

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОФИСЦЕНТР»
ЗА 2025 ГОД**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ОфисЦентр»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОфисЦентр» (ОГРН 1115040009919), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2025 год и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОфисЦентр» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, ответственных за корпоративное управление, за бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Титов Михаил Аркадьевич

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 21206048613)



Чубов Дмитрий Александрович

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006053617)

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОБЪЕДИНЕННЫЙ СОЮЗ
КОНСАЛТИНГ» (ООО «РОСКОНСАЛТИНГ»),

115114, г. Москва, ул. Кожевническая, д. 7, стр. 2, помещ. III, ком. 18,

ОРНЗ 11706061397

« 12 » марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая
Организация: компания "ОфисЦентр"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

140180, Московская обл, Жуковский г, Мясничева ул, дом № 1

по ОКПО

ИНН

по ОКОПФ

по ОКФС

90138038

5040110640

12300

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

ООО "РОСКОНСАЛТИНГ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

7733548305

1057747687150

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды

0710001

31 12 2025

по ОКПО

по ОКЕИ

90138038

384

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая

Организация: компания "ОфисЦентр"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	317 856	330 939	343 775
4.1	в том числе: Основные средства, пригодные к использованию		316 835	329 725	343 775
4.2	Права пользования активами		1 021	1 214	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе: Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	42 755	44 100	36 370
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	360 611	375 039	380 145
	II. Оборотные активы				
6.1	Запасы	1210	435	889	844
	в том числе: Сырье и материалы		435	889	844
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1	-	7

	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
7.1	Дебиторская задолженность	1230	5 336	3 537	4 943
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		3 811	3 120	4 120
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		536	367	609
	Расчеты по налогам и сборам		987	48	123
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1	1	-
	Расчеты с подотчетными лицами		1	1	3
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	88
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 522	2 283	2 304
	в том числе:				
	Расчетные счета		2 522	2 283	2 304
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	257
	Итого по разделу II	1200	8 294	6 709	8 355
	БАЛАНС	1600	368 905	381 748	388 500

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	197 950	197 950	197 950
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(146 723)	(151 685)	(167 723)
	Итого по разделу III	1300	51 227	46 265	30 227
	IV. Долгосрочные обязательства				
8.1	Заемные средства	1410	294 259	302 787	341 153
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		294 259	302 787	341 153
	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 616	5 222	3 260
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8.1	Прочие долгосрочные обязательства	1450	911	1 058	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		911	1 058	-
	Итого по разделу IV	1400	299 786	309 067	344 413
	V. Краткосрочные обязательства				
8.1	Заемные средства	1510	3 216	11 219	545
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	10 985	-
	Проценты по займам и кредитам		3 216	234	545
8.1	Кредиторская задолженность	1520	13 761	14 302	12 822
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		517	1 311	781
	Расчеты с покупателями и заказчиками		8 315	8 049	7 592
	Расчеты по налогам и сборам		4 845	4 873	4 397
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		84	69	52
8.1	Обязательство по аренде	1520	195	188	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8.3	Оценочные обязательства	1540	720	707	493
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	17 892	26 416	13 860
	БАЛАНС	1700	368 905	381 748	388 500

Генеральный директор
(наименование должности)

1 февраля 2026 г.



Королев Антон Владимирович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая
Организация: компания "ОфисЦентр"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2025
90138038		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	83 463	77 563
	в том числе:			
	Основная номенклатурная группа		83 463	77 563
10	Себестоимость продаж	2120	(33 391)	(33 379)
	в том числе:			
	Основная номенклатурная группа		(33 391)	(33 379)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	50 072	44 184
	Коммерческие расходы	2210	-	-
10	Управленческие расходы	2220	(12 925)	(13 770)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	37 147	30 414
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	72	-
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		72	-
	Проценты к уплате	2330	(30 194)	(17 085)
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(30 194)	(17 085)
	Прочие доходы	2340	719	1 068
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		719	1 068
	Прочие расходы	2350	(686)	(1 436)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(686)	(1 436)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	7 058	12 961
	Налог на прибыль организаций	2410	(2 096)	3 077
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(1 358)	(2 690)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(738)	5 767
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 962	16 038

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	4 962	16 038
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

1 февраля 2026 г.



(подпись)

Королев Антон Владимирович

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды			
0710004			
31	12	2025	
90138038			
384			

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая
Организация: компания "ОфисЦентр"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	197 950	-	-	-	-	(167 723)	30 227
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	197 950	-	-	-	-	(167 723)	30 227

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	16 038	16 038
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	197 950	-	-	-	-	(151 685)	46 265
	На 31 декабря 2024 г.	3200	197 950	-	-	-	-	(151 685)	46 265
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	197 950	-	-	-	-	(151 685)	46 265

**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая
Организация: компания "ОфисЦентр"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
90138038		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	83 257	78 699
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	83 183	78 198
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	74	501
	Платежи - всего	4120	(61 678)	(40 220)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(22 439)	(20 621)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(4 382)	(3 881)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(25 402)	(5 981)
	налога на прибыль организаций	4124	(2 385)	(2 431)
	прочие платежи	4129	(7 070)	(7 306)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	21 579	38 479

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(21 340)	(38 500)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(21 340)	(38 500)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(21 340)	(38 500)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	239	(21)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	2 283	2 304
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	2 522	2 283
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Королев Антон Владимирович

(расшифровка подписи)

1 февраля 2026 г.



