

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО "РАЙС СИМФОНИ-1"

за 2025 год

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "РАЙС СИМФОНИ-1"

1.2. Сокращенное наименование: ООО "РАЙС СИМФОНИ-1"

1.3. Место нахождения Общества: 105005, Москва г, пер. Посланников, дом 18, строение 5, Э 1 ПОМ I К 1 ОФ 17.

1.4. Государственная регистрация: Общество зарегистрировано 06.03.2014 Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. ОГРН 1147746231115.

1.5. Идентификационный номер налогоплательщика: ИНН 7702833920, КПП 770101001.

1.6. Среднесписочная численность работников: за 2025 год — 2,1 чел., за 2024 год — 1,1 чел.

1.7. Обособленные подразделения: Общество не имеет филиалов и представительств.

1.8. Состав участников и их доли в уставном капитале:

№ п/п	Наименование участника	Доля в уставном капитале, %
1	НГУЕН ЧИ ЗУНГ	100

1.9. Уставный капитал: оплачен в размере 3 005 тыс. руб. (100% уставного капитала).

1.10. Единичный исполнительный орган: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЬЕТКАФЕ МЕНЕДЖМЕНТ"

1.11. Основной вид деятельности: 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

1.12. Система налогообложения: Общая система налогообложения (ОСН).

1.13. Статус организации: Общество является субъектом малого предпринимательства и применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая сокращенный состав бухгалтерской отчетности.

1.14. Информация о проведенной инвентаризации:

Объект учета	Дата инвентаризации	Примечания
Основные средства	31.12.2025	Расхождений не выявлено
Финансовые вложения	31.12.2025	Расхождений не выявлено

Объект учета	Дата инвентаризации	Примечания
Денежные средства	31.12.2025	Расхождений не выявлено
Дебиторская задолженность	31.12.2025	Расхождений не выявлено
Кредиторская задолженность	31.12.2025	Расхождений не выявлено
Расчеты с бюджетом	31.12.2025	Расхождений не выявлено

1.15. Организация бухгалтерского учета: Ведение бухгалтерского учета осуществляется Управляющей организацией ООО "ВЬЕТКАФЕ МЕНЕДЖМЕНТ" по договору от 27.09.2024г.

2. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации

2.1. Основа составления отчетности

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с:

- Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»;
- Учетной политикой Общества, утвержденной Приказом № 2014/УП от 06.03.2014г.

Применение упрощенных способов ведения учета: В связи со статусом субъекта малого предпринимательства Общество применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая:

- ведение учета полным способом, но с использованием сокращенного состава регистров;
- представление бухгалтерской отчетности по упрощенной форме (бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах);
- неприменение ряда сложных учетных процедур (например, дисконтирование, создание резервов при несущественности).

Числовые показатели представлены в **тысячах рублей**. Отчетный период — календарный год с 01.01.2025 по 31.12.2025.

2.2. Изменения в Учетной политике

В связи с вступлением в силу с 01.01.2025 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в учетную политику Общества внесены соответствующие изменения (Приказ № 2024/УП от 29.12.2024). Пересмотр сопоставимых показателей прошлых лет не производился.

2.3. Непрерывность деятельности

У руководства Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

2.4. Основные положения учетной политики

Основные средства (ФСБУ 6/2020):

- Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости.
- Амортизация начисляется линейным способом.
- Активы стоимостью менее 100 000 руб. списываются на расходы при передаче в эксплуатацию.
- Переоценка основных средств не проводится.

Финансовые вложения (ПБУ 19/02):

- Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.
- Проверка на обесценение проводится на отчетную дату.

Доходы и расходы:

- Выручка от арендной деятельности признается равномерно в течение срока аренды.
- Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место.

Оценочные обязательства и резервы:

- В связи с применением упрощенных способов учета и несущественностью сумм резервы (на оплату отпусков, по сомнительным долгам) не создаются.

3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской отчетности

3.1. Основные средства (строка 1150)

Наименование показателя	На 31.12.2024	Поступило	Выбыло	На 31.12.2025
Основные средства (остаточная стоимость)	48 834 992	0	-6 314 992	42 520 000

Комментарий: Снижение стоимости основных средств в 2025 году связано с выбытием объектов основных средств и исключением из состава амортизируемого имущества.

