



125167, г. Москва,  
ВН.ТЕР.Г.  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ  
АЭРОПОРТ, ПР-КТ  
ЛЕНИНГРАДСКИЙ, Д. 36,  
СТР. 36, ЭТАЖ 11, ПОМЕЩ.  
70

Тел. +7 (499) 110 96 10

[www.theoffice.ru](http://www.theoffice.ru)

**Пояснительная записка к бухгалтерской и налоговой отчетности за 2023 год. Общество с ограниченной ответственностью «РИФ УПРАВЛЕНИЕ»**

ООО «РИФ управление» ИНН 7734401560 КПП 771401001 зарегистрирован в ЕГРЮЛ 21.03.2017г.  
Субъект малого предпринимательства с 10.04.2017г

Участники Общества с ограниченной ответственностью «РИФ УПРАВЛЕНИЕ»:

- 1) Туршиев Давид Валерьевич ИНН 262604642230, обладающий долей номинальной стоимостью 7 000 рублей, что составляет 70% уставного капитала ООО «РИФ Управление»
- 2) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Развитие КВМ» ОГРН 1222600002107, ИНН 2629013287 КПП 262901001, Юридический адрес 357342, Ставропольский край г.о. город Лермонтов, ул. Патриса Лумумбы, двлд.7 в лице Генерального директора Новрадова Владислава Николаевича, действующего на основании Устава, обладающее долей номинальной стоимостью 3000 рублей, что составляет 30% уставного капитала ООО «РИФ Управление»

На внеочередном собрании участников ООО «РИФ Управление» от 06 марта 2023 года, было принято решение о продлении полномочий Генерального директора Туршиева Давида Валерьевича, сроком на три года.

Трудовой договор заключен 09.09.2022 года на неопределенный срок.

Численность сотрудников на 31.12.2023 года составляет: 6 человек.

Основным видом деятельности является: ОКВЭД 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом. По проекту «Гибкое офисное пространство» Общество предоставляет услуги по сдаче в аренду офисного пространства (коворкинг), общей площадью 2068,10 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новоданиловская д.12., 10 этаж.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, кроме случаев, когда организация допустила при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил в соответствии с п. 6 ПБУ 4/99 .

2. Учетная политика утверждена приказом Генерального директора от 30.12.2022 № 1/30122022. Годовая бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.1 При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных (НМА) после признания оцениваются по первоначальной стоимости, в сумме капитальных вложений

осуществленных до признания нематериальных активов в бухгалтерском учете. Срок полезного использования для каждого объекта устанавливается исходя из срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, если срок не установлен, то СПИ устанавливается на период, в течение которого, актив будет приносить экономические выгоды. Амортизация НМА начисляется линейным способом.

По строке 1110 «Нематериальные активы» отражены следующие нематериальные активы:

| Дата постановки на учет | Объект                                     | Первоначальная стоимость, руб. | Амортизация, руб. | Остаточная стоимость, руб. |
|-------------------------|--|--------------------------------|-------------------|----------------------------|
| 15.07.2022              | Сайт тильде «THEOFFICE.RU»                 | 205 000,00                     | 96 805,48         | 108 194,52                 |
| 30.09.2022              | Логотип                                    | 226 666,67                     | 30 909,15         | 195 757,52                 |
| 23.10.2023              | Исключительное право на живописные картины | 1 056 000,00                   | 17 600,00         | 1 038 400,00               |
| Итого по строке 1110    |  |                                |                   | 1 342 352,04               |

В состав НМА, входит логотип с остаточной стоимостью на 31.12.2023 - 195 тыс. руб., НМА разрабатывали ООО «Перископ Про» по договору от 01.10.2021 № 0920/21, регистрировали ООО «Патентный поверенный» по договору от 01.10.2021 № 24685.

2.2 Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений в ОС ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Единицей учета основных средств является инвентарный объект. В качестве единиц учета основных средств, Общество, так же учитывает группу однородных объектов: компьютерная и прочая офисная техника; мебель; прочие ОС. Амортизация начисляется по каждому инвентарному объекту, и по группам инвентарных объектов линейным способом. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. Инвестиционная недвижимость учитывается на 03 счете в бухгалтерском балансе отражается по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»

По строке 1150 отражены:

| Группа основных средств                | Первоначальная стоимость, руб. | Амортизация, руб. | Остаточная стоимость, руб. |
|--|--------------------------------|-------------------|----------------------------|
| Прочие ОС (Предметы интерьер)          | 1 822 707,41                   | 41 850,91         | 1 780 856,50               |
| Мебель                                 | 29 054 191,22                  | 476 298,22        | 28 577 893,00              |
| Оборудование                           | 3 325 898,33                   | 131 831,01        | 3 194 067,32               |
| Оборудование (компьютеры и оргтехника) | 3 564 511,65                   | 120 572,59        | 3 443 939,06               |
| <i>Капитальные вложения</i>            |                                |                   |                            |
| Машиноместа по договору ДДУ № 146      |                                |                   | 4 299 170,79               |
| Итого                                  | 37 767 308,61                  | 770 552,73        | 41 295 926,67              |

По строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» отражается объект недвижимости, переданный в собственность по договору ДДУ №66 от 25.11.2019г. Помещение по адресу г. Москва, Новоданиловская набережная д.12, 10 этаж, передано от застройщика ООО «ДМ Тауэр» 23.10.2023 года, фактическая площадь 2068,10 м2, помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 12.12.2023 года. Помещение подготовлено и сдается в аренду (рабочее пространство) с 01.11.2023 года, за отчетный период услугами сервисного офиса пользовались разовые клиенты по договору-оферте.

Состав капитальных вложений на момент ввода в эксплуатацию инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2023 год.

| Новоданиловская набережная д. 12 | Сумма, руб.           |
|----------------------------------|-----------------------|
| Декорирование                    | 1 096 481,46          |
| Проектные работы                 | 225 833,33            |
| Проценты по заемным средствам    | 22 592 624,14         |
| Строительно-монтажные работы     | 448 864 612,48        |
| <b>Итого</b>                     | <b>492 420 104,72</b> |
| <b>Амортизация</b>               | <b>-1 364 044,61</b>  |
| <b>Итого по строке 1160</b>      | <b>491 056 060,11</b> |

По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» По этой строке отражается информация об отложенных налоговых активах, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденного Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н (п. 23 ПБУ 18/02). По строке «расходы будущих периодов» учтена сумма отложенного актива по курсовым разницам.

По состоянию на 31.12.2022 сформированы прочие доходы и расходы по курсовым разницам, по которым сформированы временные разницы, в следующем размере:

| Прочие доходы         | 2022 год, руб. |
|-----------------------|----------------|
| Курсовые разницы      | 30 739 000,00  |
| <b>Прочие расходы</b> |                |
| Курсовые разницы      | 101 271 386,78 |

По данным курсовым разницам по состоянию на 31.12.2022 должны быть начислены ОНО в размере 6 147 800 рублей, и ОНА в размере 20 254 277,36 рублей.

По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 не отражена сумма ОНА в размере 20 254 247,36 рублей. По данным БУ соответствующие исправления отражены в 2023 году.

Строка «Убытки» включила в себя финансовый убыток 2022 год в размере 116 622,95 рублей убыток 2023 года в размере 4 950 008,95.

| Наименование               | 2023 год., руб.      | 2022 год., руб. | 2021 год., руб. |
|----------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| Кредиторская задолженность | 720,00               | -               | -               |
| Расходы будущих периодов   | 56 089 693,23        | -               | -               |
| Убытки                     | 5 066 631,90         | -               | -               |
| <b>Итого</b>               | <b>61 157 045,13</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>        |

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражаются следующие показатели:

| Наименование                                | 2023 год, руб.        | 2022 год, руб.       |
|---|-----------------------|----------------------|
| Расчеты с поставщиками (Авансы выданные)    | 3 299 185,13          | 34 886 504,42        |
| Расчеты с покупателями (Оказаны услуги)     | 7 200,00              |                      |
| Налоги и взносы НДС                         | 3 714,00              |                      |
| Налоги и взносы НДС предъявлен к возмещению | 69 488 068,25         |                      |
| Налоги и взносы ЕНС                         | 6 793,96              | 70,9                 |
| Прочие контрагенты (ООО "ДМ Тауэр")         | 27 260 000,00         | 27 260 000,00        |
| Прочие контрагенты (ООО "РЕСО Страхование)  | 3 281,24              |                      |
| <b>Итого по строке 1230</b>                 | <b>100 068 242,58</b> | <b>62 146 575,32</b> |

Контрагент ООО "ДМ Тауэр" отражается в прочих контрагентах, дебиторская задолженность учитывается по договору ДДУ на передачу объекта долевого строительства, машиномест в строящемся здании по адресу: Новоданиловская набережная д.12, от 06.06.2022 № 146, сумма по договору 27,2 млн. руб.

