

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АПАРТ-ОТЕЛЬ БЕРЛИН"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 8602291440

Код причины постановки на учет (КПП): 860201001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (ОКВЭД 55.10).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АПАРТ-ОТЕЛЬ БЕРЛИН"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

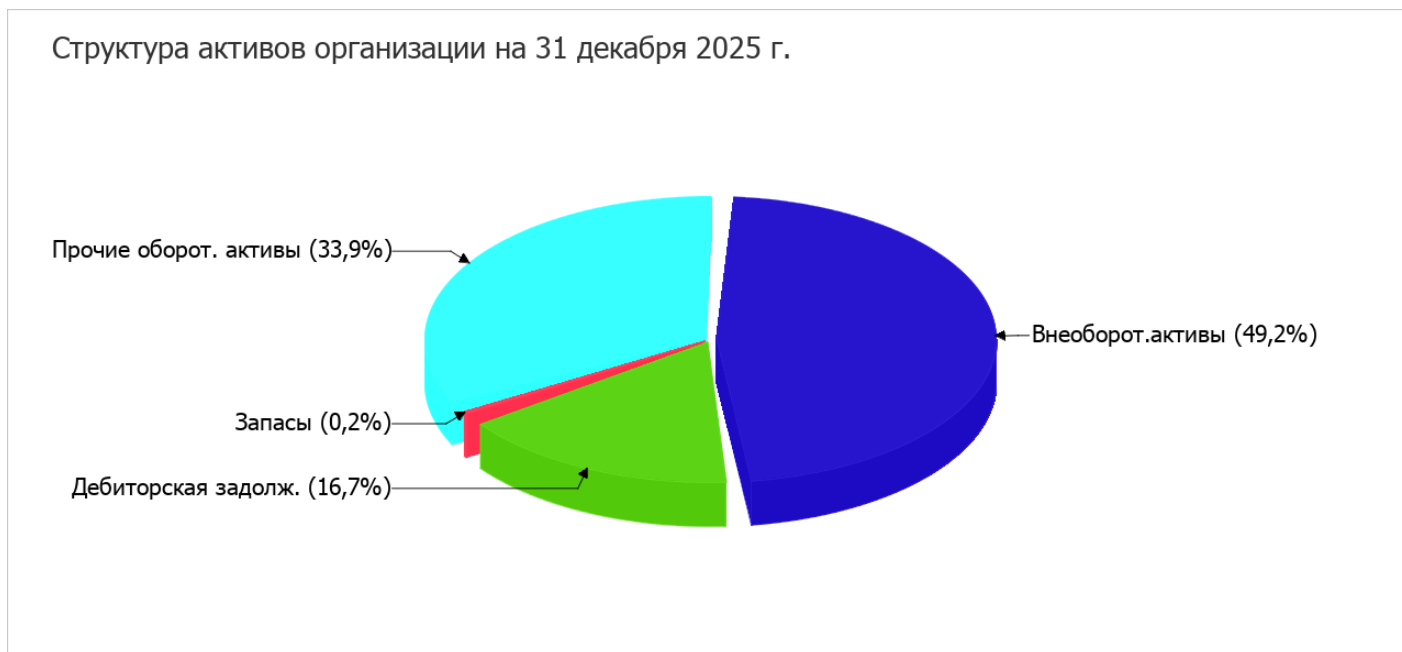
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	53 526	50 158	56,4	49,2	-3 368	-6,3
в том числе: основные средства	34 639	30 847	36,5	30,2	-3 792	-10,9
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	41 433	51 848	43,6	50,8	+10 415	+25,1
в том числе: запасы	205	242	0,2	0,2	+37	+18
дебиторская задолженность	13 221	17 024	13,9	16,7	+3 803	+28,8
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	28 008	34 582	29,5	33,9	+6 574	+23,5
Пассив						
1. Собственный капитал	69 322	69 694	73	68,3	+372	+0,5
Справочно: Чистые активы	69 322	69 695	73	68,3	+373	+0,5
2. Долгосрочные обязательства, всего	9 284	10 495	9,8	10,3	+1 211	+13
в том числе: заемные средства	9 284	10 495	9,8	10,3	+1 211	+13

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	16 353	21 816	17,2	21,4	+5 463	+33,4
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	94 959	102 006	100	100	+7 047	+7,4

