

**Общество с ограниченной ответственностью «Арт Отель»**

**ИНН/КПП 4632172731/463201001**

**ОГРН 1124632016860, ОКПО 11071227**

Юридический адрес: Россия, 305004, Курская обл., г. Курск, ул. Ленина, 99-А, 99-Б, офис 13  
Банковские реквизиты: Р/сч 40702810133000000344 в КУРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8596 ПАО  
СБЕРБАНКА г. Курск, К/сч 30101810300000000606, БИК 043807606

---

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год**

ООО "Арт Отель" зарегистрировано в Управлении Федеральной налоговой службы по Курской области 27.12.2012г по адресу: 305004, г. Курск, ул. Ленина, д. 99-а, 99-б, офис 13

Основной вид деятельности по ОКВЭД 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Дополнительными видами деятельности являются:

01.11 Выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур, 69.10 Деятельность в области права, 69.20 Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию.

Численность сотрудников на последний день отчетного года - 1 чел.; размер уставного капитала составляет 10 200 рублей.

Сведения об участниках / учредителях юридического лица:

ЧЕТВЕРИКОВА РИММА ВЛАДИМИРОВНА номинальная стоимость доли (в рублях) 100, размер доли (в процентах) 0.98.

ЧЕТВЕРИКОВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ номинальная стоимость доли (в рублях) 10000, размер доли (в процентах) 98.04

Сведения о доле в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, принадлежащей обществу номинальная стоимость доли (в рублях) 100, размер доли (в процентах) 0.98.

Нематериальным активом является Товарный знак "КРАСНАЯ ПОЛЯНА+" св-во №261613 с остаточной стоимостью 45 тыс. руб.

Основные средства по балансе организации представлены в таблице:

Основное средство,	За 2025г	На конец периода		
	Начисление амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
ЗУ 46:11:000000:2557 пл. 408032+/-5589 кв.м. (Клюква) выделен из к.н.46:11:071004:21		13 421 078,00		13 421 078,00
ЗУ 46:11:071007:164 пл. 10000+/-875 кв.м. (Клюква)		328 922,00		328 922,00
ЗУ 46:29:1 02 046:0017 пл. 1500 кв.м. (Курск Дальние Парки), 00-000005		19 285 000,00		19 285 000,00
Жилой дом с подвалом, мансардой и хоз.строен пл.1058,3 кв.м. Кад.номер 46:29:102046:86 (г.Курск, ДП),	236 300,04	11 815 000,00	3 032 517,18	8 782 482,82
ЗУ 46:11:070401:426 пл.5000 кв.м.(Клюква)		1 015 200,00		1 015 200,00
ЗУ 46:11:070401:427 пл.5000 кв.м.(Клюква)		1 015 200,00		1 015 200,00
ЗУ 46:11:070401:429 пл.4500 кв.м.(Клюква)		915 200,00		915 200,00
ЗУ 46:11:200603:2 пл.170000кв.м.(Шумаковский с/с д.Б.Шумаково)		13 950 000,00		13 950 000,00
<b>Итого</b>	<b>236 300,04</b>	<b>61 745 600,00</b>	<b>3 032 517,18</b>	<b>58 713 082,82</b>

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

### 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)		
1	2	3	4	5	6	7
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	66 508	62 087	57	56,6	-4 421	-6,6
в том числе: основные средства	64 643	60 232	55,4	54,9	-4 411	-6,8
нематериальные активы	55	45			-10	-18,2
2. Оборотные, всего	50 212	47 600	43	43,4	-2 612	-5,2

в том числе: запасы	16 000	16 000	13,7	14,6	–	–
дебиторская задолженность	30 776	28 164	26,4	25,7	-2 612	-8,5
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	3 436	3 436	2,9	3,1	–	–
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	4 370	-2 823	3,7	-2,6	-7 193	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	112 350	112 510	96,3	102,6	+160	+0,1
в том числе: заемные средства	23 334	23 172	20	21,1	-162	-0,7
<b>Валюта баланса</b>	<b>116 720</b>	<b>109 687</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-7 033</b>	<b>-6</b>