На основании выявленных нарушений согласно п.19 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н. при заполнении бухгалтерской отчетности за 2023 год, были внесены корректировки отраженные в Бухгалтерском балансе за 2023 год, корректировка 1,

БЫЛО В БУХГАЛТЕРСКОМ БАЛАНСЕ за 2023 ГОД

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», учитывается простая (неисключительная) лицензии ПО SPACEPASS, в течение 5 лет на счете учета расходов будущих периодов.

|   |                     |
|---|---------------------|
| Простая(неисключительная) лицензия ПО SPACEPASS | 2 320 649,47        |
| <b>Итого по строке 1190:</b>                    | <b>2 320 649,47</b> |

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отображены приобретенные неисключительные лицензии программного обеспечения:

| Прочие расходы будущих периодов   | Сумма, руб. |
|---|-------------|
| Microsoft Office 2021 Home and Business RU x32/x64 ESD (Бессрочная лицензия)                      | 73 153,66   |
| Microsoft Windows 10 Home RU 32-bit/64-bit ESD (Бессрочная лицензия)                              | 7 235,23    |
| Лицензия ПО SIGUR   | 423 445,65  |
| Плагин "Поиск и предотвращение дублей" для "amoCRM2.0"  | 10 902,65   |
| IC: Контрагент на 12 месяцев (регистрационный номер в реестре отечественного ПО № 9243) 2023-2024 | 3 741,94    |
| Card Authentication Kit(B)  | 29 077,87   |
| PaperCut MF   | 81 359,29   |
| Доступ к сервису «Wazzup» на срок на 1 год по тарифу «PRO», аккаунт №6347-9970 2023               | 3 647,00    |

|   |                   |
|---|-------------------|
| Доступ к сервису B2B Family 2-5 аккаунтов на срок 12 месяцев                                | 4 322,58          |
| Лицензия Tilda Business неискл. до 21.06.2024   | 7 065,63          |
| Лицензия на виджет «Уведомления в Telegram» от makeROI на 12 месяцев                        | 2 277,77          |
| Передача неисключительных срочных прав (Лицензия) ПП "Астрал Отчетность". 14.10.23-13.10.24 | 6 201,08          |
| Подписка на платформу MagicAir.PRO 12 месяцев (2023-2024)                                   | 6 460,00          |
| Предоставление доступа к аккаунту AMOCRM до 17.03.2024                                      | 11 807,30         |
| <b>Итого по строке 1260:</b>  | <b>670 697,65</b> |

СТАЛО В БУХГАЛТЕРСКОМ БАЛАНСЕ за 2023 КОРРЕКТИРОВКА 1

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», учитывается простые (неисключительные) лицензии со сроком пользования более 12 месяцев, на счете учета расходов будущих периодов.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Простая(неисключительная) лицензия ПО SPACEPASS                              | 2 320 649,47        |
| Microsoft Office 2021 Home and Business RU x32/x64 ESD (Бессрочная лицензия) | 73 153,66           |
| Microsoft Windows 10 Home RU 32-bit/64-bit ESD (Бессрочная лицензия)         | 7 235,23            |
| Лицензия ПО SIGUR  | 423 445,65          |
| <b>Итого по строке 1190:</b>   | <b>2 824 484,01</b> |

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отображены приобретенные неисключительные лицензии программного обеспечения сроком 12 месяцев:

| Прочие расходы будущих периодов   | Сумма, руб.       |
|---|-------------------|
| Плагин "Поиск и предотвращение дублей" для "амоЦРМ2.0"  | 10 902,65         |
| 1С: Контрагент на 12 месяцев (регистрационный номер в реестре отечественного ПО № 9243) 2023-2024 | 3 741,94          |
| Card Authentication Kit(B)  | 29 077,87         |
| PaperCut MF   | 81 359,29         |
| Доступ к сервису «Wazzup» на срок на 1 год по тарифу «PRO», аккаунт №6347-9970 2023               | 3 647,00          |
| Доступ к сервису B2B Family 2-5 аккаунтов на срок 12 месяцев                                      | 4 322,58          |
| Лицензия Tilda Business неискл. до 21.06.2024   | 7 065,63          |
| Лицензия на виджет «Уведомления в Telegram» от makeROI на 12 месяцев                              | 2 277,77          |
| Передача неисключительных срочных прав (Лицензия) ПП "Астрал Отчетность". 14.10.23-13.10.24       | 6 201,08          |
| Подписка на платформу MagicAir.PRO 12 месяцев (2023-2024)   | 6 460,00          |
| Предоставление доступа к аккаунту AMOCRM до 17.03.2024  | 11 807,30         |
| <b>Итого по строке 1260:</b>  | <b>166 863,11</b> |

Заемные средства. Строка 1410 Долгосрочные заемные средства отражаются полученные займы.

Для реализации проекта TheOffice в период с 2021 года Обществу предоставлялись заемные средства под 10 % годовых сроком на три года с пролонгацией в 2023 году. Проценты начислялись, но не выплачивались. Согласно условиям договора, проценты уплачиваются по окончании срока возврата суммы займа. Проценты отражаются по строке 1510 «Краткосрочные заемные средства», так же задолженность по договорам, по которым была пролонгация сроком на 12 месяцев, перенесена в краткосрочные обязательства.