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются примерно равным соотношением внеоборотных средств и текущих активов (49,2% и 50,8% соответственно). Активы организации за весь период увеличились на 7 047 тыс. руб. (на 7,4%). Учитывая увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 0,5%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является негативным показателем.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:



Рост величины активов организации связан, в основном, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- денежные средства и денежные эквиваленты – 8 574 тыс. руб. (58,4%)
- дебиторская задолженность – 3 803 тыс. руб. (25,9%)
- доходные вложения в материальные ценности (инвестиционная недвижимость) – 1 500 тыс. руб. (10,2%)
- долгосрочные финансовые вложения – 757 тыс. руб. (5,2%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 6 344 тыс. руб. (80%)
- долгосрочные заемные средства – 1 211 тыс. руб. (15,3%)

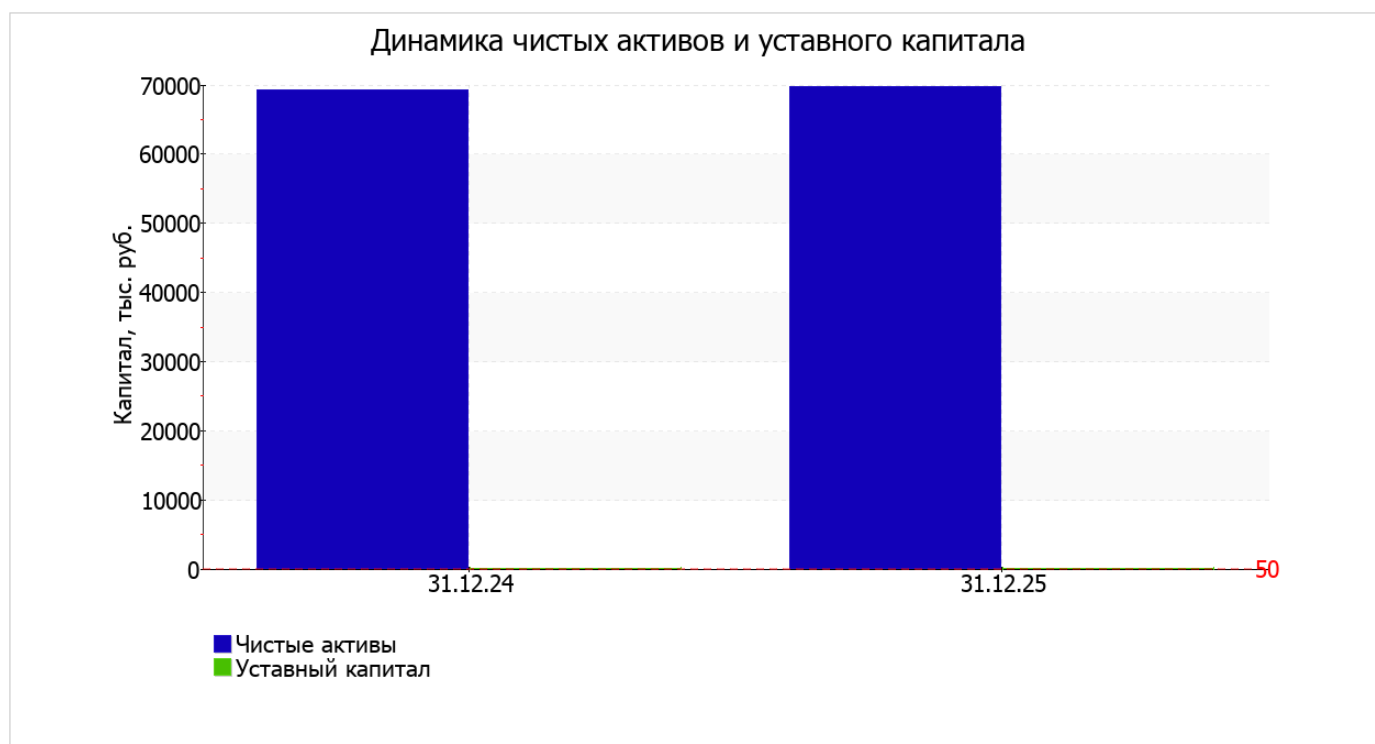
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе (-3 792 тыс. руб.).

в течение анализируемого периода отмечен незначительный рост собственного капитала – до 69 694,0 тыс. руб. (+372 тыс. руб.).

