

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «ОФИСМЕНЕДЖМЕНТ» за 2025 год

Введение

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ОФИСМЕНЕДЖМЕНТ» (далее – Общество) за 2025 год сформированы в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики, рациональность).

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности включаются:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

1. Общая информация

- Полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «ОФИСМЕНЕДЖМЕНТ»;
- Сокращенное наименование – ООО «ОФИСМЕНЕДЖМЕНТ»;
- Юридический адрес – 141407, Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина, строение 2А, помещение 21;
- Дата государственной регистрации – 20.05.2011;
- Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 10 человек;
- Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств;
- Уставный капитал составляет 12 000 руб;
- Участниками являются:
 - Друккер Юрий Михайлович с долей 85 процентов;
 - Вашуркин Александр Александрович с долей 15 процентов;
- Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:
 - 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Общество является субъектом малого предпринимательства;
- Сведения о руководстве и главном бухгалтере:
 - Генеральный директор Общества: Давыдов Сергей Анатольевич;
 - Исполнение обязанностей главного бухгалтера возложено на генерального директора.
- Бухгалтерский учет ведется специализированной организацией;
- Бухгалтерский учет ведется автоматизированно с использованием рабочего Плана счетов согласно приложению 1 Учет ведется в программе 1С Предприятие 8.3.

2. Учетная политика

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет директор.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Предприятие, 8.3.».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

Ключевые положения учетной политики по разделам учета:

2.1. Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений в ОС ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

2.1.1 Принятие ОС к учету

- Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке:
- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.
- Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.
- Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям, установленным п. 4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов ОС.

2.1.2 В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- торговое оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель.

2.1.3 Переоценка и обесценение ОС и капвложений

- Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.
- Организация, имея право на применение упрощенных способов учета, не проверяет ОС на обесценение.
- Организация, имея право на применение упрощенных способов учета, не проверяет капитальные вложения на обесценение.

2.1.4 Амортизация ОС

- Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме пропорционально количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.

- По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

2.2 Сырье и материалы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

2.2.1 Учет приобретения материалов

- Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

- ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

- Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

2.2.2 Учет списания материалов

- При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

- Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

- Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

2.3 Учет расходов.

2.3.1 Учитывая специфику деятельности Общества – услуги гостиницы, сопутствующие услуги (пользование территории, услуги сауны и т.п.), а также услуги общественного питания (кафе), Общество не формирует затраты незавершенного производства. Все затраты за месяц полностью списываются в уменьшение выручки. При этом затраты делятся на прямые производственные и общехозяйственные.

2.3.2 В составе прямых расходов по видам деятельности отражаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в оказании услуг, и начисленные на такую оплату страховые взносы;

- расходы на приобретение сырья, материалов, используемых при оказании услуг;

- амортизация основных средств, непосредственно используемых при оказании услуг;

- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при оказании услуг;

- другие расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг.

2.3.3 В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы, которые нельзя напрямую отнести на вид деятельности, а также расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;

- стоимость услуг по ведению учета, консультационных и аналогичных услуг;

- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

2.3.4 Прямые расходы, учтенные в течение календарного месяца на счете 20 «Основное производство», по окончании месяца полностью списываются в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж». Расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются в дебет счета 90.08 "Управленческие расходы" в качестве условно-постоянных.

2.3.5 Прочие расходы Общества учитываются на счете 91.02 "Прочие расходы".

2.4 Аренда

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

2.4.1 Учет при передачи имущества в аренду

- организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды
- при операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.
- доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

2.4.2 Организация применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" только в отношении договоров аренды, исполнение которых началось в 2022 г. или позднее.

2.5 Доходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

2.5.1 Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

2.5.2 В Обществе к доходам по обычным видам деятельности относятся:

- доходы, получаемые от сдачи в аренду недвижимого имущества

2.5.3 Учет доходов по обычным видам деятельности ведется на сч. 90 «Продажи», субсчет «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения» по видам оказываемых услуг и продаж.

2.5.4 Порядок признания выручки:

- Выручка, получаемая от оказания услуг, признается на дату подписания Акта выполненных услуг (работ).

2.5.5 Доходы, отличные от доходов по обычным видам деятельности, считаются прочими поступлениями Общества и учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы».

3. Нематериальные активы отсутствуют.

4. Основные средства (тыс. руб.)

