Общество с ограниченной ответственностью «Офис Регион Владимир»
Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2025 год

№пп	Содержание	Раскрываемая информация	Данные
1		**Данные об организации**	
		ИНН, КПП, ОГРН	ИНН 3329095185; КПП 332901001; ОГРН 1193328000854
		Юридический адрес	600000, Владимирская обл, Владимир г, Большая Московская ул, дом 1Б, офис 301
		Основные виды деятельности	68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
		Среднегодовая численность работающих за отчетный период или численность работающих на отчетную дату	6 человек на 31.12.2025 г.
		Состав членов исполнительных и контрольных органов	Исполнительный орган- Управляющая организация ООО «ОФР Москва» в лице генерального директора Кульбидюка Руслана Викторовича
		Размер уставного капитала	45 500 000,00 рублей
		Учредители общества	ООО «Офис Регион», доля 100 %
2		**Характер отчетности**	
		Применимые правила бухгалтерского учета и отчетности	Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя от действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности
3		**Формы и содержание отчетности**	
	Существенное изменение содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и других приложений к ним	Описание изменений	Нет Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, сопоставимы с данными за отчетный период
4		**Учетная политика**	
		Принятые при формировании учетной политики способы ведения	Согласно приказа об учетной политике №1/УП от 30.12.2021 г. с изменениями и дополнениями:

		бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности	- общество ведет бухгалтерский учет и обработки учетной информации на электронно-вычислительных машинах с использованием программного продукта «1С: Бухгалтерия Предприятия»; -общество применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, так как относится к субъектам малого предпринимательства; -учет доходов и расходов ведется методом начисления; - уровень существенности в бухгалтерском учете равен 5 %; - амортизация начисляется линейным способом по всем группам объектов; - МПЗ принимается по фактической стоимости по всем группам (видам); - МПЗ списываются при отпуске по средней стоимости по всем группам (видам); - управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности; - общество не формирует резерв по оплате отпусков; - общество не создает резерв по сомнительным долгам.
		Допущения, принятые при формировании учетной политики	Учетная политика сформирована исходя из допущений: - имущественной обособленности; - непрерывности деятельности; - последовательности применения учетной политики; -временной определенности фактов хозяйственной деятельности.
		Непрерывность деятельности	Общество планирует сохранить направление деятельности и намерено работать в последующие 12 месяцев и в будущем увеличить объем и качество оказанных услуг.
	Изменение учетной политики, обусловленное применением нормативного акта впервые	Факт отражения последствий изменения учетной политики в соответствии с порядком, предусмотренным этим актом	Нет событий

5		**События после отчетной даты**	
		Информация о событиях, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность	Нет событий
6		**Нематериальные активы**	
	Наличие НМА с полностью погашенной стоимостью	Наименование НМА с полностью погашенной стоимостью и используемых для получения экономической выгоды	отсутствуют
7		**Основные средства**	
		Первоначальная стоимость и сумма начисленной амортизации на начало и конец отчетного периода	Информация предоставлена в таблице 4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
8		**Дебиторская задолженность**	
		Наличие на начало и конец периода отдельных видов дебиторской задолженности	Информация предоставлена в таблице 7 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
9		**Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)**	
	Наличие объектов, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	Стоимость и наличие на начало и конец периода отдельных видов финансовых вложений	Информация предоставлена в таблице 5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
10		**Прочие долгосрочные обязательства**	
	Наличие и изменение величины обязательств	Информация о наличии величины долгосрочного обязательства на конец отчетного периода	Информация предоставлена в таблице 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Обязательство по аренде земельного участка на 49 лет по договору №16470М от 16.05.2018 г. с Управлением архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации г. Владимира. Величина обязательства

			рассчитана исходя из текущей арендной платы за 2025 г. В последующих периодах будет корректироваться с учетом коэффициента уровня инфляции.
11		**Кредиторская задолженность**	
		Наличие на начало и конец периода отдельных видов кредиторской задолженности	Информация предоставлена в таблице 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. По строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» на конец периода 99,96 % величины кредиторской задолженности приходится на расчеты с ООО «Офис Регион» по договору купли-продажи векселей № КПв/OF-01/14 от 31.08.14 г. Задолженность выражена в иностранной валюте (долларах), расчеты производятся в рублях. Пересчет задолженности производится на отчетные даты и даты погашения задолженности. На 31.12.2025 г. задолженность составляет 319 106 тыс.руб.
12		**Выручка**	
		Выручка от оказания услуг	Величина услуг по предоставлению в аренду собственного нежилого недвижимого имущества в 2025 году составила 12 109 тыс. рублей и уменьшилась на 1 % по сравнению с 2024 годом
		Проценты к получению	Проценты по краткосрочным депозитам – 100 тыс.руб.
		Состав прочих доходов	Курсовые разницы свернуто по пересчету кредиторской задолженности перед ООО «Офис Регион» по договору купли-продажи векселей № КПв/OF-01/14 от 31.08.14 г. - 96507 тыс.руб.; Прочие операционные доходы 90 тыс.руб.
	Наличие сегментов по видам (отраслям) и географическим рынкам сбыта	Объем продаж продукции, товаров, работ, услуг по видам (отраслям) и географическим рынкам сбыта	Общество не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности
13		**Расходы**	
		Изменение величины расходов по обычным видам деятельности	Себестоимость продаж в 2025 г. по сравнению с 2024 г. уменьшилась на 17 % в связи с тем, что в 2024 году были