2.2. Чистые активы организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
1. Чистые активы	69 322	69 695	73	68,3	+373	+0,5
2. Уставный капитал	50	50	0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	69 272	69 645	72,9	68,3	+373	+0,5

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода (31.12.2025) намного (в 1 393,9 раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

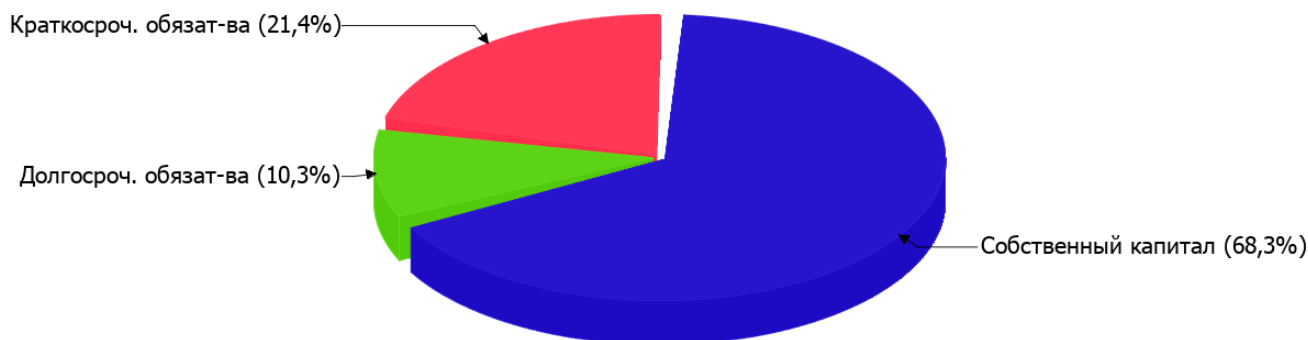
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,73	0,68	-0,05	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,38	0,38	–	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,83	0,79	-0,04	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,75 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,23	0,28	+0,05	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	77,05	80,73	+3,68	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,64	0,68	+0,04	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,68**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение указывает на оптимальное соотношение собственного и заемного капитала (собственный капитал составляет **68%** в общем капитале организации). за год имело место ощутимое падение коэффициента автономии, составившее **0,05**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,38**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за год незначительно уменьшился. на 31.12.2025 значение коэффициента характеризуется как, без сомнения, хорошее.

за год отмечено ощутимое уменьшение коэффициента покрытия инвестиций до **0,79** (на **0,04**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода соответствует нормативному значению.

коэффициент обеспеченности материальных запасов по состоянию на 31.12.2025 равнялся **80,73**. за год коэффициент обеспеченности материальных запасов несколько вырос (на **3,68**). коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2025 демонстрирует очень хорошее значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31 декабря 2025 г. доля долгосрочной задолженности составляет одну треть, а краткосрочной задолженности, соответственно, две третьих. При этом в течение анализируемого периода доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 3,7%.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	2,53	2,38	-0,15	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	2,52	2,37	-0,15	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	1,71	1,59	-0,12	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **2,38**. В тоже время за год коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,15**.

Коэффициент быстрой ликвидности тоже имеет значение, укладывающееся в норму (**2,37**). Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АПАРТ-ОТЕЛЬ БЕРЛИН" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 1,59. Несмотря на это следует отметить, что в течение анализируемого периода коэффициент снизился на -0,12.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АПАРТ-ОТЕЛЬ БЕРЛИН" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 2 521 тыс. руб., что составило 5,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 7 609 тыс. руб., или на 75,1%.

