



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

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2024 год. Общество с ограниченной ответственностью «РИФ УПРАВЛЕНИЕ»

ООО «РИФ Управление» ИНН 7734401560 КПП 771401001 зарегистрирован в ЕГРЮЛ 21.03.2017г. Юридический адрес: 125167, г. Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЭРОПОРТ, ПР-КТ ЛЕНИНГРАДСКИЙ, Д. 36, СТР. 36, ЭТАЖ 11, ПОМЕЩ. 70

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», бенефициар.
- 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, д.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 31.12.2024 года составляет: 8 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, а также 10 парковочных мест 133 кв. м.

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с законодательством Российской Федерации из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, исходя из допущений непрерывности деятельности организации, имущественной обособленности и последовательности применений учетной политики.

Основными нормативными правовыми актами, регламентирующими деятельность организации в 2024 году, являлись:

1. Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"
2. Приказ Минфина России от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации"
3. Положения и Стандарты по бухгалтерскому учёту.
4. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению"
5. Учетная политика утверждена приказом Генерального директора от 30.12.2023 № 1/30122023. Годовая бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Основные положения применённой учётной политики:

- В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям п. 4 ФСБУ 6/2020 и стоимостью более 100 000 рублей.
- Начисление амортизации объектов основных средств производить линейным способом.
- Формирование резерва по сомнительным долгам производится по каждому сомнительному долгу.
- Доходы и расходы отражаются методом начисления.
- Транспортно-заготовительные расходы включаются в стоимость товаров.

На основании Приказ Минфина России от 30.05.2022 N 86н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", с 01.01.2024 года при переходе на учет по новым стандартам Обществом был выбран альтернативный способ перехода - в бухгалтерском учете 01.01.2024 проведены корректировочные проводки, сформировано входящее сальдо, в балансе данные на 31.12.2023 не изменены.

Следующие активы учитываемые на 97 счет «Расходы будущих периодов» переклассифицированы в НМА:

Объект	Остаточная стоимость, руб.	СПИ, мес.
Лицензия ПО SIGUR	423 445,65	57
Простая(неисключительная) лицензия ПО SPACERPASS	2 320 649,47	55
Итого:	2 744 095,12	

Программные продукты не соответствующие критериям НМА, с остаточной стоимостью 247 252,00 рублей были списаны на внереализационные расходы, и учитываются на забалансовом счете 013 «Малоценные НМА»

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 НМА:

Нематериальные активы	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
ПО SIGUR	423 445,65	89 146,44	334 299,21
Исключительное право на живописные картины	1 056 000,00	123 200,00	932 800,00
Логотип	226 666,67	55 636,46	171 030,21
ПО SPACEPASS	2 420 649,47	506 323,56	1 914 325,91
Сайт на тильде THEOFFICE.RU	205 000,00	165 138,88	39 861,12
Итого:	4 331 761,79	939 445,34	3 392 316,45

В состав НМА, входит логотип с остаточной стоимостью на 31.12.2024 - 171тыс. 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.

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.

По строке 1150 отражены:

Группа основных средств	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Оборудование	2 918 854,99	1 233 655,10	1 685 199,89
Оборудование (компьютеры и оргтехника)	2 594 371,65	1 307 386,38	1 286 985,27
Итого:	5 513 226,64	2 541 041,48	2 972 185,16

Инвестиционная недвижимость учитывается на 03 счете, в бухгалтерском балансе отражается по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности». 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. 01.07.2024 зарегистрированы 10 машино-мест общая площадь 133 кв.м. 15.10.2024 г. была сдана площадка с услугами коворкинга, моноарендатору, в т.ч машино-места,

оборудование, мебель, компьютерная и оргтехника, а так же предметы интерьера. Основные средства, переданные в аренду перенесены на счет 03.02 «Материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование»

По строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»:

Основное средство, переданное в аренду	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Декорирование	1 822 707,41	544 061,83	1 278 645,58
Мебель	29 054 191,22	6 191 876,80	22 862 314,42
Оборудование	918 381,67	494 351,91	424 029,76
Оборудование (компьютеры и оргтехника)	1 308 465,00	278 853,12	1 029 611,88
Недвижимое имущество	522 776 200,23	18 154 192,43	504 622 007,80
Итого	555 879 945,53	25 663 336,09	530 216 609,44

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.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 12.07.2024 N 176-ФЗ, с 01.01.2025 года изменение ставки по налогу на прибыль, на 31.12.2024, пересчитаны ОНА по ставке 25%.

