125167, г. Москва,
Ленинградский пр-т, д.36,
стр.36, этаж 11, помещ.70
+7 495 150-46-06
info@theoffice.ru
www.theoffice.ru

ООО «РИФ УПРАВЛЕНИЕ»

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2025 год. Общество с ограниченной ответственностью «РИФ УПРАВЛЕНИЕ»

ООО «РИФ управление» ОГРН 1177746275409 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 31.12.2025 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 отчётность подготовлена в соответствии с Федеральными стандартами Российской Федерации.

Основными нормативными правовыми актами, регламентирующими деятельность организации в 2025 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. Внесены изменения от 30.12.2024 г. приказом № 1/25122024, в связи с применением ФСБУ 4/2026 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» Годовая бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Основные положения применённой учётной политики:

- В состав нематериальных активов входят активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, к ним относится объекты НМА, если стоимость больше 100 000 рублей
- Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.
- 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.
- Организация не осуществляет внешнеэкономическую деятельность
- Является субъектом малого предпринимательства. Работает с применением ОСНО.

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н. По состоянию на 31.12.2025 г. у организации создано 2 вида нематериального актива:

- Лицензии и разрешения: в эту группу входит программный продукт ПО SIGUR, используется для администрации работы коворкинга.
- Другие виды НМА: Исключительное право на живописные картины, приобретены для брендинга офисного пространства; Логотип и Сайт на тильде THEOFFICE.RU созданные для индивидуализации юрлица.

В отчетном году НМА не приобретались. Остаточная стоимость уменьшилась на 22,9 % за счет начисленной амортизации.

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. В отчетном году основные средства не приобретались. По полностью самортизированным ОС, СПИ не пересматривался, ликвидационная стоимости не устанавливалась.

Инвестиционная недвижимость учитывается на 03 счете, в бухгалтерском балансе отражается по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость» в т.ч «Недвижимое имущество» - Помещение по адресу г. Москва, Новоданиловская набережная д.12, 10 этаж , Объект недвижимости, переданный в собственность по договору ДДУ №66 от 25.11.2019г, застройщик ООО «ДМ Тауэр» сдал объект 23.10.2023 года, фактическая площадь 2068,10 м2, помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 12.12.2023 года. Так же на учете числятся, как инвестиционная недвижимость, 10 машино-мест общая площадь 133 кв.м., 01.07.2024 зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости. За отчетный период 2025 года остаточная стоимость недвижимости уменьшилась, за счет амортизации на 3,57 %.

15.10.2024 г. была сдана площадка с услугами коворкинга, моноарендатору, в т.ч, оборудование, мебель, компьютерная и оргтехника, а также 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» входят:

Основное средство, переданное в аренду	**Остаточная стоимость на 31.12.2024, руб.**	**Остаточная стоимость на 31.12.2025, руб.**	**Уменьшение Остаточной стоимости за счет амортизации на 31.12.2025, руб.**
Декорирование	1 278 645,58	776 434,69	502 210,89
Мебель	22 862 314,42	17 146 735,89	5 715 578,53
Оборудование	424 029,76	232 102,66	191 927,10
Оборудование (компьютеры и оргтехника)	1 029 611,88	772 209,00	257 402,88
Итого	**25 594 601,64**	**18 927 482,24**	**6 667 119,40**

По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» 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 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.

Заемные средства. Для реализации проекта TheOffice в период с 2021 года Обществу предоставлялись заемные средства. Строка 1410 Долгосрочные заемные средства отражаются полученные займы. Срок погашения займов более 12 месяцев с отчетной даты. 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. В 2025 году по договорам займов были произведены выплаты и проценты по ним:

Контрагент	**Погашение займа, руб.**	**Погашение %, руб.**	**Удержан НДФЛ с выплаты %, руб.**	**Итого погашена задолженность, руб.**
Туршиев Давид Валерьевич	**31 233 462,68**	**8 766 537,32**	**1 719 778,57**	**41 719 778,57**
Договор займа №1 от 27.01.2022	5 000 000,00	1 470 895,86	219 789,04	6 690 684,90
Договор займа №2 от 30.05.2022	1 000 000,00	262 678,69	43 896,69	1 306 575,38
Договор займа №3 от 16.06.2022	25 233 462,68	7 032 962,77	1 456 092,84	33 722 518,29
ООО"ОРХИДЕЯ"	**-**	**1 000 000,00**	**-**	**1 000 000,00**
№1 от 20.12.2022	-	1 000 000,00	-	1 000 000,00

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 отложенных налоговых обязательств по курсовым разницам, 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.

Строка 1450 «Прочие обязательства» Отражена кредиторская задолженность 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 производится 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. В отчетном периоде, были произведены выплаты по данному соглашению, через физическое лицо, по соглашению о возложении исполнения обязанности по оплате задолженности от 30.04.2025 г. Были погашены % на сумму 286 864,83 евро и основной долг на сумму 164 851,37 евро. Налог на прибыль нерезидента удержан и перечислен в бюджет. По строке «Обеспечительный платеж» отражен полученный обеспечительный платеж на срок действия договора аренды до октября 2027 г.

