



Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 г.

Общества с ограниченной ответственностью «Офис-Центр»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

Полное наименование организации:

Общество с ограниченной ответственностью «Офис-Центр».

Юридический адрес: 125315, г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 4.

Адрес местонахождения: Российская Федерация, 125315, город Москва, Ленинградский проспект, дом 72, корпус 4.

Общество с ограниченной ответственностью «Офис-Центр» зарегистрировано

20 декабря 2004г. за основным государственным регистрационным номером 1047796987919.

Полное наименование учредителя (участника) юридического лица – Общество с ограниченной ответственностью «Каскад».

Размер доли в уставном капитале – 100 %, номинальная стоимость доли в рублях – 5 029 400 руб.

Уставной капитал оплачен полностью.

В состав органов управления Обществом входят - Общее собрание участников.

Общее собрание участников является высшим органом управления Общества.

Исполнительным органом Общества является Генеральный директор Общества.

Руководство текущей деятельностью ООО «Офис-Центр» осуществляется единоличным исполнительным органом Общества –Генеральным директором, утвержденным Протоколом внеочередного Общего собрания участников № 20 от 18.12.2007г.

Генеральный директор - Саркисян Елена Александровна.

Срок полномочий: с 20.12.2022г. по 19.12.2027г.

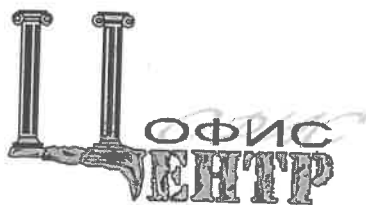
Полномочия продлены до 20.12.2027г. Решением № 8/2022 от 12.10.2022г.

Все органы управления в своей работе основываются на законодательстве РФ.

Финансовая отчетность подлежит обязательному аудиту.

Списочная численность работников Общества за 2025 год составила 6 человек.

Обособленного подразделения, выделенного на отдельный баланс и/или невыделенного на



отдельный баланс – нет.

Основной вид деятельности – 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Дополнительные виды хозяйственной деятельности:

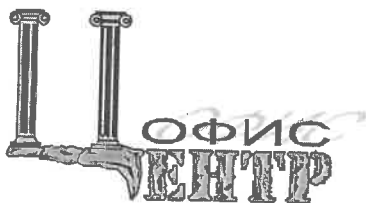
- 43.12 Подготовка строительной площадки,
- 45.2 Строительство жилых и нежилых зданий,
- 43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительных работ.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с:

- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон № 402-ФЗ, Закон "О бухгалтерском учете");
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (далее - Положение № 34н);
- Федеральные стандарты бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденные не ранее 01.10.1998;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.

2. УЧЁТНАЯ ПОЛИТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ

- 2.1.1. Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.
- 2.1.2. Учетная политика сформирована исходя из допущений, предусмотренных п. 5 ПБУ 1/2008.
- 2.1.3. Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н.
- 2.2. Учетная политика. Нематериальные активы и капитальные вложения в них.
 - 2.2.1. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.
- 2.3. Учетная политика. Основные средства и капитальные вложения в них
 - 2.3.1. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость за единицу актива больше 150 000 тыс. руб.



Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

2.3.2. Переоценка основных средств производится, переоценке подлежат здания и строения.

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

2.4. Учетная политика. Финансовые вложения

2.4.1. При выбытии финансовых вложений отличных от ценных бумаг, их стоимость оценивается по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы финансовых вложений.

2.5. Учетная политика. Запасы

2.5.1. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

2.6. Учетная политика. Денежные средства

2.6.1. Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в следующих случаях:

2.7. Учетная политика. Доходы и расходы

2.7.1. Доходы от участия в других организациях отражаются в составе доходов от обычных видов деятельности.

2.7.2. В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их раздельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности).

В частности, свернуто показываются прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).

2.7.3. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат.



13. Информация об учете аренды

13.1. Информация, раскрываемая арендатором

13.1.1. Организация в отчетном периоде арендовала следующие виды имущества: земельный участок.

13.1.2. Условиями договора аренды предусмотрены следующие ограничения использования предмета аренды: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3).

14. Информация о денежных средствах

14.1. Информация о составе денежных средств приведена в таблице.

Информация о составе денежных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	193 376	6 502	68 047
Депозитные счета	-	230 000	-
ИТОГО денежные средства	193 376	236 502	68 047

14.2. Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса приведена в таблице.

Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса

Бухгалтерский баланс		Отчет о движении денежных средств	
Код, показатель	Сумма, тыс. руб.	Код, показатель	Сумма, тыс. руб.
1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», графа «на 31.12.2025»	193 376	4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода», графа «за 2025 г.»	193 376

15. Информация об обязательствах

15.1. Информация о сроках погашения кредитов, займов приведена в таблице.

Информация о сроках погашения кредитов, займов

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) 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	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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	Изменения за период					На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период			На конец периода	
		на начало года	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 стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная стоимость	переклассифицировано накопленные амортизация и обесценение	первоначальная стоимость
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	225 561	(142 331)	116	-	-	-	-	-	225 561
в том числе:	За 2024 г.	225 102	(129 566)	458	-	-	-	-	-	225 561
Создания	За 2025 г.	89 620	(38 789)	-	-	-	-	-	-	89 620
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2024 г.	89 620	(36 072)	-	-	-	-	-	-	89 620
Офисное оборудование	За 2025 г.	122 892	(95 307)	116	-	-	-	-	-	123 007
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2024 г.	122 433	(88 598)	458	-	-	-	-	-	122 892
Многолетние насаждения	За 2025 г.	5 511	(4 256)	-	-	-	-	-	-	5 511
Другие виды основных средств	За 2024 г.	5 111	(3 629)	-	-	-	-	-	-	5 511
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	184	(137)	-	-	-	-	-	-	184
в том числе:	За 2024 г.	5 166	(1 944)	-	-	-	-	-	-	5 511
Здания	За 2025 г.	5 166	(1 772)	-	-	-	-	-	-	5 511
Другие виды основных средств	За 2024 г.	2 189	(1 900)	-	-	-	-	-	-	2 189
Итого	За 2025 г.	2 189	(1 382)	-	-	-	-	-	-	2 189
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	За 2025 г.	29 907 752	(11 562 086)	-	-	-	-	-	-	31 940 656
Итого	За 2024 г.	28 779 749	(10 135 615)	15 172	-	(1 014 545)	-	2 032 904	(854 862)	29 907 752
						(976 260)		1 112 832	(430 211)	

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода			
		фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	обесценение	фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая стоимость
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	184 239	(23 773)	-	-	-	-	-	-	184 239
в том числе:	За 2024 г.	184 239	(15 849)	-	-	-	-	-	-	184 239
Договор аренды земельного участка	За 2025 г.	184 239	(23 773)	-	-	-	-	-	-	184 239
Итого	За 2024 г.	184 239	(15 849)	-	-	-	-	-	-	184 239

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	в том числе:	всего	в том числе:	всего	в том числе:	всего
Амортизируемые основные средства - всего	18 734 335	18 569 359	18 888 060			
Здания						
Создания	18 509 432	18 345 936	18 624 659			
Машины и оборудование (кроме офисного)	48 143	50 831	53 548			
Офисное оборудование	20 502	27 585	35 835			
Производственный и хозяйственный инвентарь	627	1 254	1 882			
Многолетние насаждения	24	47	69			
Земельные участки	3 049	3 221	3 394			
Другие виды основных средств	152 542	160 467	168 391			
Неамортизируемые основные средства - всего	15	19	242			
в том числе:	-	-	-			
Используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы						
Основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются						

инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоценочной стоимости			
---	--	--	--

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 сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	18 581 793	18 428 893	18 719 669
в том числе:			
Здания	18 509 432	18 345 936	18 624 699
Сооружения	48 143	50 831	53 548
Машины и оборудование (кроме офисного)	20 502	27 585	35 835
Офисное оборудование	627	1 254	1 882
Производственный и хозяйственный инвентарь	24	47	69
Многолетние насаждения	3 049	3 221	3 394
Другие виды основных средств	15	19	242
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	На начало года			Изменения за период		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	116	-	-	(116)
в том числе:	За 2024 г.	-	-	458	-	-	(458)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	-	-	116	-	-	(116)
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2024 г.	-	-	458	-	-	(458)
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость							
Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	15 172	-	-	(15 172)
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