| Полученные займы   | 2021 год             | 2022 год             | 2023 год              |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| ВЕСТА ООО  |                      | 15 000 000,00        | 24 000 000,00         |
| ОРХИДЕЯ ООО  |                      | 14 000 000,00        | 10 000 000,00         |
| ТУРШИЕВ ДАВИД<br>ВАЛЕРЬЕВИЧ                                  | 10 500 000,00        | 59 500 000,00        | 149 500 000,00        |
| <b>Итого получено<br/>денежных средств по<br/>займам</b>     | <b>10 500 000,00</b> | <b>88 500 000,00</b> | <b>183 500 000,00</b> |
| <b>Итого по строке 1410</b>                                  | <b>10 500 000,00</b> | <b>99 000 000,00</b> | <b>282 500 000,00</b> |
| <b>Проценты по займам</b>                                    |                      |                      |                       |
| ВЕСТА ООО  |                      | 300 000,00           | 2 934 191,78          |
| ОРХИДЕЯ ООО  |                      | 42 191,78            | 1 588 219,18          |
| ТУРШИЕВ ДАВИД<br>ВАЛЕРЬЕВИЧ                                  | 304 821,96           | 3 531 917,76         | 15 956 163,83         |
| <b>Итого начислено<br/>процентов по<br/>договорам займов</b> | <b>304 821,96</b>    | <b>3 874 109,54</b>  | <b>20 478 574,79</b>  |
| <b>Перевод займа в<br/>краткосрочный</b>                     |                      |                      | <b>10 500 000,00</b>  |
| <b>Итого по строке 1510</b>                                  | <b>304 821,96</b>    | <b>4 178 931,50</b>  | <b>35 157 506,29</b>  |
|  |                      |                      |                       |

По строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» отражается информация об отложенных налоговых обязательствах, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 (п. 23 ПБУ 18/02). Сумма 15 565 142,66 рублей сформирована из расчета курсовых разниц по состоянию на 31.12.2023 год.

По состоянию на 31.12.2022 сформированы прочие доходы и расходы по курсовым разницам, по которым сформированы временные разницы, в следующем размере:

| Прочие доходы         | 2022 год, руб. |
|-----------------------|----------------|
| Курсовые разницы      | 30 739 000,00  |
| <b>Прочие расходы</b> |                |
| Курсовые разницы      | 101 271 386,78 |

По данным курсовым разницам по состоянию на 31.12.2022 должны быть начислены ОНО в размере 6 147 800 рублей, и ОНА в размере 20 254 277,36 рублей.

По строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 не отражена сумма ОНО в размере 6 147 800 рублей. По данным БУ соответствующие исправления отражены в 2023 году.

В связи с нарушениями согласно п. 19 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н, выявленными после сдачи бухгалтерской отчетности, были внесены изменения, в корректировочный Бухгалтерский баланс за 2023 г., корректировка 1.

**Было отражено по строке 1520 «Кредиторская задолженность»**

Кредиторская задолженность стр. 1520, по строке Поставщики учтена задолженность ООО «Атитока-строй» в размере гарантийного удержания, которая будет погашена в конце гарантийного срока.

По строке прочие кредиторы, отражены начисленные суммы по соглашению передачи прав и обязанностей по ДДУ №66 от 25.11.2019г. на объект долевого строительства нежилого здания. Сумма соглашения 5 359 621,28 евро, что составляет в рублевом эквиваленте на дату подписания Соглашения 329 907 200 рублей. Уплата должна производиться в евро единовременно в течение 10 лет. За предоставление отсрочки, Общество начисляет 2% годовых от невыплаченной цены по уступке прав. Сумма в евро, ежемесячно пересчитывается по курсу ЦБ и отражается как прочие доходы и расходы в отчёте о финансовых результатах:

| Поставщики  | 2023 год              | 2022 год              |
|---|-----------------------|-----------------------|
| АТИТОКА-СТРОЙ ООО   | 6 922 475,14          | -                     |
| БЕКАР-ЭКСПЛУАТАЦИЯ ООО  | 352 173,00            | -                     |
| КПО   | 176 625,00            | -                     |
| НЭТУАН РУС АО   | 90 000,00             | -                     |
| СТАТИО ПРОДЖЕКТ ООО   | 32,73                 | -                     |
| ФЛК-ПРО ООО   | 12 053,14             | -                     |
| ФМ ООО  | 6 790,00              | -                     |
| Покупатели  |                       |                       |
| Онлайн покупатель   | 36 000,00             | -                     |
| НДС с Аванса покупателей                                      |                       |                       |
| Онлайн покупатель   | -6 000,00             | -                     |
| Корректировка покупателей                                     |                       |                       |
| Договор оферта от 01.01.2023                                  | 3 600,00              | -                     |
| Прочие кредиторы  |                       |                       |
| Star Services SA  |                       |                       |
| Проценты по соглашению к ДДУ № 66 от 25.11.2019 от 22.11.2022 | 11 413 347,35         | 808 371,58            |
| Соглашение к ДДУ №66 от 25.11.2019 от 10.08.2022              | 531 631 018,04        | 378 276 500,00        |
| Налоги и взносы   |                       |                       |
| 68.08, Налог на имущество                                     | 288 185,00            |                       |
| 69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению          | 115,51                |                       |
| Работники организации   |                       |                       |
| 70, Расчеты с персоналом по оплате труда                      | 1 367,82              |                       |
| <b>Итого:</b>   | <b>550 927 782,73</b> | <b>379 084 871,58</b> |

