

Учет арендованных основных средств (ОС) ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018), утвержденным приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В 2025 году договоров с применением ФСБУ 25/2018 АО «Офисервис» не имело.

3.3. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным приказом Минфина России от 10.12.2002 г. № 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в зависимости от способа поступления финансовых вложений.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т.п.).

На 31.12.2025 долгосрочные финансовые вложения составляют 921 726 тыс. руб.

3.4. Учет запасов

Учет запасов ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 г. № 180н.

На 31.12.2025 запасы отсутствуют.

3.5. Учет оценочных обязательств

В 2025 г. у Общества отсутствовали критерии для формирования оценочных обязательств по ПБУ 8/2010.

3.6. Учет оценочных резервов

В 2025 г. у Общества отсутствовали критерии для формирования оценочных резервов по ПБУ 8/2010.

3.7. Доходы и расходы

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от следующих видов деятельности:

- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Все остальные доходы и расходы являются прочими.

Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

В 2025 году выручка от основного вида деятельности отсутствует.

3.8. Расчёты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года № 114н.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

3.9. События после отчетной даты

Существенным событием признается:

- событие, без знания о котором пользователям бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния движения денежных средств или результатов деятельности Общества;
- сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет более 5%.

3.10. Условные факты хозяйственной деятельности

Существенность последствий условного факта определяется Обществом, исходя из общих требований к бухгалтерской отчетности, как сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет более 5%.

4. Основные элементы учетной политики для целей налогового учета.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления.

В целях определения материальных расходов при списании сырья и материалов в 2025 г. применяется метод средней себестоимости.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01. 2002г. №1.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Финансовый результат от продажи продукции, работ и услуг определяется по отгрузке.

5. Расшифровка отдельных статей «Бухгалтерского баланса» и «Отчета о финансовых результатах»

5.1. Расшифровка статьи 1170 «Финансовые вложения»

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная стоимость	поступило	списано		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
				первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	921 726	-	-	921 726	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
	в том числе:						
паи	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
акции, доли	За 2025 г.	-	222 236	-	-	222 236	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	10 000	(10 000)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
	в том числе:						
займы	За 2025 г.	-	10 000	(10 000)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
<i>Итого</i>	<i>За 2025 г.</i>	-	<i>931 726</i>	<i>(10 000)</i>	-	<i>931 726</i>	-
	<i>За 2024 г.</i>	-	-	-	-	-	-

5.2. Расшифровка статьи 1230 «Дебиторская задолженность»

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	7 610	-	7 610	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	7 610	-	7 610	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Информация о суммах дебиторской задолженности (по видам), на каждую отчетную дату отражена в бухгалтерском балансе обособленно в составе группы статей «Дебиторская задолженность».

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

5.3. Расшифровка статьи 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

(тыс. руб.)

Наименование показателей	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчетные счета	2 028	-	-
ИТОГО (стр. 1250 Бухгалтерского баланса)	2 028	-	-
<i>Взаимовязка с показателями Отчета о движении денежных средств:</i>			
Остаток на начало года (стр. 4450)	-	-	-
Остаток на конец года (стр. 4500)	2 028	-	-

По состоянию на 31.12.2025 года Общество не имеет:

- а) открытых, но не использованных кредитных линий;
- б) денежных средств, которые могут быть получены на условиях овердрафта;
- в) полученных и не использованных для получения кредита поручительств третьих лиц;
- г) займов (кредитов), недополученных по заключенным договорам займа (кредитным договорам);
- д) денежных средств в аккредитивах.

5.4. Расшифровка статей 1310 «Уставный капитал», 1350 «Добавочный капитал (без накопленной дооценки)», 1360 «Резервный капитал», 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 28 184 тыс. руб.

Уставный капитал состоит из 2 818 397 (Двух миллионов восемьсот восемнадцати тысяч триста девяноста семи) штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 руб., которые были зарегистрированы. Федеральной службой по финансовым рынкам России.

Добавочный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 54 963 тыс. руб.

Резервный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 1 409 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль Общества на 31.12.2025 г. составляет 846 746 тыс. руб.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2025 г. составляет 931 302 тыс. руб.

5.5. Расшифровка статьи 1520 «Кредиторская задолженность».

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			поступило	списано	

			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	109	-	109
	За 2024 г.	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	109	-	109
	За 2024 г.	-	-	-	-

5.6. Расшифровка статьи 2220 «Управленческие расходы»

Расходы	Сумма, тыс. руб.
Аренда помещения	106
Бухгалтерские услуги	4
Услуги управленческого учета	129
ИТОГО:	239

В 2025 году выручка от основного вида деятельности отсутствует.

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами (взаимозачет) отсутствует.

5.7. Расшифровка статей: 2320 «Проценты к получению», 2350 «Прочие расходы»

Статья 2320 «Проценты к получению»

Показатели	2025 год	2024 год
<i>Проценты к получению</i>	115	-
В том числе		
Проценты по займам	115	-

Статья 2350 «Прочие расходы»

(тыс. руб.)

Показатели	2025 год	2024 год
<i>Прочие расходы</i>	301	-
В том числе		
Ведение реестра ЦБ	301	-

5.8. Расшифровка статьи 2400 «Чистая прибыль (убыток)»

За 2025 г. Обществом получен убыток по бухгалтерскому учету в размере 424 тыс. руб.

6. Раскрытие информации в соответствии с требованиями действующих положений по бухгалтерскому учету.

6.1. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»

Учетная политика сформирована исходя из того, что

- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

6.2. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

Общество не располагает информацией о существенных событиях, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год

6.3 Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства, и условные активы»

Не разрешенные разногласия с налоговыми органами отсутствуют.

Отсутствуют начатые в 2025 году и не завершенные на 01.01.2026 судебные разбирательства.

Обществу не известно об иных возможных событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно.

6.4. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

6.5. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»

В 2025 году Общество не получало средства целевого финансирования в части предоставленных организации бюджетных средств.

6.6. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность.

6.7. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 20/2003 «Информация об участии в совместной деятельности»

Общество не участвует в совместной деятельности

6.8. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений».

Резерв на оплату предстоящих отпусков не создается, в связи с тем, что в организации отсутствуют работники, с кем заключены трудовые договора.

Резерв по сомнительным долгам не создан в 2025 г., так как в ходе инвентаризации сомнительная дебиторская задолженность не выявлена.

Резерв по финансовым вложениям не создан в 2025 г., так как не выявлены факторы, подтверждающих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. В связи с чем не возникла обязанность по созданию резерва под обесценение финансовых вложений

6.9. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»

Учетной политикой установлен уровень для признания ошибки существенной. Ошибка признается существенной, если ее значение превышает 5 % от валюты баланса. Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, не было

6.10. Раскрытие информации в соответствии с Письмом Минфина РФ № ПЗ-7/2011 «О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации»

Деятельность предприятия не наносит ущерб окружающей среде, и поэтому у Общества отсутствует риск появления значительных обязательств.

6.11. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-8/2011 «О формировании в бухгалтерском учете и раскрытии в бухгалтерской отчетности организации информации об инновациях и модернизации производства»

В 2025 году Общество не осуществляло НИОКР.

**Руководитель
АО «ОФИСЕРВИС»**

Д.Б. Ахметшина

12 марта 2026 г.