Наименование	ОНА на 31.12.2023 по ставке 20% , руб.	Пересчет по ставке 25%, руб.	Доначислено 31.12.2024 года, руб.
Расходы будущих периодов	56 089 693,23	70 112 116,54	14 022 423,31
Убытки прошлых лет	5 066 631,90	6 333 289,88	1 266 657,98
Итого	61 157 045,13	76 446 306,41	15 289 081,28

Строка «Убытки» включила в себя финансовый убыток 2022 год и убыток 2023 года.

Наименование	2024 год., руб.	2023 год., руб.	2022 год., руб.
Кредиторская задолженность	-	720,00	-
Расходы будущих периодов	104 265 690,05	56 089 693,23	-
Убытки	27 356 031,35	5 066 631,90	-
Итого	131 621 721,40	61 157 045,13	-

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражаются следующие показатели:

Наименование	2024 год, руб.	2023 год, руб.	2022 год, руб.
--------------	----------------	----------------	----------------

Расчеты с поставщиками (Авансы выданные)	658 293,62	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	915 792,38	6 793,96	70,9
Прочие контрагенты (ООО "ДМ Тауэр")		27 260 000,00	27 260 000,00
Прочие контрагенты	44 670,65	3 281,24	
Итого по строке 1230	1 618 756,65	100 068 242,58	62 146 575,32

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 36 месяцев. В ноябре 2024 года частично погашены займы и % по ним.

Согласно условиям договора, проценты уплачиваются по окончании срока возврата суммы займа. Проценты отражаются по строке 1510 «Краткосрочные заемные средства», так же задолженность по договорам, срок возврата которых истекает менее чем, через 12 месяцев, перенесены в краткосрочные.

Полученные займы	2024 год	2023 год	2022 год
ООО «ВЕСТА»		24 000 000,00	15 000 000,00
ООО «ОРХИДЕЯ»		10 000 000,00	14 000 000,00
ТУРШИЕВ Д.В	8 000 000,00	160 000 000,00	59 500 000,00
Погашены займы	24 500 000,00		
Итого по строке 1410	188 000 000,00	293 000 000,00	99 000 000,00
Проценты по займам			
ООО «ВЕСТА»	4 171 912,47	2 934 191,78	300 000,00
ОО «ОРХИДЕЯ»	3 079 781,38	1 588 219,18	42 191,78
ТУРШИЕВ Д.В.	23 641 940,02	15 956 163,83	3 836 739,72
Выплата %	5 975 350,20		
Перевод займа в краткосрочный	88 500 000,00		
Итого по строке 1510	138 075 789,96	24 657 506,29	4 178 931,50

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).

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 12.07.2024 N 176-ФЗ, с 01.01.2025 года изменение ставки по налогу на прибыль, на 31.12.2024, пересчитаны ОНО по ставке 25%.

Наименование	ОНО на 31.12.2023 по ставке 20% , руб.	Пересчет по ставке 25%, руб.	Доначислено 31.12.2024 года, руб.
Доходы будущих периодов	15 565 142,66	19 456 428,33	3 891 285,67
Итого	15 565 142,66	19 456 428,33	3 891 285,67

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 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:

Прочие обязательства	2024 год, руб.	2023 год, руб.	2022 год, руб.
Проценты по соглашению к ДДУ № 66 от 25.11.2019 от 22.11.2022	23 581 953,15	11 413 347,35	808 371,58
Соглашение к ДДУ №66 от 25.11.2019 от 10.08.2022	568 670 824,75	531 631 018,04	378 276 500,00
Обеспечительный платеж ООО «РВБ» договор до 14.10.2027 г.	12 680 000,00	-	-

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.

Кредиторская задолженность	2024 год, руб.	2023 год, руб.	2022 год, руб.
Поставщики	1 681 541,57	7 560 149,01	-
Покупатели	12 591 450,04	39 600,00	-
НДС с Аванса покупателей	-4 211 908,33	-6 000 00	-
Налоги и взносы (НДФЛ)	48 591,42	-	-
Налоги и взносы (НДС)	4 778 897,75	-	-
Налог на имущество	903 655,00	288 185,00	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	170 621,00	115,51	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	351 514,05	1 367,82	-
Итого:	16 314 362,46	7 883 417,34	-

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражаются краткосрочные оценочные обязательства, признаваемые в соответствии с нормами ПБУ 8/2010. По данной строке учтена сумма начисленного резерва ежегодных отпусков в размере 521 107,75 рублей.