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОфисЦентр» (далее по тексту – «Общество») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области 04.10.2011 года за ОГРН 1115040009919, ИНН 5040110640, свидетельство 50№012585675

Основным видом деятельности Общества является: операции с недвижимым имуществом. Основная деятельность – сдача в аренду нежилого здания (БЦ «Чайка»), расположенного по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Мяснищева, д. 1.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор – Королев Антон Владимирович (избран решением внеочередного общего собрания участников Общества Протокол № 21 от 26 июня 2017 года, сроком с 26.06.2017 г. по 01.06.2027 г.).

Общество не имеет лицензий на осуществление отдельных видов деятельности.

Общество не имеет филиалов и представительств.

По состоянию на 31.12.2025г. обособленных структурных подразделения Общество не имеет.

Численность работников Общества на 31 декабря 2025 не изменилась по сравнению с предыдущим годом и составляет 5 человек.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», прочими федеральными стандартами бухгалтерского учета и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйственной деятельности и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество начало применять правила, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Последствия изменения учетной политики в денежном выражении при переходе на нормы ФСБУ 28/2023 оценить надежно не представляется возможным поскольку они связаны с будущей оценкой выявленных результатов инвентаризации по итогам 2025 года.

Общество применяет формы годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, в составе бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним (отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

Для составления бухгалтерской отчетности существенной признается информация, которая превышает 5% от величины базовых показателей бухгалтерской отчетности. Уровень существенности определяется по базовым показателям бухгалтерской отчетности в стоимостной (денежной) оценке.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» ЗА 2025 ГОД
(тыс.руб.)

Активы, обязательства и операции в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на день совершения операции. Денежные средства на валютных счетах в банке, в иностранной валюте отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основании официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 31.12.2025 руб.	По состоянию на 31.12.2024 руб.	По состоянию на 31.12.2023 руб.
За 1 доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
За 1 Евро	92,0938	106,1028	99,1919

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отдельную отчетную дату, отражены в составе прочих доходов и расходов.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Учет основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- Здания
- Машины и оборудование
- Офисное оборудование
- Другие виды основных средств / хозяйственный инвентарь

Производится изменение первоначальной стоимости объектов основных средств после произведения работ достройки, реконструкции, частичной ликвидации, модернизации.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект основных средств со всеми его приспособлениями и принадлежностями.

При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 20% от величины большего срока.

Срок полезного использования определяется самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями бухгалтерского учета и с учетом классификации основных средств. При определении срока полезного использования объектов основных средств, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по группам основных средств ежемесячно исходя из срока их полезного использования. Определение срока полезного

использования объекта основных средств производится исходя из периода, в течение которого объект будет приносить организации экономические выгоды. При определении срока полезного использования объекта основных средств организация может пользоваться техническими условиями и рекомендации организаций – изготовителей.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п. 5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», отражаются в составе запасов, если их стоимость не превышает 100 000 рублей. Такие основные средства списываются в состав материальных затрат в полной сумме по мере их ввода в эксплуатацию.

Расходы на текущий ремонт основных средств включаются в себестоимость продукции работ (работ, услуг) отчетного периода.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года.

Капитальными вложениями являются затраты организации на приобретение, создание, улучшение или восстановление собственных объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и восстановление объектов основных средств. Затратами считается уменьшение активов организации или увеличение ее обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений.

Капитальные вложения в виде затрат на приобретение или создание новых объектов и оборудования до момента ввода в эксплуатацию отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

Организация проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения. Сумма обесценения не изменяет первоначальную стоимость актива (п.39 ФСБУ 6/2020) и относится на финансовый результат (субсчет «обесценение активов»).

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов с 2024 года осуществляется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» (утв. приказом Минфина РФ от 30.05.2022 №86н).

НМА являются:

- результаты интеллектуальной деятельности (программы для ЭВМ, базы данных, изобретения);
- средства индивидуализации юридического лица, товаров, работ, услуг;
- разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности.

Все НМА оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью признается общая сумма капитальных вложений, осуществленных до признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

Лимит стоимости НМА не более 100 тысяч рублей за единицу. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на его создание отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Амортизация НМА начисляется линейным способом исходя из срока его полезного использования с даты признания НМА в бухгалтерском учете. Переоценка нематериальных активов не производится.

Организация проверяет НМА на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения. Сумма обесценения не изменяет первоначальную стоимость актива и относится на финансовый результат (субсчет «обесценение активов») (п.8. МСФО (IAS) 36).

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения (п.29 ФСБУ 14/2022).