в том числе:									
Административный корпус Б-2	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	62	-	-	-	-	-	(62)	-
Административный корпус В-4	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	12 247	-	-	-	-	-	(12 247)	-
Административный корпус Г-1	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	1 305	-	-	-	-	-	(1 305)	-
Здание-Подземный паркинг строение 5	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	1 559	-	-	-	-	-	(1 559)	-

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение				
Запасы - всего	3а 2025 г.	7 678	-	1 661 811	(1 661 263)	-	-	-	X	X	8 226	-	
	3а 2024 г.	10 960	-	1 505 184	(1 508 466)	-	-	-	X	X	7 678	-	
в том числе:													
Сырье и материалы	3а 2025 г.	3 248	-	2 372	(1 519)	-	-	-					
	3а 2024 г.	4 741	-	1 936	(1 288)	-	-	-	(305)		3 797	-	
Товары	3а 2025 г.	4 429	-	-	-	-	-	-	(2 140)		3 248	-	
	3а 2024 г.	6 219	-	-	-	-	-	-	-		4 429	-	
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	5 775	(7 565)	-	-	-	-		4 429	-	
	3а 2024 г.	-	-	1 659 439	(1 659 743)	-	-	-	305		-	-	
6.2. Запасы, в отношении которых имеются обесценения	3а 2024 г.	-	-	1 497 473	(1 499 613)	-	-	-	2 140		-	-	

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 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в запоре, - 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			погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	801 515	(3)	(8 907)	52 780	(330 831)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	931 511	(3)	(12 452)	74 325	(191 869)	-	-	-	-	514 556	(3)
в том числе:	За 2025 г.	64 600	-	22 469	-	(64 598)	-	-	-	-	801 515	(3)
	За 2024 г.	10	-	64 596	-	(6)	-	-	-	-	22 471	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 739	-	1 617	2 682	(1 406)	-	-	-	-	64 600	-
	За 2024 г.	6 380	-	(72 242)	74 164	(2 563)	-	-	-	-	8 632	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	633	(3)	(49 945)	50 098	(399)	-	-	-	-	5 739	-
	За 2024 г.	3	(3)	470	160	-	-	-	-	-	388	(3)
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	7	-	-	-	-	-	-	-	-	633	(3)
	За 2024 г.	5 285	-	(5 276)	-	(2)	-	-	-	-	7	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-
	За 2024 г.	6 587	-	-	-	(6 587)	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	16 951	-	-	-	-	-	-	16 951	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
безпроцентный займ	За 2025 г.	730 535	-	-	-	(264 429)	-	-	-	-	466 106	-
	За 2024 г.	913 245	-	-	-	(182 710)	-	-	-	-	730 535	-
Итого	За 2025 г.	801 515	(3)	(8 907)	52 780	(330 831)	-	-	-	X	514 556	(3)
	За 2024 г.	931 511	(3)	(12 452)	74 325	(191 869)	-	-	-	X	801 515	(3)

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	3	3	3	3	3	3

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		погашено	на доходы	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	13 197 840	54 792	-	(6 770)	-	-	13 245 862
	3а 2024 г.	13 277 779	593 557	-	(673 496)	-	-	13 197 840
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	11 989 500	32 971	-	-	-	-	12 022 471
	3а 2024 г.	12 170 877	-	-	(181 377)	-	-	11 989 500
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	200 000	-	-	-	-	-	200 000
	3а 2024 г.	200 000	-	-	-	-	-	200 000
арендные обязательства	3а 2025 г.	163 566	-	-	(6 770)	-	-	200 000
	3а 2024 г.	168 801	-	-	(5 235)	-	-	156 796
Кредиторская задолженность по авансам	3а 2025 г.	844 774	21 821	-	-	-	-	163 566
	3а 2024 г.	738 101	174 934	-	(174 934)	-	-	866 595
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	720 990	255 275	1 055	(269 313)	-	-	844 774
	3а 2024 г.	590 495	146 338	2 372 385	(2 388 229)	(2)	-	708 063
в том числе:								720 990
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	9 174	9 623	-	(7)	-	-	18 790
	3а 2024 г.	15 404	769	-	(7 000)	-	-	9 174
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	484 540	70 794	-	(66 150)	-	-	489 184
	3а 2024 г.	396 478	145 569	-	(57 507)	(2)	-	484 540
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	726	(1 055)	1 055	(726)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	(18)	744	-	-	-	726
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	69 441	-	-	(45 453)	-	-	23 988
	3а 2024 г.	12 032	57 409	-	-	-	-	69 441
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	34 985	-	-	-	-	34 985
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	140 596	-	-	-	-	140 596
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	156 977	-	-	(156 977)	-	-	-
	3а 2024 г.	166 444	-	-	(9 468)	-	-	156 977
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	132	31	-	-	-	-	163
	3а 2024 г.	136	-	-	(4)	-	-	132
Итого	3а 2025 г.	13 918 830	310 067	1 055	(276 083)	-	X	13 953 925
	3а 2024 г.	13 868 274	739 895	2 372 385	(3 061 725)	(2)	X	13 918 830