**Стало в Бухгалтерском балансе за 2023 год, корректировка 1.**

Строка 1450 «Прочие обязательства» Отражена кредиторская задолженность в сумме начисленных по соглашению передачи прав и обязанностей по ДДУ №66 от 25.11.2019г. на объект долевого строительства нежилого здания. Сумма соглашения 5 359 621,28 евро, что составляет в

рублевом эквиваленте на дату подписания Соглашения 329 907 200 рублей. Уплата должна производиться в евро единовременно в течение 10 лет. За предоставление отсрочки, Общество начисляет 2% годовых от невыплаченной цены по уступке прав. Сумма в евро, ежемесячно пересчитывается по курсу ЦБ и отражается как прочие доходы и расходы в отчёте о финансовых результатах:

| Контрагент  | 2023 год       | 2022 год       | 2021 год |
|---|----------------|----------------|----------|
| Проценты по соглашению к ДДУ № 66 от 25.11.2019 от 22.11.2022 | 11 413 347,35  | 808 371,58     | -        |
| Соглашение к ДДУ №66 от 25.11.2019 от 10.08.2022              | 531 631 018,04 | 378 276 500,00 | -        |

Раздел V «Краткосрочные обязательства» Кредиторская задолженность стр. 1520, по строке Поставщики учтена задолженность ООО «Атитока-строй» в размере гарантийного удержания, которая будет погашена в конце гарантийного срока.

| Поставщики   | 2023 год            | 2022 год | 2021 год            |
|--|---------------------|----------|---------------------|
| АТИТОКА-СТРОЙ ООО                                    | 6 922 475,14        | -        |                     |
| БЕКАР-ЭКСПЛУАТАЦИЯ ООО                               | 352 173,00          | -        |                     |
| КПО  | 176 625,00          | -        |                     |
| НЭТУАН РУС АО  | 90 000,00           | -        |                     |
| МН ДИЗАЙН ООО  | -                   | -        | 1 160 000,00        |
| ОФИСФЛЕКС ООО  | -                   | -        | 609 677,00          |
| СТАТИО ПРОДЖЕКТ ООО                                  | 32,73               | -        |                     |
| ФЛК-ПРО ООО  | 12 053,14           | -        |                     |
| ФМ ООО   | 6 790,00            | -        |                     |
| Покупатели   |                     |          |                     |
| Онлайн покупатель                                    | 36 000,00           | -        |                     |
| НДС с Аванса покупателей                             |                     |          |                     |
| Онлайн покупатель                                    | -6 000,00           | -        |                     |
| Корректировка покупателей                            |                     |          |                     |
| Договор оферта от 01.01.2023                         | 3 600,00            | -        |                     |
| Прочие кредиторы                                     |                     | -        |                     |
| Star Services SA                                     |                     | -        |                     |
| Налоги и взносы                                      |                     | -        |                     |
| 68.08, Налог на имущество                            | 288 185,00          | -        |                     |
| 69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 115,51              | -        |                     |
| Работники организации                                |                     | -        |                     |
| 70, Расчеты с персоналом по оплате труда             | 1 367,82            | -        |                     |
| <b>Итого:</b>  | <b>7 883 417,34</b> | <b>-</b> | <b>1 769 677,00</b> |

По строке 1540 «Отложенные налоговые обязательства» отражаются краткосрочные оценочные обязательства, признаваемые в соответствии с нормами ПБУ 8/2010. По данной строке учтена сумма начисленного резерва ежегодных отпусков в размере 247 534,04 рублей.

Финансовый результат за 2023 год, показанный в ОФР, сформировался из следующих операций:

Общество официально начала свою деятельность в ноябре 2023 года, клиенты сервисного офиса являются физические и юридические лица. Выручка за 2023 год составила 412 200 рублей в т.ч НДС 20% 68 700,00 рублей. По строке 2120 «Себестоимость продаж» отражена сумма начисленной амортизации по недвижимому имуществу, помещение по адресу: г. Москва, Новоданиловская набережная д.12, 10 этаж. Помещение передано от застройщика 23.10.2023 года. В связи с тем, что площадка не загружена полностью, по состоянию на 31.12.2023, расходы связаны с подготовкой и вводом в эксплуатацию офисного пространства, отражаются по строке 2220 «Управленческие расходы»:

| Статьи расходов                              | 2023 год, руб.       | 2022 год, руб.    |
|--|----------------------|-------------------|
| ФОТ в т.ч                                    | <b>4 821 774,68</b>  | <b>437 787,38</b> |
| Взносы в ФСС от НС и ПЗ                      | 24 219,88            | 2 229,00          |
| Оплата больничного                           | 6 748,29             | -                 |
| Оплата труда                                 | 4 064 799,03         | 371 499,46        |
| Страховые взносы                             | 726 007,48           | 64 058,92         |
| <b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ в т.ч</b>            | <b>4 970 864,38</b>  | <b>103 183,54</b> |
| IT поддержка                                 | 607 873,13           | 11 366,33         |
| Аудит  | 120 000,00           | -                 |
| Бухгалтерское сопровождение                  | 50 000,00            | -                 |
| Внутренняя эксплуатация                      | 1 145 012,48         | -                 |
| Клининг                                      | 506 243,05           | -                 |
| Налог на имущество                           | 288 185,00           | -                 |
| Охрана                                       | 46 289,72            | -                 |
| Представительские расходы                    | 75 583,25            | -                 |
| Прочие управленческие расходы                | 1 181 167,51         | 61 103,46         |
| Страхование                                  | 9 915,79             | -                 |
| ТМЦ (Прочие управленческие расходы)          | 237 734,68           | -                 |
| Услуги связи                                 | 702 859,77           | 30 713,75         |
| <b>АМОРТИЗАЦИЯ</b>                           | <b>881 213,33</b>    | <b>34 654,03</b>  |
| <b>ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ в т.ч</b>          | <b>8 813 998,03</b>  | <b>87 277,99</b>  |
| Декорирование, озеленение, вывеска           | 1 884 369,11         | -                 |
| Маркетинг инвестиционный                     | 2 325 082,10         | 10 600,00         |
| Маркетинг инвестиционный (Не принимаемый НУ) | 1 379 069,67         | -                 |
| Мебель                                       | 554 017,70           | -                 |
| Оборудование                                 | 1 968 218,43         | -                 |
| Программный продукт                          | 577 339,70           | 76 677,99         |
| ТМЦ(Декорирование, озеленение, вывеска)      | 125 901,32           | -                 |
| <b>Итого</b>                                 | <b>19 487 850,42</b> | <b>662 902,94</b> |

По строке 2330 «Проценты к уплате», отражены начисленные проценты по договорам займов полученных от физического лица, участника Общества, владеющего 70 % доли уставного капитала, генерального директора Туршиева Д.В, организации ООО «Орхидея», ООО «Веста», проценты до ввода в эксплуатацию, помещения начислялись на счет 08.03 «Строительство объекта основных средств». С 23.10.2023 года проценты начисляются и учитываются как «Прочие доходы и расходы»

По строке 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» отражены следующие доходы и расходы:

| <b>Прочие доходы</b>  | <b>2023 год, руб.</b> | <b>2022 год, руб.</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Восстановление амортизации                                  | 10 949,29             |                       |
| Курсовые разницы  | 47 087 721,82         | 30 739 000,00         |
| Оценочные обязательства по оплате труда                     | 33 833,34             |                       |
| Прочие внереализационные доходы и расходы                   | 20,00                 |                       |
| Расходы на услуги банков                                    | 133,55                |                       |
| Штрафные санкции  | 12 500,00             |                       |
| <b>Итого:</b>   | <b>47 145 024, 45</b> | <b>30 739 000,00</b>  |
| <b>Прочие расходы</b>                                       |                       |                       |
| Внереализационные (прочие) доходы                           | 43 008,33             |                       |
| Курсовые разницы  | 179 177 080,31        | 101 271 386,78        |
| Прочие внереализационные доходы и расходы                   | 10,00                 |                       |
| Прочие внереализационные доходы и расходы без НУ            | 80,74                 |                       |
| Расходы на услуги банков                                    | 104 113,67            | 36 601,04             |
| Списание НДС, не подтвержденного счетом-фактурой поставщика | 1 296,33              |                       |
| Штрафные санкции  |                       | 2 000,00              |
| <b>Итого:</b>   | <b>179 325 589,38</b> | <b>101 309 987,82</b> |

Расшифровка начисления курсовых разниц в справке - расчете, приложение 1 к пояснениям.

Прочие пояснения

2.3 Существенные события после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