Учет аренды

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Право пользование активом, полученным в аренду, отражается по первоначальной стоимости с учетом последующих корректировок, связанных с изменением условий аренды (изменение срока аренды, величины арендных платежей, объема (количества) арендуемых объектов), за вычетом сумм начисленной амортизации и убытка от обесценения.

Права пользования активами после принятия к учету оцениваются в соответствии с требованиями к учету схожих по характеру использования объектов основных средств в части амортизации и обесценения. При этом Общество:

- не переоценивает права пользования активами, если схожие по характеру использования основные средства переоцениваются;
- не амортизирует право пользования земельным участком, полученным в аренду.

Обязательство по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Изменение величины обязательства по аренде в связи с изменениями: условий договора аренды; намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды; величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде, – относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Учет запасов

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, если иное не предусмотрено ФСБУ 5/2019 «Запасы».

При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оцениваются по средней взвешенной

Учет затрат по обычным видам деятельности.

Учет затрат ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Учёт затрат на производство ведется в разрезе видов деятельности и статей затрат. Для учета затрат на производство применяются счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы».

На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с выполнением работ/оказанием услуг:

- расходы на выполнение работ, оказание услуг, непосредственно связанные с содержанием и эксплуатацией БЦ «Чайка»;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, а именно торгового центра и входящих в него основных средств, производственной инфраструктуры.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются затраты направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством. Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы».

В целях равномерного списания расходов, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, Общество оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». Данные расходы отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Затраты, которые были ранее учтены организацией в составе расходов будущих периодов с отражением на счете 97, в регистрах бухгалтерского учета не переносятся.

Ремонт основных средств отражается в учете путем включения фактических затрат в себестоимость работ (услуг) по мере выполнения ремонтных работ.

Прочие расходы учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет «Прочие расходы».

К прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

Учет доходов от обычных видов деятельности и прочим поступлениям

Учет доходов по обычным видам деятельности ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

В составе доходов от обычных видов деятельности учитывается выручка от сдачи в аренду БЦ «Чайка».

Выручка от реализации выполненных работ (услуг) принимается к бухгалтерскому учету по актам выполненных работ за отчетный период, принятых в соответствии с условиями договоров.

Выручка от реализации основных средств, прочих активов, а также проценты за использование банком денежных средств относятся к прочим доходам. Так же к прочим доходам относятся:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

Формирование резервов и обязательств

Оценочные резервы

А) Резерв под снижение стоимости запасов не создавался.

Б) Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

В) Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;
- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

Суммы созданного резерва, не использованные до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, включаются в прочие доходы.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность» на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

Оценочные обязательства

А) Резерв на оплату отпусков создается только в бухгалтерском учете.

Б) Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам не создается.

В) Резерв на выплату ежегодного вознаграждения за выслугу лет не создается.

Порядок определения суммы расходов на производство и реализацию

Расходы на производство и реализацию работ и услуг подразделяются на прямые и косвенные.

К прямым расходам относятся:

- стоимость выполненных работ, оказанных услуг, которые используются при производстве работ и оказании услуг;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг.

К косвенным расходам относятся:

- материальные расходы, не вошедшие в группу прямых расходов,
- прочие расходы, связанные с производством работ и услуг.

Использование прибыли

Нераспределенная прибыль используется в соответствии с Уставом Общества и решением общего собрания участников Общества.

Специальные фонды по использованию прибыли, остающейся в распоряжении Общества не формируются, а производимые расходы за счет данного источника относятся непосредственно, в соответствии с решением общего собрания Участников, на счете 84 «Нераспределенная прибыль».

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
Другие НМА	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
Другие НМА	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение		
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:											
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:											
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:											
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	стиснуто	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего									
в том числе:									
Здания	За 2025 г.	487 621	(157 886)	682	-	(13 571)	-	488 303	(171 468)
	За 2024 г.	487 621	(143 847)	-	-	(14 051)	-	487 622	(157 857)
Сооружения	За 2025 г.	405 607	(134 828)	-	-	(13 483)	-	405 607	(148 311)
	За 2024 г.	405 607	(121 345)	-	-	(13 483)	-	405 607	(134 828)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	16 169	(16 079)	276	-	(50)	-	16 445	(16 129)
	За 2024 г.	16 169	(15 629)	-	-	(450)	-	16 170	(16 079)
Земельные участки	За 2025 г.	4 663	(4 616)	406	-	(27)	-	5 069	(4 669)
	За 2024 г.	58 805	-	-	-	(26)	-	4 663	(4 642)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	58 805	-	-	-	-	-	58 805	-
	За 2024 г.	2 377	(2 347)	-	-	(12)	-	2 377	(2 359)
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	2 377	(2 256)	-	-	(91)	-	2 377	(2 347)
- всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	стиснуто (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	1 246	(32)	-	-	(28)	-	1 081	(60)
в том числе:	За 2024 г.	-	-	1 246	-	(32)	-	1 246	(32)
Земельные участки	За 2025 г.	1 246	(32)	-	-	(26)	-	1 081	60
	За 2024 г.	-	-	1 246	-	(32)	-	1 246	(32)