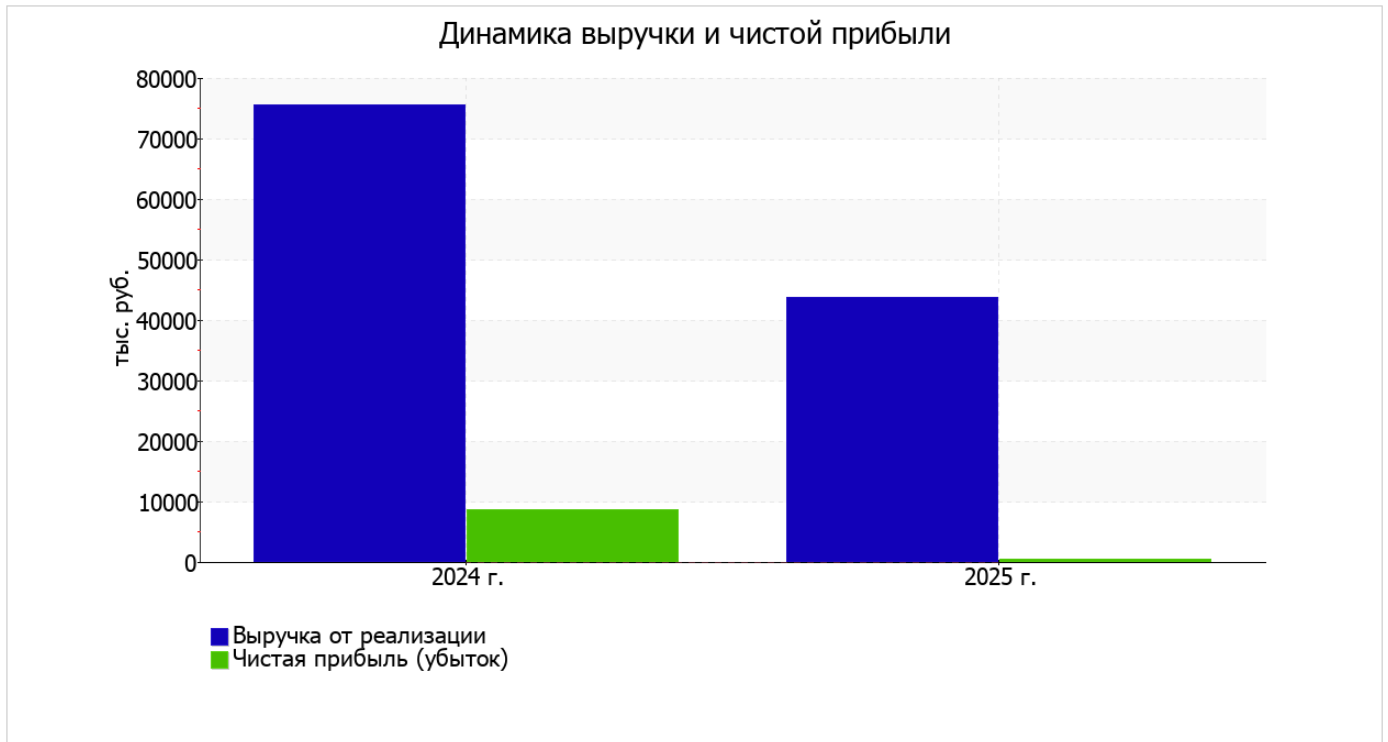
По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 31 875 и 24 266 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-42,2%) опережает изменение расходов (-37,1%)

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация, в отличие от прошлого года, учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на реализованные товары (работы, услуги).

убыток от прочих операций за год составил 1 580 тыс. руб., что на 781 тыс. руб. (97,7%) больше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2024 г.	2025 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	75 541	43 666	-31 875	-42,2	59 604
2. Расходы по обычным видам деятельности	65 411	41 145	-24 266	-37,1	53 278
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	10 130	2 521	-7 609	-75,1	6 326
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-799	-1 580	-781	↓	-1 190
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	9 331	941	-8 390	-89,9	5 136
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-694	-568	+126	↑	-631
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	8 637	373	-8 264	-95,7	4 505
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	8 637	373	-8 264	-95,7	4 505
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	372	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