			произведены расходы по текущему ремонту объекта недвижимости. Управленческие расходы увеличились по сравнению с 2024 г. на 14 % в связи с увеличением расходов на оплату труда сотрудников на 16 % и увеличением расходов на оплату услуг управляющей организации на 10 %.
		Состав прочих расходов	Списание дебиторской задолженности 134 тыс.руб. Услуги банка 43 тыс.руб. Прочие внереализационные расходы -11 тыс.руб.
14		**Информация о связанных сторонах**	
	Связанная сторона	ООО «Офис Регион», учредитель	Доля в УК общества 100%
		ООО «Офис Регион Москва»	Общий учредитель ООО «Офис Регион», доля в УК общества 100%
		Физическое лицо Кульбидюк Руслан Викторович	Генеральный директор управляющей организации
15		**Операции со связанными сторонами**	
	Связанная сторона	Виды и объем операций, сальдо на конец отчетного периода	
	ООО «Офис Регион», учредитель	1.Договор купли-продажи векселей № КПв/OF-01/14 от 31.08.14 г.; 2.Договор оказания услуг №ОР-2 от 01.01.2021 г.	1.В 2025 году Общество погасило задолженность по договору купли-продажи векселей № КПв/OF-01/14 от 31.08.14 г. в сумме 3 350 000,00 руб. Сальдо расчетов на 31.12.2025 г. Кредит 319106089,96 руб. 2.В 2025 г. Общество по договору оказания услуг №ОР-2 от 01.01.2021 г. получило услуги на сумму 12000,00 рублей и оплатило задолженность на сумму 12000,00 руб. Сальдо расчетов на 31.12.2025 г. 0,00 рублей.
	ООО «ОФР Москва», общий учредитель ООО «Офис Регион»	Договор управления №У/М-03/18 от 14.02.2018 г.	В 2025 г. Общество по договору управления №У/М-03/18 от 14.02.2018 г. получило услуги на сумму 1320000,00 рублей и оплатило задолженность на сумму 1200000,00 руб. Сальдо расчетов на 31.12.2025 г. Кредит 55000,00 рублей.
	Генеральный директор управляющей организации Кульбидюк Руслан Викторович	В отчетном периоде операции не производились.	Сальдо расчетов на 31.12.2025 г. отсутствует.

16		**Информация о бенефициарных владельцах**	
	Информация о бенефициарных владельцах	Основание для признания бенефициарным владельцем	Физическое лицо, участник ООО «Офис Регион» Рязанов Александр Николаевич, доля участия в ООО «Офис Регион» 35,0002% и 50 %-ная доля участия в связанной стороне ЗАО «РХК». ЗАО «РХК» -второй участник ООО «Офис Регион» с долей 64,9998 %.
		Основание для признания бенефициарным владельцем	Физическое лицо Рязанов Кирилл Александрович, доля участия в связанной стороне ЗАО «РХК» - 50 %. ЗАО «РХК» -второй участник ООО «Офис Регион» с долей 64,9998 %.
17		**Условные факты хозяйственной деятельности**	
	Наличие условных обязательств		отсутствуют
18		**Государственная помощь**	
	Получение бюджетных средств	Характер и величина бюджетных средств, признанных в бухгалтерском учете в отчетном году	отсутствуют
19	**Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим и(или) физическим лицом**		
	Юридическое лицо	ООО «Офис Регион», учредитель	Доля в УК общества 100%
20		**Дополнительная информация**	
	Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей		отсутствует
	Информация о дивидендах	Дивиденды	Дивиденды не начислялись и не выплачивались
	Прекращаемая деятельность	Описание прекращаемой деятельность	Отсутствует
	Совместная деятельность	В рамках раскрытия информации	Отсутствует
	Соглашение о разделе продукции		Отсутствует

	Договоры строительного подряда		Отсутствуют
	Исправление ошибок в бухгалтерской отчетности	Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде в соответствии с ПБУ 22/2010	Отсутствует
	Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в отчетном периоде		Отсутствуют

Генеральный директор управляющей организации Кульбидюк Р.В.

Главный бухгалтер управляющей организации Крикова Г.А.