Финансовый результат за 2024 год, показанный в ОФР.

Общество официально начало свою деятельность в ноябре 2023 года, клиентами сервисного офиса в 2024 году являются физические и юридические лица. Выручка за 2024 год составила 36 450 594,51 рублей. По строке 2120 «Себестоимость продаж»

Статья расходов	2024 год, руб.	2023 год, руб.
Оплата труда	5 158 500,06	
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	969 883,02	
Амортизация	26 156 584,39	1 364 044,61
Внутренняя эксплуатация	7 281 721,85	
ТМЦ (мебель, оборудование)	477 544,84	
Коммунальные платежи и эксплуатация	7 357 267,80	
Транспортные услуги	1 152 130,00	
Прочие услуги по управлению коворкингом	377 029,62	
Итого:	48 930 661,58	1 364 044,61

По строке 2220 «управленческие расходы» вошли следующие затраты:

Статья расходов	2024 год, руб.	2023 год, руб.
ФОТ в т.ч	2 762 972,22	4 821 774,68
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	13 770,19	24 219,88
Оплата труда	2 307 029,01	4 071 547,32
Самозанятые	24 429,00	-
Страховые взносы	417 744,02	726 007,48
Управленческие расходы в т.ч.	13 225 916,03	13 784 862,41
IT поддержка	1 370 490,20	607 873,13
Внутренняя эксплуатация	22 179,46	1 651 255,53
Вознаграждение УО FIX	4 638 870,97	-
Маркетинг операционный	1 905 200,56	8 813 998,03
Налог на имущество	3 536 417,00	288 185,00
Прочие управленческие расходы	1 490 202,21	1 720 690,95
Услуги связи	262 555,63	702 859,77
Амортизация	707 326,55	881 213,33
Брокерское вознаграждение	16 484 000,00	-
Итого	33 180 214,80	19 487 850,42

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».

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

Прочие доходы	2023 год, руб.	2023 год, руб.
% доход по депозитам	2 123 811,47	-
Курсовые разницы	98 120 284,04	47 087 721,82
Прочие внереализационные доходы	489 174,59	57 436,18
Итого:	100 733 270,10	47 145 024, 45
Прочие расходы		
Курсовые разницы	136 614 295,19	179 177 080,31
Прочие внереализационные расходы	1 151 257,37	148 509,07
Итого:	137 765 552,56	179 325 589,38

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

По результатам 2024 года чистая прибыль(убыток) составила (-80 889 792,79) руб.

Убыток образовался в связи с высокими стартовыми затратами, открытие площадки и ввод в эксплуатацию коворкинга было в ноябре 2023 года, в связи с этим площадка была заполнена не полностью. В октябре 2024 года, был подписан долгосрочный договор с моно арендатором. В 2025 году планируется стабильный доход и получение прибыли.

Начисленные налоги полностью и своевременно уплачены в бюджет.

Основные показатели деятельности организации в динамике (тыс.руб.)

Показатель	2024 год	2023 год
Фонд оплаты труда	8 867	4 807
Фонд оплаты труда, приходящийся на основной управленческий персонал (директор, финансовый директор, главный бухгалтер)	2 739	2 041
Среднемесячный заработок сотрудников организации	87,7	79,8
Дебиторская задолженность	1 619	100 068
Кредиторская задолженность	16 314	7 883
Чистые активы	(264 783)	(183 893)

6. Прочие пояснения

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

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.

Общество использует Финансовые вложения в краткосрочный депозит сроком до 3 месяцев.

Изменений в уставном капитале нет.

Незавершённое производство отсутствует.

Полученных организацией обеспечений обязательств и платежей нет.

Субсидии на возмещение затрат не получали.

Выданные или полученные организацией обеспечения обязательств и платежей отсутствуют.

Информация о связанных сторонах (аффилированные лица):

Туршиев Давид Валерьевич- Участник ООО «РИФ Управление», Заимодавец

ООО «Орхидея» связанная сторона Генеральный директор -Заимодавец

ООО «Специализированный застройщик «Развитие КВМ»- Участник ООО «РИФ Управление»

Общество ООО «РИФ Управление» осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Отчетность общего назначения за 2024 год составлена с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Генеральный директор



Д.В.Туршиев