Структура активов организации на 31.12.2025 характеризуется соотношением: 56,6% внеоборотных активов и 43,4% текущих. Активы организации за весь период уменьшились на 7 033 тыс. руб. (на 6%). Учитывая уменьшение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на 164,6%. Опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

Снижение величины активов организации связано, главным образом, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- основные средства – 4 411 тыс. руб. (62,7%)
- дебиторская задолженность – 2 612 тыс. руб. (37,1%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (-7 206 тыс. руб., или 97,6% вклада в снижение пассивов организации за год).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "кредиторская задолженность" в пассиве (+322 тыс. руб.).

Собственный капитал организации на последний день анализируемого периода (31.12.2025) равнялся -2 823,0 тыс. руб. Снижение собственного капитала за анализируемый период составило 7 193,0 тыс. руб.

## Оценка стоимости чистых активов 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	2	3	4	5	6	7
<b>1. Чистые активы</b>	4 370	-2 823	3,7	-2,6	-7 193	↓
2. Уставный капитал	10	10			-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	4 360	-2 833	3,7	-2,6	-7 193	↓

На 31 декабря 2025 г. чистые активы ООО "Арт Отель" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

### Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	3 436	-	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привл. ср-ва) (тек. кред. задолж.)	89 338	+0,4	-85 902
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	28 164	-8,5	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обяз кроме текущ. кредит. задолж.)	23 172	-0,7	+4 992
A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	16 000	-	≥	П3. Долгосрочные обязательства	0	-	+16 000
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	62 087	-6,6	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	-2 823	-164,6	+64 910

Из четырех соотношений, характеризующих наличие ликвидных активов у организации, выполняется два, недостаточно денежных средств и краткосрочных финансовых вложений (высоколиквидных активов) для погашения наиболее срочных обязательств (разница составляет 85 902 тыс. руб.). В данном случае у организации достаточно быстрореализуемых активов для полного погашения среднесрочных обязательств (больше на 21,5%).

Основные финансовые результаты деятельности за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за последний год организация получила убыток от продаж в размере 2 662 тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на 2 332 тыс. руб., или в 8,1 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 2 387 и 55 тыс. руб. соответственно). При этом в процентном отношении изменение выручки (-100%) опережает изменение расходов (-2%)

Убыток от прочих операций за 2025 год составил 4 515 тыс. руб., что на 4 159 тыс. руб. (в 12,7 раза) больше, чем убыток за аналогичный период прошлого года. При этом величина убытка от прочих операций составляет 169,6% от абсолютной величины убытка от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2024	2025	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	2 387	—	-2 387	-100	1 194
2. Расходы по обычным видам деятельности	2 717	2 662	-55	-2	2 690
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-330	-2 662	-2 332	↓	-1 496
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-292	-4 456	-4 164	↓	-2 374
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-622	-7 118	-6 496	↓	-3 870
6. Проценты к уплате	64	59	-5	-7,8	62
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-56	-29	+27	↑	-43
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-742	-7 206	-6 464	↓	-3 974
<b>Справочно:</b> Совокупный финансовый результат периода	-742	-7 206	-6 464	↓	-3 974
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-7 206	x	x	x

Полученный за рассматриваемый период убыток соответствует изменению показателя "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" формы №1. Это значит, что организация в 2025 г. не производила использование чистой прибыли.

### Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2024	2025	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 12% и более.	-13,8	-	+13,8	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-26,1	-	+26,1	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение: не менее 6%.	-31,1	-	+31,1	↑
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	-12,1	-100	-87,9	↓
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: не менее 1,5.	-9,7	-120,6	-110,9	↓

Директор ООО «Арт Отель»

Булгаков Р.А.