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	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	92 149	487 500	441 550	- 6	137 92
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков (новый)	За 2025 г. За 2024 г.	92 149	487 500	441 550	- 6	137 92

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	18 369 586	15 301 480	15 301 480
в том числе:			
БАНК ВТБ (ПАО)	18 369 586	15 301 480	15 301 480

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты		2 140
Затраты на оплату труда	305	
Отчисления на социальные нужды	5 702	6 341
Амортизация	1 745	1 928
Прочие затраты	1 033 182	996 951
Итого по элементам	666 503	544 058
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	1 707 436	1 551 417
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-
	1 707 436	1 551 417

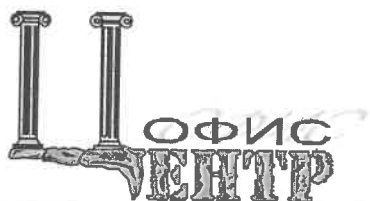
11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-



Наименование кредитора (заимодавца)	Описание задолженности	Сумма долга (тыс. руб.)	Срок (-и) погашения
БАНК ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение № 5747 от 16.08.2022	12 022 471,4	18.07.2029
ООО "СОКОЛ ЭСТЕЙТ"	Простой вексель №3 от 27.12.23(без процентов)	200 000,00	20.01.2031

16. Основные показатели деятельности Общества в 2025 году.

В 2025г. компания получило доход в сумме 3 247 095 тыс. руб.

- Доход от сдачи в аренду нежилых помещений – 3 246 789 тыс. руб.

- прочие услуги – 306 тыс. руб.

Основные затраты связаны с ведением обычного вида деятельности.

Основные затраты	Сумма. тыс.руб.	Бух. Счёт отнесения затрат
1	2	3
Заработная плата и социальные отчисления с неё	7 446	26
Право на заключение договора аренды земли	23 344	26
Аренда земельного участка	7 924	20
Налог на имущество	139 989	20
Расходы по управлению объектом недвижимости	381 421	20
Амортизация основных средств, НМА	1 025 257	20
Услуги посредников по поиску арендаторов	5 879	26
Консультационные и прочие аналогичные услуги	10 790	26
Теплоснабжение	22 303	20
Водоснабжение, канализация	6 525	20



Страхование здания, рисков СМР	1 445	20
Электроэнергия	74 377	20
Ремонт и обслуживания Здания	69	20
Прочие затраты текущего периода	598	20,26

Прочие доходы Общества составили 103 878 тыс. руб., в том числе:

- Проценты от размещения денежных средств на депозит – 26 476 тыс. руб.,
- Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению – 52 788 тыс. руб.,
- Прочие доходы – 24 614 тыс. руб.

Прочие расходы Общества составили в общей сумме 2 579 538 тыс. рублей, в том числе:

- Проценты по кредитам – 2 579 109 тыс. руб.,
- Прочие расходы – 429 тыс. рублей.

У Общества заключён Договор аренды земельного участка №М-09-004075 от 16.01.1996г. с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы на долгосрочную аренду земельного участка площадью

23 809 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, вл.72, кор.4.

Срок аренды- до 01.04.2045г.

Стоимость арендованного земельного участка оценена в 1 488 096 546,87 руб. и отражена на забалансовом счёте 001 «Арендованные основные средства».

Согласно условию учётной политике, стоимость на заключение договора аренды земельного участка отражена на сч.97 «Расходы будущих периодов» и в течение срока действия договора аренды земли равномерно в течении строительства здания списывается на сч.26 «Общехозяйственные расходы».