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	в том числе:	Амортизируемые основные средства - всего	в том числе:	Амортизируемые основные средства - всего	в том числе:
Здания	259 051	272 134	284 970	284 262	284 970	284 262
Сооружения	316	270 779	90	540	540	47
Машины и оборудование (кроме офисного)	400	21	1 214	121	121	58 805
Земельные участки	1 021	58 805	58 805	58 805	58 805	58 805
Другие виды основных средств	18	-	-	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	58 805	58 805	58 805	58 805	58 805	58 805
основные средства, потребляющие свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	58 805	58 805	58 805	58 805	58 805	58 805

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 особыми обстоятельствами деятельности организации) - всего	Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с особыми обстоятельствами деятельности организации) - всего	Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с особыми обстоятельствами деятельности организации) - всего	Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего
в том числе:	213 756	224 957	224 957	236 159	236 159	236 159
Бизнес-Центр "Чайка"	213 756	224 957	224 957	236 159	236 159	236 159

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	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.	-	-	1 246	-	-	(1 246)	-	-
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 246	-	-	(1 246)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

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	фактическая себестоимость	списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	889	-	614	(1 068)	-	-	-	X	X	435	-
	За 2024 г.	844	-	596	(951)	-	-	-	X	X	869	-
в том числе:	За 2025 г.	889	-	614	(1 068)	-	-	-	-	-	435	-
	За 2024 г.	844	-	596	(951)	-	-	-	-	-	869	-
Сырье и материалы												

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 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-	-
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			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	переклассифицировано		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	9 409	(5 872)	2 712	-	(910)	-	(3)	-	11 211	(5 875)
	За 2024 г.	10 234	(5 291)	1 600	-	(2 203)	(222)	(581)	-	9 409	(5 872)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	367	-	249	-	(80)	-	-	-	536	-
	За 2024 г.	609	-	52	-	(294)	-	-	-	367	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	8 992	(5 872)	1 524	-	(830)	-	(3)	-	9 686	(5 875)
	За 2024 г.	9 411	(5 291)	1 498	-	(1 695)	(222)	(581)	-	8 992	(5 872)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	88	-	-	-	(88)	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	48	-	940	-	-	-	-	-	987	-
	За 2024 г.	123	-	49	-	(124)	-	-	-	48	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	3	-	-	-	(2)	-	-	-	1	-
Итого	За 2025 г.	9 409	(5 872)	2 712	-	(910)	-	(3)	X	11 211	(5 875)
	За 2024 г.	10 234	(5 291)	1 600	-	(2 203)	(222)	(581)	X	9 409	(5 872)

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	5 875	5 875	5 872	5 872	5 291	5 291
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5 875	5 875	5 872	5 872	5 291	5 291

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			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	303 845	-	23 838	(32 513)	-	-	295 170
	3а 2024 г.	341 153	1 058	11 119	(38 500)	-	(10 985)	303 845
в том числе: Расчеты по аренде	3а 2025 г.	1 058	-	-	(147)	-	-	911
	3а 2024 г.	-	1 058	-	-	-	-	1 058
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	302 787	-	23 838	(32 366)	-	-	294 259
	3а 2024 г.	341 153	-	11 119	(38 500)	-	(10 985)	302 787
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	25 709	4 572	2 982	(16 091)	-	-	17 172
	3а 2024 г.	13 367	5 755	2 670	(7 068)	-	109 850	25 709
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	1 311	248	-	(1 042)	-	-	517
	3а 2024 г.	781	848	-	(318)	-	-	1 311
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	8 049	4 107	-	(3 841)	-	-	8 315
	3а 2024 г.	7 592	4 124	-	(3 667)	-	-	8 049
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	188	7	-	-	-	-	195
	3а 2024 г.	-	188	-	-	-	-	188
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	10 985	-	-	(10 985)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	10 985	10 985
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	234	-	2 982	-	-	-	3 216
	3а 2024 г.	545	-	2 670	(2 981)	-	-	234
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	4 942	210	-	(223)	-	-	4 929
	3а 2024 г.	4 449	595	-	(102)	-	-	4 942
Итого	3а 2025 г.	329 554	4 572	26 820	(48 604)	-	X	312 342
	3а 2024 г.	354 520	6 813	13 789	(45 568)	-	X	329 554

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	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	707	14	-	1	720
	За 2024 г.	493	1 470	230	1 026	707
в том числе: Оценочное обязательство по вознаграждениям работникам	За 2025 г.	707	14	-	1	720
	За 2024 г.	493	1 470	230	1 026	707

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	1 068	950
Затраты на оплату труда	3 560	4 267
Отчисления на социальные нужды	839	878
Амортизация	13 599	14 083
Прочие затраты	27 250	26 971
Итого по элементам	46 316	47 149
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	46 316	47 149

11. ФСБУ 6/2020 «ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА» ФСБУ 25/2018 «БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ АРЕНДЫ»

По состоянию на 31.12.2025г. в составе основных средств Общества учитываются:

- собственные основные средства – 99,6%;
- арендованные объекты основных средств – 0,4%.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах № 4.1.