2.4 Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

2.5 Информация о связанных сторонах ( аффилированные лица)

| Связанная сторона   | Вид операции и    | Данные за 2023 г. |                                     |   | Данные за 2022 г. |                                     |                                       |
|---|-------------------|-------------------|-------------------------------------|---|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
|   |                   | Объем операции и  | Условия и сроки завершения расчетов | Сальдо расчетов в на 31 декабря 2023 г. | Объем операции и  | Условия и сроки завершения расчетов | Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г. |
| <i>1. Связанные стороны (аффилированные лица), владеющие более 20 % уставного капитала.</i> |                   |                   |                                     |   |                   |                                     |                                       |
| Туршиев Давид Валерьевич (Генеральный директор)   | Долгосрочный заем | 160 000 000,00    | Займы предоставляются на 3 года под | 230 000 000,00                          | 59 500 000        | Займы предоставляются на 3 года под | 70 000 000                            |

|   |                                 |                   |  |                   |                  |  |                  |
|---|---------------------------------|-------------------|--|-------------------|------------------|--|------------------|
|   |                                 |                   | 10 %<br>годовых                                  |                   |                  | 10 %<br>годовых                                  |                  |
|   | Проценты по долгосрочному займу | 15 956 1<br>63,83 |  | 15 956 1<br>63,83 | 3 531 9<br>17,76 |  | 3 531 9<br>17,76 |
| ООО " Орхидея"<br>(связанная сторона по Генеральному директору)   | Долгосрочный заем               | 10 000 0<br>00,00 | Займы предоставляются на 3 года под 10 % годовых | 24 000 0<br>00,00 | 14 000<br>000,00 | Займы предоставляются на 3 года под 10 % годовых | 14 000<br>000,00 |
|   | Проценты по долгосрочному займу | 1 588 21<br>9,18  |  | 1 630 41<br>0,96  | 42 191,<br>78    | -  | 42 191,<br>78    |
| Участник ООО « РИФ УПРАВЛЕНИЕ»  |                                 |                   |  |                   |                  |  |                  |
| ОООО<br>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ<br>ЗАСТРОЙЩИК<br>"РАЗВИТИЕ<br>КМВ"  | -                               | -                 | -  | -                 | -                | -  | -                |
| Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. |                                 |                   |  |                   |                  |  |                  |

## 2.6 Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу.

Размер выплат генеральному директору определен трудовым договором. Вознаграждение генеральному директору, выплаченное в 2023 г., составило 517 500 руб. Удержанный и перечисленный НДФЛ 67 275 руб. Начисленная на него сумма страховых взносов - 102 656,7руб.

2.7 Общество ООО «РИФ Управление» осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Отчетность общего назначения за 2023 год составлена с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Генеральный директор



Д.В.Туршиев

Приложение №1 к пояснительной записке

Справка-расчет переоценки валютных средств за 2022- 2023 год

| Период  |          | Показатель | Остаток стоимости |                               | Сумма переоценки<br>4 - 3 | Курсовая разница                         |  |
|---|----------|------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------|--|--|
|   |          |            | До переоценки     | По текущему курсу<br>Звал * 2 |                           | Положительная<br>(доходы)<br>5, если > 0 | Отрицательная<br>(расходы)<br>-5, если < 0 |
| Star Services SA, Соглашение к ДДУ №66 от 25.11.2019 от 10.08.2022              |          |            |                   |                               |                           |  |  |
| 31.08.2022  | 60,5752  | Евро       | -5 000 000,00     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -307 771 000,00   | -302 876 000,00               | 4 895 000,00              | 4 895 000,00                             | -  |
| 30.09.2022  | 55,4064  | Евро       | -5 000 000,00     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -302 876 000,00   | -277 032 000,00               | 25 844 000,00             | 25 844 000,00                            | -  |
| 31.10.2022  | 61,1328  | Евро       | -5 000 000,00     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -277 032 000,00   | -305 664 000,00               | -28 632 000,00            | -  | 28 632 000,00                              |
| 30.11.2022  | 63,3882  | Евро       | -5 000 000,00     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -305 664 000,00   | -316 941 000,00               | -11 277 000,00            | -  | 11 277 000,00                              |
| 31.12.2022  | 75,6553  | Евро       | -5 000 000,00     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -316 941 000,00   | -378 276 500,00               | -61 335 500,00            | -  | 61 335 500,00                              |
| Star Services SA, Проценты по соглашению к ДДУ № 66 от 25.11.2019 от 22.11.2022 |          |            |                   |                               |                           |  |  |
| 31.12.2022  | 75,6553  | Евро       | -10 684,93        |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -781 484,80       | -808 371,58                   | -26 886,78                | -  | 26 886,78                                  |
| <b>Итого:</b>   |          |            |                   |                               |                           | <b>30 739 000,00</b>                     | <b>101 271 386,78</b>                      |
| Период  | Курс     | Показатель | Остаток стоимости |                               | Сумма переоценки<br>4 - 3 | Курсовая разница                         |  |
|   |          |            | До переоценки     | По текущему курсу<br>Звал * 2 |                           | Положительная<br>(доходы)<br>5, если > 0 | Отрицательная<br>(расходы)<br>-5, если < 0 |
| 1а  | 2        |            | 3                 | 4                             | 5                         | 6  | 7  |
| Star Services SA, Соглашение к ДДУ №66 от 25.11.2019 от 10.08.2022              |          |            |                   |                               |                           |  |  |
| 31.01.2023  | 75,7799  | Евро       | -5 000 000,00     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -378 276 500,00   | -378 899 500,00               | -623 000,00               | -  | 623 000,00                                 |
| 28.02.2023  | 79,6230  | Евро       | -5 000 000,00     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -378 899 500,00   | -398 115 000,00               | -19 215 500,00            | -  | 19 215 500,00                              |
| 31.03.2023  | 83,7639  | Евро       | -5 000 000,00     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -398 115 000,00   | -418 819 500,00               | -20 704 500,00            | -  | 20 704 500,00                              |
| 30.04.2023  | 88,3712  | Евро       | -5 359 621,28     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -440 955 700,00   | -473 636 164,06               | -32 680 464,06            | -  | 32 680 464,06                              |
| 31.05.2023  | 86,5119  | Евро       | -5 359 621,28     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -473 636 164,06   | -463 671 020,21               | 9 965 143,85              | 9 965 143,85                             | -  |
| 30.06.2023  | 95,1052  | Евро       | -5 359 621,28     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -463 671 020,21   | -509 727 853,76               | -46 056 833,55            | -  | 46 056 833,55                              |
| 31.07.2023  | 99,9586  | Евро       | -5 359 621,28     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -509 727 853,76   | -535 740 239,68               | -26 012 385,92            | -  | 26 012 385,92                              |
| 31.08.2023  | 104,4496 | Евро       | -5 359 621,28     |                               |                           |  |  |
|   |          | Рубль      | -535 740 239,68   | -559 810 298,85               | -24 070 059,17            | -  | 24 070 059,17                              |
| 30.09.2023  | 103,1631 | Евро       | -5 359 621,28     |                               |                           |  |  |