3.2. Финансовые вложения (строка 1170)

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Долгосрочные финансовые вложения	1 953 588	0

Комментарий: В 2025 году Обществом осуществлены инвестиции в уставные капиталы других организаций в размере 1 953 588 тыс. руб. Признаков устойчивого снижения стоимости вложений не выявлено.

3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Расчетные счета	22 374 025	75 875
Итого	22 374 025	75 875

Комментарий: Значительный рост остатка денежных средств обусловлен поступлением выручки от арендной деятельности и средств от реализации объектов недвижимости. Все денежные средства доступны для использования.

3.4. Дебиторская задолженность (строка 1240)

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Дебиторская задолженность (краткосрочная)	45 140 000	23 840 000

Комментарий: Рост дебиторской задолженности связан с увеличением объема услуг по сдаче недвижимости в аренду. Вся задолженность является текущей, просроченной задолженности не имеется.

3.5. Капитал и нераспределенная прибыль (строка 1300)

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3 349 969	512 000
Итого капитал	6 354 969	3 517 410

Комментарий: Рост капитала обусловлен получением чистой прибыли по итогам 2025 года в размере 164 000 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

3.6. Заемные средства

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Долгосрочные заемные средства (стр. 1410)	43 957 502	43 640 000
Краткосрочные заемные средства (стр. 1510)	33 813 749	23 468 179

Комментарий: Увеличение объема заемных средств связано с привлечением кредитных ресурсов для финансирования инвестиционной деятельности. Проценты по кредитам отражены в составе прочих расходов.

3.7. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Кредиторская задолженность (краткосрочная)	27 861 392	3 269 000

Комментарий: Рост кредиторской задолженности обусловлен увеличением объема закупаемых услуг и материалов для обслуживания объектов недвижимости. Просроченной задолженности не имеется.

3.8. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Выручка (строка 2110):

Вид деятельности	За 2025 г.	За 2024 г.
Аренда и управление недвижимостью (ОКВЭД 68.20)	126 332 372	112 468 133

Расходы по обычным видам деятельности (строка 2120):

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Расходы по обычным видам деятельности — всего	(118 236 251)	(105 993 785)

Комментарий: Увеличение расходов в 2025 году связано с затратами на развитие бизнеса.

3.9. Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Проценты к уплате (стр. 2330)	(12 394 690)	(97 000)
Прочие доходы (стр. 2340)	6 004 237	0
Прочие расходы (стр. 2350)	(785 226)	(32 000)

Комментарий: Прочие доходы в 2025 году представлены в основном доходами по начислению штрафов по основному виду деятельности Общества.

3.10. Чистая прибыль и налог на прибыль

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Налог на прибыль (стр. 2410)	(755 633)	(1 129 718)
Чистая прибыль (стр. 2400)	164 000	5 215 000

3.11. Сведения о связанных сторонах (ПБУ 11/2008)

Наименование связанной стороны	Характер отношений
Живаев Александр Александрович	Генеральный директор Управляющей организации ООО "ВЬЕТКАФЕ МЕНЕДЖМЕНТ"
НГУЕН ЧИ ЗУНГ	Учредитель (доля 100%)

Операции со связанными сторонами в 2025 году носили характер обычной хозяйственной деятельности. Иная дебиторская и кредиторская задолженность по операциям со связанными сторонами отсутствует.

3.12. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

Общество подвержено следующим основным рискам:

- **Кредитный риск:** управляется путем мониторинга платежной дисциплины арендаторов.
- **Риск ликвидности:** минимизируется за счет наличия значительного остатка денежных средств.
- **Процентный риск:** обязательства имеют фиксированные ставки, что позволяет прогнозировать расходы.
- **Налоговые риски:** Общество отслеживает изменения налогового законодательства и своевременно корректирует учетные процедуры.

Существенного влияния перечисленных рисков на финансовое положение Общества не выявлено.

Генеральный директор

Управляющей организации ООО

"ВЬЕТКАФЕ МЕНЕДЖМЕНТ" _____ / Живаев А. А. /

27 марта 2026 г.