В составе арендованных объектов основных средств числятся два земельных участка (табл.№ 4.2):

- земельный участок с кадастровым номером 50:52:0020102:4145, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Жуковский, ул. Мясищева – Договор аренды 23–УЗ от 20.06.2014г, срок аренды - 26.02.2063г. По состоянию на 31.12.2025 сумма обязательств по договору 945,4 тыс.руб., в т.ч. краткосрочные обязательства – 166 тыс.руб.
- земельный участок с кадастровым номером 50:52:0020102:4146, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Жуковский, ул. Мясищева – Договор аренды 24-УЗ от 20.06.2014, срок аренды – 26.02.2063г. По состоянию на 31.12.2025 сумма обязательств по договору 160,7 тыс.руб., в т.ч. краткосрочные обязательства – 28,4 тыс.руб.

12. ФСБУ 5/2019 «ЗАПАСЫ»

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Запасы, в т.ч.:	435	889	844
сырье, материалы	435	889	844
затраты в незавершенном производстве	-	-	-
готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
расходы будущих периодов	-	-	-

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается, для этого отсутствуют предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 6.1.

13. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Дебиторская задолженность, долгосрочная в т.ч.:	-	-	-
задолженность покупателей заказчиков	-	-	-
задолженность по авансам выданным	-	-	-
прочая дебиторская задолженность	-	-	-
	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Дебиторская задолженность, краткосрочная в т.ч.:	5 336	3 537	4 943
задолженность покупателей заказчиков	3 811	3 120	4 120
задолженность по авансам выданным	536	367	609
прочая дебиторская задолженность	989	50	214

Долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует.

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025г. составила 5 336 тыс.руб., в т.ч. задолженность покупателей 3 811 тыс.руб.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 7.1.

14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Подробная информация о составе и движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств. Общество осуществляет операции с денежными средствами в безналичной форме.

На 31.12.2025г. недоступные для использования суммы денежных средств отсутствуют.

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные указаны за минусом НДС за отчетный период.

15. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Состав прочих оборотных активов

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Прочие оборотные активы	-	-	257

16. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Уставный капитал	197 950	197 950	197 950

Величина уставного капитал составляет 197 950 тыс.руб. (полностью оплачен). В 2025г. величина уставного капитала не менялась.

Нераспределенная прибыль

Финансовым результатом по итогам деятельности Общества за 2025 год является прибыль в размере 4 962 тыс.руб.

17. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Налог на прибыль

	За 2025	За 2024
Текущий налог	1 358	2 690

По итогам работы за 2025г. Обществом получена налогооблагаемая прибыль в размере 10 867 тыс. руб. Налоговая база для исчисления налога на прибыль – 5 434 тыс. руб.

Условный расход по налогу на прибыль по данным бухгалтерского учета – 2 499 тыс.руб., условный доход – 734 тыс.руб.

Постоянные разницы, увеличивающие/уменьшающие текущий налог на прибыль:	За 2025
Проценты по договорам займа, не учит. в целях налогообложения	2 000
Иные расходы, не учитываемые в целях налогообложения	1 905
	95

Постоянное налоговое обязательство	За 2025
	500

Временные разницы, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль

Изменение отложенного налогового обязательства	За 2025
Амортизация основных средств	-606
Проценты по арендным обязательствам	-664
	58
Изменение отложенного налогового актива	
Сумма убытка прошлых лет, уменьшающая налогооблагаемую прибыль текущего года	1 345
Амортизация основных средств	1 363
Изменение оценочного обязательства	2
Резервы сомнительных долгов	-3
Арендные обязательства	-1
	-16

Изменение отложенных налогов (ОНА и ОНО) отражено с учетом перехода в 2025 году на ставку налога на прибыль 25%.

18. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	13 761	14 302	12 822
задолженность поставщикам и подрядчикам	517	1 311	781
задолженность по авансам полученным	8 315	8 049	7 592
расчеты по налогам и сборам	4 929	4 942	4 449

По состоянию на 31.12.2025г. в составе прочей кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены задолженность перед бюджетом:

по НДС – 3 578 тыс.руб.

по налогу на имущество – 1 173 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС, за исключением статьи баланса «Задолженность по авансам полученным».

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 8.1.

19. ПБУ 7/98 «СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ»

Событий имеющие влияние на баланс, в том числе на существенность строки не выявлено.

20. ПБУ 8/2010 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ. ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ И ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Расшифровка резерва ежегодных отпусков раскрыта в табличной форме № 8.3

По состоянию на 31.12.2025 года сумма неиспользованных отпусков 720 тыс. руб., в т. ч. сумма страховых взносов 121 тыс. руб.

