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

№пп	Содержание	Раскрываемая информация	Данные
1		**Данные об организации**	
		ИНН, КПП, ОГРН	ИНН 6317128321; КПП 631701001; ОГРН 1186313078511
		Юридический адрес	443099, Самарская обл, Самара, Венцека ул, дом № 48, здание проходного пункта
		Основные виды деятельности	68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
		Списочная численность работающих за отчетный период или численность работающих на отчетную дату	Списочная численность 1 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	60 000 000,00 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 бухгалтерского учета, существенно	Согласно приказа об учетной политике №1/УП от 30.12.2021 г. с изменениями и дополнениями:

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 объектов НМА	Первоначальная стоимость и сумма начисленной амортизации на начало и конец отчетного периода	отсутствуют
7		**Основные средства**	
	Наличие объектов основных средств	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		**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.
10		**Выручка**	
		Выручка от продажи товаров, оказания услуг	Отсутствует
		Проценты к получению	Источником финансирования текущих управленческих расходов являются полученные проценты по договорам займа в сумме 729 тыс.руб.
11		**Расходы**	
		Изменение величины расходов по обычным видам деятельности	Управленческие расходы в 2025 г. по сравнению с 2024 г. уменьшились на 20 %.

		Состав прочих расходов	Услуги банка 11 тыс.руб. Прочие внереализационные расходы -5 тыс.руб.
12		**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
13		**Операции со связанными сторонами**	
	Связанная сторона	Виды и объем операций, сальдо на конец отчетного периода	
	ООО «Офис Регион», учредитель	1.Договор оказания услуг №ОР-4 от 01.01.2021 г. 2. Договор денежного займа № ЗВ/ORS-01/10 от 15.03.10 г. 5% 3. Договор денежного займа № ЗВ/ORS-01/13 от 16.04.13 г. 5% 4. Договор денежного займа № ЗВ/ORS-02/08 от 26.03.08 г. 5%	1.В 2025 г. Общество по договору оказания услуг №ОР-4 от 01.01.2021 г. получило услуги на сумму 12000,00 рублей и оплатило задолженность на сумму 9000,00 руб. Сальдо расчетов Кредит на 31.12.2025 г. 12000,00 рублей. 2.Общество является займодавцем учредителя ООО «Офис Регион». В 2025 г. Общество начислило проценты по займам 728836,37 рублей и получило 581000,00 рублей в погашение задолженности по процентам. Сальдо расчетов на 31.12.2025 г. по основному долгу Дебет 14576728,78 рублей, по процентам Дебет 2959407,04 рублей.
	ООО «ОФР Москва», общий учредитель ООО «Офис Регион»	Договор управления №У/М-02/18 от 01.02.2018 г.	В 2025 г. Общество по договору управления №У/М-02/18 от 07.11.2018 г. получило услуги на сумму 198000,00 рублей и оплатило услуги на сумму 210000,00 рублей. Сальдо расчетов на 31.12.2025 г. Кредит 33000,00 рублей.
	Генеральный директор управляющей организации Кульбидюк Руслан Викторович	Операций не проводилось	Сальдо расчетов на 31.12.2025 г. отсутствует.

14		**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 %.
15		**Условные факты хозяйственной деятельности**	
	Наличие условных обязательств		отсутствуют
16		**Государственная помощь**	
	Получение бюджетных средств	Характер и величина бюджетных средств, признанных в бухгалтерском учете в отчетном году	отсутствуют
17	**Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим и(или) физическим лицом**		
	Юридическое лицо	ООО «Офис Регион», учредитель	Доля в УК общества 100%
18		**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.