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 2025 г.)	За 2025 г.	124 416	(54 104)	1 477	-	-	(4 240)	-	-	-	-	-	124 416	(58 344)	
исключением инвестиционной	За 2024 г.	124 416	(49 864)	1 394	-	-	(4 240)	-	-	-	-	-	124 416	(54 104)	

недвижимости) - всего														
В том числе:														
Здания	За 2025 г.	124 034	(53 723)	-	-	-	(4 240)	-	-	-	-	-	124 034	(57 963)
	За 2024 г.	124 034	(49 483)	332	-	-	(4 240)	-	-	-	-	-	124 034	(53 723)
Офисное оборудование	За 2025 г.	382	(382)	1 350	-	-	-	-	-	-	-	-	382	(382)
	За 2024 г.	382	(382)	848	-	-	-	-	-	-	-	-	382	(382)

5.
Финансовые вложения отсутствуют.

6.
Запасы (тыс. руб.)

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	За 2025 г.	2	-	17 567	(17 569)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	1	-	35 139	(35 137)	-	-	X	X	2	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	2	-	712	(200)	-	-	(514)	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	687	(142)	-	-	(544)	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	16 855	(17 369)	-	-	514	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	34 452	(34 996)	-	-	544	-	-	-

7.
Дебиторская задолженность (тыс. руб.)

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			
Краткосрочная дебиторская	За 2025 г.	782	-	12394	-	(706)	-	-	-	12470	-

задолженность - всего	За 2024 г.	2 779	-	546	-	(2 543)	-	-	-	782	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	114	-	10 819	-	(114)	-	-	-	10 819	-
	За 2024 г.	2 303	-	114	-	(2 303)	-	-	-	114	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	421	-	777	-	(410)	-	-	-	788	-
	За 2024 г.	290	-	372	-	(240)	-	-	-	421	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	20	-	19	-	(20)	-	-	-	19	-
	За 2024 г.	-	-	20	-	-	-	-	-	20	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	228	-	-	-	(163)	-	-	-	65	-
	За 2024 г.	186	-	41	-	-	-	-	-	228	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	778	-	-	-	-	-	778	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства (тыс. руб.)

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.	142 155	-	-	-	-	-	142 155
	3а 2024 г.	142 155	-	-	-	-	-	142 155
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	142155	-	-	-	-	-	142155
	3а 2024 г.	142155	-	-	-	-	-	142155
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	65 075	11 752	-	(3 516)	-	-	73 311
	3а 2024 г.	53 740	13 314	2	(1 981)	-	-	65 075
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	669	292	-	(669)	-	-	292
	3а 2024 г.	247	669	-	(247)	-	-	669
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	3 390	758	-	(1 444)	-	-	2 704
	3а 2024 г.	3 244	1 795	-	(1 649)	-	-	3 390
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	38	38	-	(38)	-	-	38
	3а 2024 г.	38	38	-	(38)	-	-	38
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	8	-	-	(2)	-	-	6
	3а 2024 г.	5	1	2	-	-	-	8
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	7	-	-	(7)	-	-	-
	3а 2024 г.	7	-	-	-	-	-	7
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	59 147	10 662	-	-	-	-	69 808
	3а 2024 г.	48 456	10 691	-	-	-	-	59 147
	3а 2025 г.	381	-	-	(23)			358

Расчеты по налогам и сборам	За 2024 г.	404	-	-	(23)			381
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	1 371	-	-	(1 322)			49
	За 2024 г.	1 252	120	-	-			1 371
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	55	1	-	(1)			55
	За 2024 г.	56	-	-	(1)			55
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	9	-	-	(9)	-	-	-
	За 2024 г.	31	-	-	(22)	-	-	9

9. Обеспечение обязательств отсутствуют.

10. Расходы по обычным видам деятельности (тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	711	680
Затраты на оплату труда	2 187	2 618
Отчисления на социальные нужды	647	690
Амортизация	4 240	4 240
Прочие затраты	13 453	31 010
Итого по элементам	21 237	39 238
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	21 237	39 238

11. Государственная помощь отсутствует.

12. Выручка за 2025 год составила:

- деятельность по сдаче в аренду недвижимого имущества - 28 966 тыс. руб.;

13. Прочие расходы:

- расходы на услуги банков - 115 тыс. руб.;
- налог на имущество – 1 500 тыс. руб.;
- прочие расходы – 208 тыс. руб.

Дата подписания отчетности:
«16» марта 2026 г.

Генеральный директор ООО «ОФИСМЕНЕДЖМЕНТ»

Давыдов С.А.