Резерв рассчитывается исходя из среднего дневного заработка каждого конкретного работника. Ежегодно на 31 Декабря определяется количество неиспользованных дней отпуска каждого работника. Рассчитывается средний дневной заработок каждого работника. Для расчета среднего заработка применяется общий порядок расчета среднего заработка для определения величины отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск. Величина оценочного обязательства по резерву ежегодных отпусков, включает величину отпускных, причитающихся конкретному работнику на 31 Декабря, с учетом страховых взносов.

Расшифровка резерва по сомнительным долгам:

№ п/п	Наименование контрагента	ИНН контрагента	Показатель на 31.12.2025	Показатель на 31.12.2024	Показатель на 31.12.2023
1	АЛЬТАИР ООО	5040160433	16,00	16,00	16,00
2	ВЕКТОР ООО	9701159846	699 043,23	699 043,23	699 043,23
3	ВЕКТОР ООО	5040177412	85 008,00	85 008,00	
4	Владимиров Владимир Валерьевич	501305769501			5 065,50
5	ВОЛЖСКАЯ ВЕРТОЛЕТНАЯ КОМПАНИЯ ООО	5040153362	677,22	677,22	
6	ГАЛАРС ООО	5040166121	1 933,39	1 933,39	1 933,39
7	ГеоПроектСтрой	5013055831	1 768 852,60	1 768 852,60	1 768 852,60
8	ЗУЕВА МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА (ИП)	504017602011	3 053,66		
9	Инженерный Альянс	5040115783	255 028,00	255 028,00	255 028,00
10	КЕДР ООО	7729496887	58 047,35	58 047,35	58 047,35
11	ЛАНТРАТОВ ДМИТРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ ИП	502715432359	4 396,90	4 396,90	4 396,90

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» ЗА 2025 ГОД

(тыс.руб.)

12	МАГНУМ ООО	7708210008	83 499,43	83 499,43	
13	МБ ЭСКОРТ	5013047083	480 627,40	480 627,40	480 627,40
14	Научно-производственный Холдинг "Наука"	7708676857	154 436,02	154 436,02	154 436,02
15	ОБЛИСК ООО	5029178148	270,00	270,00	270,00
16	ПДЧ-ЧАЙКА	5040138396	564 044,43	564 044,43	564 044,43
17	ПоларТрейд	5040133567	549 929,53	549 929,53	
18	ПРОГРЕСС ООО ПКБ	7704840224	290 244,31	290 244,31	290 244,31
19	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ МАМОНТ ООО	7734441724	68 032,55	68 032,55	
20	РЕШЕ ВИЖН ООО	5040167559	32 617,97	32 617,97	32 617,97
21	СК ЭНЕРГОМОНТАЖСЕРВИС ООО	7751527065	150 002,79	150 002,79	150 002,79
22	СПО АДЕПТ-СТРОЙ ООО	7622017549	581 750,33	581 750,33	581 750,33
23	ТЗК КОЛИБРИ	5013037102	0,32	0,32	
24	Туполев Сервис	5013037092	0,30	0,30	
25	Формат	5040136180			200 959,18
26	Шумаков Дмитрий Владимирович ИП	773372572800	3 231,00	3 231,00	3 231,00
27	ЭлектроСервис ООО	0276130818	40 103,43	40 103,43	40 103,43
Итого			5 874 846,16	5 871 792,50	5 290 669,83

Безнадежная задолженность (задолженность с истекшими сроками давности, другие долги, нереальные для взыскания) списывается с баланса по мере признания таковой.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной и необходимости создания резерва осуществляется перед составлением годовой отчетности. При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности не погашения задолженности;
- отсутствие гарантийных обязательства;
- отсутствие возможности удержания имущества должника, нет встречной кредиторской задолженности.

По сомнительной задолженности, в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности. Сумма резерва создается в размере 100% от суммы неисполненного обязательства, Сумма созданного резерва признается прочим расходом, а его корректировка - прочим расходом (в случае увеличения). Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежегодно. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества. Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

21. ПБУ 22/2010 «ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ»

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для Общества существенной признается ошибка, отношение суммы которой к валюте баланса за отчетный год составляет не менее 10%. Существенных ошибок за 2025 год не выявлено.

22. ПБУ 23/2011 «ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки организации), а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода. Денежными потоками организации не являются:

- а) платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты;
- б) поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов);
- в) валютно-обменные операции (за исключением потерь или выгод от операции);
- г) обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- д) иные аналогичные платежи организации и поступления в организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи»

Прочие платежи	Показатель за 2025 год (тыс.руб.)	Показатель за 2024 год (тыс. руб.)
Расходы на оплату услуг банка	486	437
Сумма платежей по налогу на имущество	5 884	6 187
Сумма платежей по земельному налогу	687	669
Плата за выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух стационарными объектами	6	7
Страховые взносы от несчастных случаев и травматизм	7	6

23. ФСБУ 28/2023 «ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества. Обязательная инвентаризация проведена перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

По итогам 2025 года Обществом проведена инвентаризация ТМЦ. В результате инвентаризации, на 31.12.2025 не выявлено расхождений между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета.