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.

Финансовый результат за 2025 год, показанный в ОФР.

Общество предоставляет сервисные услуги офисного пространства. Коворкинг TheOffice в 2025 году предоставлял площадку с услугами мононарендатору. Выручка за 2025 год составила129 015 517,46 рублей. По результатам 2025 года чистая прибыль составила 57 848 894,52 рублей. Начисленные налоги полностью и своевременно уплачены в бюджет.
По строке 2120 «Себестоимость продаж» включены следующие расходы:

Статья расходов	2025 год, руб.	2024 год, руб.
Оплата труда	5 172 884,53	5 158 500,06
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	1 052 241,37	969 883,02
Амортизация	25 724 152,76	26 156 584,39
Внутренняя эксплуатация	4 289 285,38	7 281 721,85
ТМЦ (мебель, оборудование)	69 423,30	477 544,84
Коммунальные платежи и эксплуатация	14 119 185,69	7 357 267,80
Транспортные услуги	4 127 500,00	1 152 130,00
Прочие услуги по управлению коворкингом	2 051 066,61	377 029,62
Итого:	56 605 739,64	48 930 661,58

По строке 2220 «управленческие расходы» вошли следующие затраты:

Статья расходов	**2025 год, руб.**	**2024 год, руб.**
ФОТ в т.ч	**5 314 898,17**	**2 738 543,22**
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	26 561,07	13 770,19
Оплата труда	4 437 846,90	2 307 029,01
Страховые взносы	850 490,20	417 744,02
Управленческие расходы в т.ч.	**29 196 362,97**	**13 250 345,03**
IT поддержка	584 708,47	1 370 490,20
Внутренняя эксплуатация	75 760,34	22 179,46
Вознаграждение УО FIX	23 223 055,23	4 638 870,97
Маркетинг операционный	9 000,00	1 905 200,56
Налог на имущество	4 716 904,31	3 536 417,00
Прочие управленческие расходы	520 982,88	1 514 631,21
Услуги связи	65 951,74	262 555,63
Амортизация	**786 660,79**	**707 326,55**
Программный продукт	**237 646,53**	**-**
Брокерское вознаграждение	**-**	**16 484 000,00**
Итого	**35 535 568,46**	**33 180 214,80**

По строке 2320 « Проценты к получению» отражены полученные проценты по краткосрочным банковским депозитам в отчетном периоде.
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» включают в себя курсовые разницы по итогу 2025 года, по соглашению передачи прав и обязанностей по ДДУ №66 от 25.11.2019г от 10.08.2022 г. курсовые разницы составили:

Курсовые разницы, руб.	Отрицательные	Положительные
	79617860,42	157 685 229,32
Конечное сальдо, руб.		78 067 368,90

Основные показатели деятельности организации в динамике (тыс.руб.) за 2025 год.

Показатель	2025 год	2024 год	Динамика, руб.
Фонд оплаты труда	11 551	8 867	-2 644
В т.ч Фонд оплаты труда, приходящийся на основной управленческий персонал (директор, финансовый директор, главный бухгалтер)	5 326	2 739	-2 587
Среднемесячный заработок сотрудников организации	115,5	87,7	-27,8
Дебиторская задолженность	2 088	1 619	-469
Кредиторская задолженность	19 811	16 314	-3 497
Чистые активы	(206 934)	(264 783)	57 849

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. Иные виды оценочных обязательств, предусмотренные ПБУ 8/2010, по состоянию на 31 декабря 2025 г. у организации отсутствуют. В частности, организацией проведен анализ следующих возможных фактов хозяйственной деятельности:

Судебные разбирательства: На отчетную дату организация не участвует в судебных процессах.

Гарантийные обязательства: Организация не предоставляет гарантий на проданную продукцию (товары, работы, услуги).

Заведомо убыточные договоры: Отсутствуют договоры, неизбежные расходы на исполнение которых превышают ожидаемые поступления.

Резервы по сомнительным долгам не создавались, в связи с отсутствием задолженности.

Резервы под обесценение МПЗ не формировались, т.к признаки обесценения не выявлены.

У Общества имеются по состоянию на 31.12.2025 г. Финансовые вложения в краткосрочный депозит сроком до 3 месяцев.

Изменений в уставном капитале нет.

Субсидии на возмещение затрат не получали.

Информация о связанных сторонах (аффилированные лица):

Туршиев Давид Валерьевич- Участник ООО «РИФ Управление», владелец 70 % доли ООО, Заимодавец
ООО «Орхидея» связанная сторона Генеральный директор -Заимодавец
ООО «Специализированный застройщик «Развитие КВМ»- Участник ООО «РИФ Управление»- владеет 30 % доли ООО.
Общество ООО «РИФ Управление» осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Отчетность общего назначения за 2025 год составлена с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Генеральный директор Д.В.Туршиев