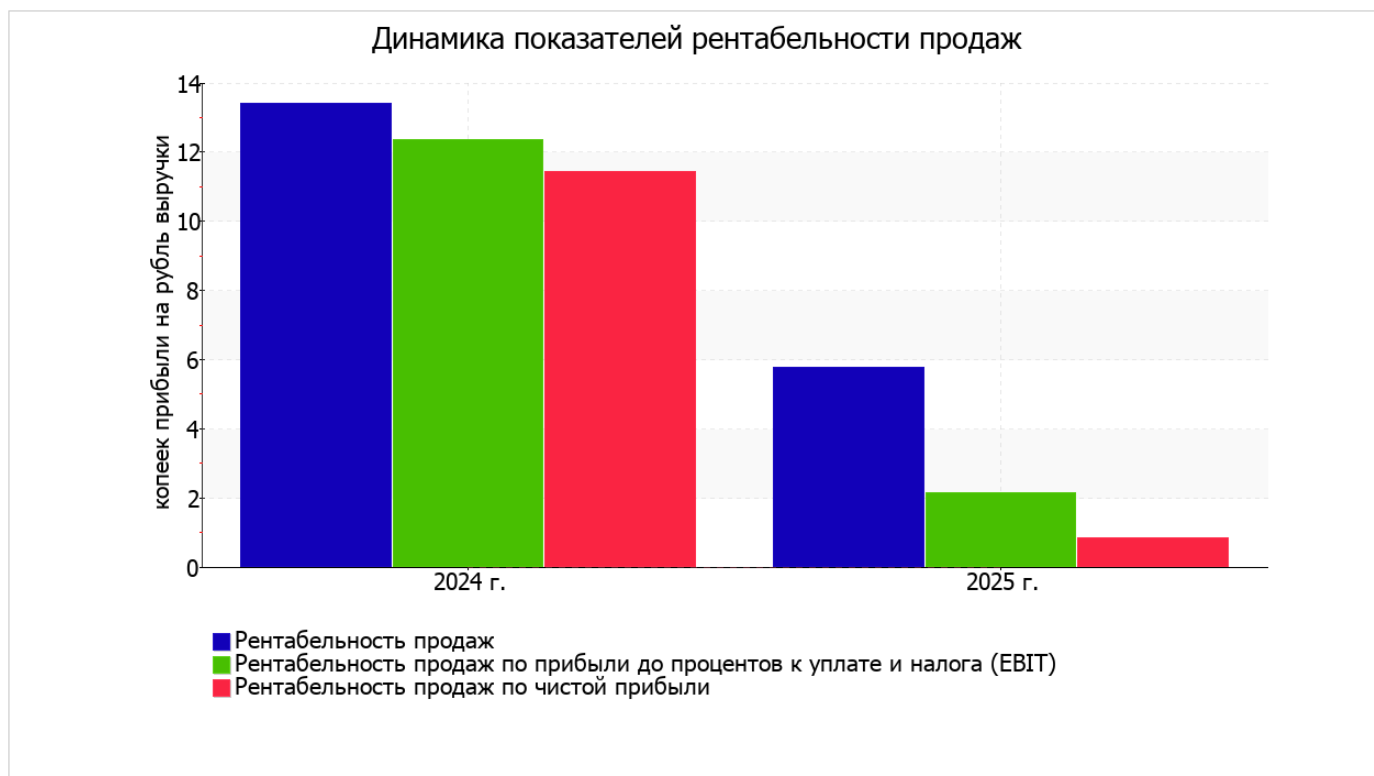
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2024 г.	2025 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.	13,4	5,8	-7,6	-56,9
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	12,4	2,2	-10,2	-82,6
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	11,4	0,9	-10,5	-92,5

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 5,8 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-7,6 коп.).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составила 2,2%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 2,2 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	0,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: 20% и более.
Рентабельность активов (ROA)	0,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 9%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	1,2	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **0,005** руб. чистой прибыли. за последний год рентабельность активов имеет значение, не соответствующее нормативному (**0,4%**).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2025 г.
	2025 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 123 и менее дн.)	390	0,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 7 и менее дн.)	2	184,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 49 и менее дн.)	126	2,9
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	156	2,3
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 226 и менее дн.)	823	0,4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	581	0,6

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Оборачиваемость активов за год показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 823 календарных дня. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 2 дня, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АПАРТ-ОТЕЛЬ БЕРЛИН" за последний год.

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение организации, можно выделить такие:

- оптимальная доля собственного капитала (68%);
- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению, равное 0,38;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АПАРТ-ОТЕЛЬ БЕРЛИН", имеющие отрицательные значения:

- низкая рентабельность активов (0,4% за последний год);
- значительное падение прибыльности продаж (-7,6 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024) равной 13,4%);
- отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-10,2 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие хорошие значения:

- хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 79% в общей сумме капитала организации);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2025 составила 373 тыс. руб.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за 2025 год получена прибыль от продаж (2 521 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-7 609 тыс. руб.).

Полученные значения показателей свидетельствуют о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности как минимум в краткосрочной перспективе отвечать по своим обязательствам. Организации с подобными финансовыми показателями имеют хорошие возможности для расширения своей деятельности за счет привлечения кредитных ресурсов.