При инвентаризации сумм дебиторской задолженности выявлена задолженность с истекшим сроком исковой давности:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» ЗА 2025 ГОД
(тыс.руб.)**

ЗУЕВА МАРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА (ИП) сумма дебиторской задолженности 3 053,66

24. ПБУ 9/99 «ДОХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ»

ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

	За 2025	За 2024
Выручка, в т.ч.:	83 463	77 563
Сдача в операционную аренду БЦ «Чайка»	83 463	77 563

25. ПБУ 10/99 «РАСХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ»

**СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ
РАСХОДЫ**

	За 2025	За 2024
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	(33 391)	(33 379)
- материальные затраты	(569)	(513)
- амортизация	(13 569)	(14 047)
- прочие затраты	(19 253)	(18 819)

Прочие затраты включают в себя:

	За 2025	За 2024
- расходы по техническому обслуживанию офисных помещений	(8 196)	(7 023)
-(электро)монтажные/ремонтные работы	(125)	(1 797)
- услуги охраны	(2 643)	(2 508)
- обслуживание газопровода	(227)	(264)
- эксплуатационные расходы:	(8 062)	(7 227)
в т.ч.		
- электроэнергия	(6 257)	(5 720)
- водоснабжение	(463)	(207)
- газоснабжение	(1 342)	(1 300)

Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:	За 2025	За 2024
- материальные затраты	(499)	(437)
- расходы на оплату труда	(3 560)	(4 267)
- отчисления на социальные нужды	(838)	(878)
- амортизация	(30)	(36)
- налог на имущество	(5 810)	(6 112)
- прочие затраты	(2 188)	(2 040)

Прочие затраты включают в себя:

	За 2025	За 2024
в т.ч.	(2 188)	(2 040)
- аудиторские/бухгалтерские услуги	(526)	(526)
- земельный налог	(687)	(687)
- расходы на рекламу	-	(92)
- расходы по страхованию	(244)	(237)
-хоз.инвентарь/расходы, канцтовары	(286)	(132)
-информационно-консультационные услуги	(270)	(211)
-услуги связи	(167)	(138)
-прочие расходы	(8)	(17)

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №6.

26. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	За 2025	За 2024
Прочие доходы, в т.ч.	719	1 068
Проценты к получению	-	-
Прочие доходы в т.ч.	719	1 068
Списанная кредиторская задолженность	36	-
Корректировка сумм резерва на предстоящую оплату отпусков	1	1 026
Пересмотр СПИ ОС	682	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» ЗА 2025 ГОД
(тыс.руб.)**

Доходы от размещения средств	-	42
------------------------------	---	----

	За 2025	За 2024
Прочие расходы	(686)	(1 436)
Прочие расходы в т.ч.	(492)	(1 436)
расходы на услуги банков	(487)	(437)
отчисления в резерв по сомнительным		
долгам	(3)	(581)
списанная дебиторская задолженность	(-)	(222)
проценты по арендным обязательствам	(194)	(187)
прочие внереализационные расходы	(2)	(9)

27. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанной стороной по состоянию на 31.12.2025 г. в ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» является генеральный директор Королев Антон Владимирович, а также участники Общества.

Перечень связанных сторон Общества

	Основание для признания связанной стороной
Алямовский Виктор Николаевич	- Доля в уставном капитале - 5%
Клинецкий Евгений Федорович	- Доля в уставном капитале - 10%
Королев Антон Владимирович	- Доля в уставном капитале - 1%
	- Генеральный директор Общества
Королев Владимир Николаевич	- Доля в уставном капитале - 22%
Куркин Дмитрий Александрович	- Доля в уставном капитале - 18%
Микеладзе Игорь Виталиевич	- Доля в уставном капитале - 5%
Рязанова Татьяна Михайловна	- Доля в уставном капитале - 2%
Светашова Ольга Андреевна	- Доля в уставном капитале - 18%
Тарасов Михаил Викторович	- Доля в уставном капитале - 19%

Операции со связанными сторонами в 2025 году

	Получение долгосрочного займа	Погашение долгосрочного займа	Выплата процентов по займу	Начисление процентов по займу	(тыс. руб.) Остаток ссудной задолженности
Алямовский В.Н.	0,00	1 059,25	1 260,89	1 511,72	14 525,71
Клинецкий Е.Ф.	0,00	2 114,50	2 522,12	2 911,20	27 999,22
Королев А.В.	0,00	109,85	245,65	304,74	2 383,39
Королев В. Н.	0,00	4 752,52	5 557,10	6 658,94	63 364,53
Куркин Д. А.	0,00	3 803,30	4 539,74	5 430,31	53 639,60
Микеладзе И. В.	0,00	1 049,25	1 260,60	1 481,70	14 979,83
Рязанова Т. М.	0,00	434,70	659,42	579,93	7 947,83
Светашов А. Н.	0,00	3 807,65	4 539,82	5 599,52	53 994,78
Тарасов М. В.	0,00	4 207,98	4 797,67	5 715,26	55 475,38