На 31 декабря 2024г. сумма стоимости права по сч. 97 «Расходы будущих периодов» составляет 449 447 тыс. руб., в т.ч. со сроком погашения более 12 месяцев после отчётной даты 426 103 тыс. руб., со сроком погашения в течении 12 месяцев после отчётной даты – 23 344 тыс. руб.

В 2022г. Общество в обеспечение долгового обязательства по Кредитному соглашению № 5747 от 16.08.2022 выдало залог ПАО Банк ВТБ на общую сумму 15 301 479 744,00 руб. в т.ч.



- 2 763 462 086,00 руб.- предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 1. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

- 2 763 055 132,00 руб. – предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 2. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

- 3 888 405 132,00 руб.- предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 3. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

- 3 888 405 913,00 руб.- предмет залога: Здание, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, корпус 4. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

- 848 463 142,00 руб.- предмет залога: Строение, по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.72, стр. 5. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

- 1 149 526 339,00 руб.- предмет залога: Право аренды земельного участка до 01.04.2045г. по Договору ипотеки №5747- ДИ от 16.08.2022г.

По Договору поручительства в пользу ООО «Сокол Эстейт» №6681--ДП/4 от 22.10.2025г. выдано поручительство ПАО Банк ВТБ на сумму 3 068 106 242,05 руб.

Движение выданных обязательства отражены на забалансовом счёте 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Анализ дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность	2024 г.		2025г.	
	Сумма, тыс.руб.	%	Сумма, тыс.руб.	%
Задолженность по оказанным услугам аренды	5 739	0,72	8 629	1,68
Краткосрочная задолженность по авансам выданным поставщикам	64 600	8,06	22 471	4,37
Прочая дебиторская задолженность	731 173	91,22	283 453	93,96
Итого:	801 512	100	514 553	100

Анализ кредиторской задолженности (без кредитов, займов).

Кредиторская задолженность	2025 г.	2024г.
----------------------------	---------	--------



	Сумма, тыс.руб.	%	Сумма, тыс.руб.	%
Краткосрочная задолженность, со сроком погашения в течении 12 мес. после отчётной даты.	684 075	40,06	651 549	39,25
Долгосрочная задолженность, со сроком погашения более чем через 12 месяцев после отчётной даты	1 023 391	59,94	1 008 340	60,75
Итого	1 707 466	100	1 659 889	100

17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Информация о связанных сторонах.

Связанными сторонами, способными оказывать влияние на деятельность Общества с ограниченной ответственностью «Офис-Центр» являлись в 2025 г.:

1. Генеральный директор ООО «Офис-Центр» - Саркисян Е.А.
2. ООО «Каскад», которому принадлежит 100% акций ООО «Офис-Центр». Выданы займы:
 - Договор займа №01/22-ОЦ-К от 23.06.2022 г., в размере – 166 106,43 тыс. руб.;
 - Договор займа №02/22-ОЦ-К от 28.06.2022 г., в размере – 300 000,00 тыс. руб.
3. Сорокин А.И. и Славинский А.З. – участники ООО «Каскад»
4. ООО «Фирма «ИНТАЙМ»
5. ООО "Терминал"
6. ООО «Сокол Эстейт». Выдан вексель на сумму 200 000,00 тыс. руб.
7. ООО «Алкон Девелопмент»
8. ООО «Алкон Менеджмент». Заключен договор на оказание услуг по управлению деловым центром от 01.12.2015г.
9. ООО «Алкон Констракшн»
10. ООО «ЧОП «СОКОЛ СЕКЬЮРИТИ»

Вознаграждение генерального директора за 2025 год составило – 704 тыс. руб., страховые взносы – 211 тыс. руб.



18. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Раскрытие информации по ПБУ 18/02

Прибыль (убыток) до налогообложения – (936 001) тыс. руб.

Отложенные налог на прибыль – 24 737 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль – 0 тыс. руб.

Прочее- 0 тыс. руб.

Чистый прибыль (убыток) 2025 г.- (911 264) тыс. руб.

Оценочные обязательства.

Обществом на 31.12.2025 г. сформирован резерв по неиспользованному отпуску работников в сумме 137 тыс. руб.

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенных событий, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность не возникало.

События, влияющие на сокращение или прекращение деятельности, отсутствуют.

Главный бухгалтер

ООО «Офис-Центр»:

22.05.2026

 /Вычегжанина Е.П./