|   |          |       |                 |                 |               |                |              |
|---|----------|-------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|
|   |          | Рубль | -559 810 298,85 | -552 915 146,07 | 6 895 152,78  | 6 895 152,78   | -            |
| 31.10.2023  | 98,6164  | Евро  | -5 359 621,28   |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -552 915 146,07 | -528 546 556,00 | 24 368 590,07 | 24 368 590,07  | -            |
| 30.11.2023  | 97,6503  | Евро  | -5 359 621,28   |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -528 546 556,00 | -523 368 625,88 | 5 177 930,12  | 5 177 930,12   | -            |
| 31.12.2023  | 99,1919  | Евро  | -5 359 621,28   |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -523 368 625,88 | -531 631 018,04 | -8 262 392,16 | -              | 8 262 392,16 |
| Star Services SA, Проценты по соглашению к ДДУ № 66 от 25.11.2019 от 22.11.2022 |          |       |                 |                 |               |                |              |
| 31.01.2023  | 75,7799  | Евро  | -19 178,08      |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -1 451 981,64   | -1 453 312,98   | -1 331,34     | -              | 1 331,34     |
| 28.02.2023  | 79,6230  | Евро  | -26 849,31      |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -2 064 119,33   | -2 137 822,61   | -73 703,28    | -              | 73 703,28    |
| 31.03.2023  | 83,7639  | Евро  | -35 342,46      |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -2 849 241,98   | -2 960 422,29   | -111 180,31   | -              | 111 180,31   |
| 30.04.2023  | 88,3712  | Евро  | -43 561,64      |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -3 694 211,09   | -3 849 594,40   | -155 383,31   | -              | 155 383,31   |
| 31.05.2023  | 86,5119  | Евро  | -52 665,65      |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -4 637 199,60   | -4 556 205,45   | 80 994,15     | 80 994,15      | -            |
| 30.06.2023  | 95,1052  | Евро  | -61 475,99      |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -5 394 114,60   | -5 846 686,32   | -452 571,72   | -              | 452 571,72   |
| 31.07.2023  | 99,9586  | Евро  | -70 130,59      |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -6 730 684,36   | -7 010 155,59   | -279 471,23   | -              | 279 471,23   |
| 31.08.2023  | 104,4496 | Евро  | -79 234,60      |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -7 961 065,79   | -8 276 022,28   | -314 956,49   | -              | 314 956,49   |
| 30.09.2023  | 103,1631 | Евро  | -88 044,94      |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -9 184 924,27   | -9 082 988,95   | 101 935,32    | 101 935,32     | -            |
| 31.10.2023  | 98,6164  | Евро  | -97 148,95      |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -9 980 793,64   | -9 580 479,71   | 400 313,93    | 400 313,93     | -            |
| 30.11.2023  | 97,6503  | Евро  | -105 959,29     |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -10 443 609,52  | -10 346 956,46  | 96 653,06     | 96 653,06      | -            |
| 31.12.2023  | 99,1919  | Евро  | -115 063,30     |                 |               |                |              |
|   |          | Рубль | -11 250 000,51  | -11 413 347,35  | -163 346,84   | -              | 163 346,84   |
| Итого курсовая разница  |          |       |                 |                 | 47 086 713,28 | 179 177 079,38 |              |