Срок погашения
займов

Контрагенты	Номер договора	Дата	Срок погашения
Алямовский В.Н.	7-апр-25	01.04.2025	31.03.2035
Клинецкий Е.Ф.	8-апр-25	01.04.2025	31.03.2035
Королев А.В.	3-ноя-20	10.11. 2020	01.12.2028
Королев В. Н.	2-апр-25	01.04.2025	31.03.2035
	2-ноя-20	10.11. 2020	01.12.2028
Куркин Д. А.	4-апр-25	01.04.2025	31.03.2035
Микеладзе И. В.	5-апр-25	01.04.2025	31.03.2035
Рязанова Т. М.	6-апр-25	01.04.2025	31.03.2035
Светашов А. Н.	1-апр-25	01.04.2025	31.03.2035
Тарасов М. В.	3-апр-25	01.04.2025	31.03.2035

Вознаграждение основному управленческому персоналу

	Величина выплат в 2025	Величина выплат в 2024	Величина выплат в 2023
Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие	968	919	958

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» ЗА 2025 ГОД
(тыс.руб.)**

*выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев
после отчетной даты)*

Заработная плата, вкл. Премии	968	919	994
Оплата отпусков	61	38	36
Страховые взносы	217	180	184
<i>Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты)</i>	Не производились	Не производились	Не производились

28. БЕНЕФИЦИАРНЫЙ ВЛАДЕЛЕЦ

В соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» бенефициарный владелец - физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента.

В силу того, что участниками Общества являются физические лица, владеющие долями в уставном капитале Обществ менее 25%, бенефициарным владельцем Общества признается физическое лицо, контролирующее действия Общества - генеральный директор – Королев Антон Владимирович.

29. ПБУ 20/03 «ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами.

30. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2025г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

31. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	низкая
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	низкая
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заказчикам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	низкая
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и	низкая

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр» ЗА 2025 ГОД
(тыс.руб.)**

	регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	низкая

32. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Общество не выделяет отчетные сегменты, по которым имеется необходимость раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.

33. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.

В 2025 году исполнительным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

34. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Динамика чистых активов Общества

		31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Уставный капитал		197 950	197 950	197 950
Нераспределенная (непокрытый убыток)	прибыль	(146 723)	(151 685)	(167 723)
Чистые активы		51 227	46 265	30 227

В 2025 году у Общества наблюдается недостаточность чистых активов. Недостаток чистых активов вызван убытком, сформировавшимся в первые годы деятельности организации, когда после даты РНВ Бизнес-Центра Общество находилось в поиске арендаторов. В то время, выручка от арендуемых площадей не покрывала расходов по эксплуатации Бизнес-Центра. Кроме того, строительство Бизнес Центра осуществлялось с привлечением заемных средств. Проценты по заемным средствам так же влияли на отрицательные финансовые результаты прошлых лет.

Начиная с 2024 года у Общества наблюдается положительная динамика – положительный финансовый результат.

В 2025 году получена прибыли в сумме 4 962 тыс. рублей.

Руководством Общества в 2025 году проведены следующие мероприятия по увеличению чистых активов:

- частичное погашение займов, привлеченных для погашения кредита на строительство бизнес-центра;
- проведена работа по поиску новых арендаторов и сдаче в аренду свободных площадей;
- снижен налог на имущество.

Основные мероприятия по увеличению чистых активов Общества, запланированные на 2025 год:

- снижение накладных расходов;
- увеличение арендной платы сдаваемых площадей;
- увеличение количества сдаваемых в аренду площадей;
- понижение процентной ставки по привлеченным займам;

- уменьшение величины уставного капитала;
- получение финансовой помощи от участников.

Существенная неопределенность в отношении принципа непрерывности деятельности отсутствует.

35. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество планирует продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения применимости допущения непрерывности деятельности Общества в целом или какой-либо существенной ее части в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом – 31 декабря 2025 года.

На бизнес-процессы Общества потенциально могут оказывать влияние следующих события:

- Вспышка коронавирусной инфекции (COVID-19);
- Проведение специальной военной операции на территории Украины и последовавшие за ней санкции со стороны недружественных к РФ стран.

Достоверная оценка влияний и последствий указанных событий на данный момент затруднительна к прогнозированию.

Руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, учитывая стабильный спрос арендаторов на услуги, оказываемые Обществом, и основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планов и доступа к финансовым ресурсам.

По оценке руководства Общество способно продолжать непрерывно свою деятельность с учетом вышеуказанных факторов (рисков). По мнению менеджмента данные события не окажут существенного воздействия на деятельность Общества.

36. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

37. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В отношении Общества не ведется судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность общества. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

Общество оценивает риски хозяйственной деятельности как незначительные.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «ОфисЦентр»



/А.В. Королев/

«01» февраля 2026 г.

Пронумеровано, прошнуровано и
скреплено печатью

на (вотом рба) *12" шафма* *лист*
2026г.

Титов М.А./

