

**Общество с ограниченной ответственностью «Гостиничный  
Комплекс «ЛОО»**

---

**354053, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г Сочи, пер  
Теневой, 1/5, помещ 202  
ИНН 2366041637 /КПП 236601001**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах**

**Общество с ограниченной ответственностью «Гостиничный  
Комплекс «ЛОО»**

**на 31.12.2025 год**

**1. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Гостиничный Комплекс «ЛОО» создано 10.05.2023 г.

Дата присвоения ОГРН 10.05.2023 г.

ОГРН: 1232300026881

ИНН: 2366041637

КПП: 236601001

Юридический адрес: 354053, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г Сочи, пер Теневой, 1/5, помещ 202

Бухгалтерская отчетность Общество с ограниченной ответственностью «Гостиничный Комплекс «ЛОО» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке

Состав годовой бухгалтерской отчетности:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой формах.

Уставный капитал 10 000 руб.

Основной вид деятельности организации: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Органами управления Общества являются:

- ✓ Общее собрание учредителей;
- ✓ Генеральный директор.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - генеральным директором.

Генеральным директором общества является Мартиросян Сос Граатович.

Среднегодовая численность сотрудников – 1 человек

АУДИТОР Общества: ООО Аудиторская фирма «Альтернатива».

Место нахождения: 354065, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Гагарина, дом 61/2, офис 611.

Государственная регистрация: свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002, серии 23 № 007799150, выданное МРИ ФНС № 7 по Краснодарскому краю, дата внесения записи -08.09.1997 г. за основным государственным регистрационным № 1022302941495.

ООО Аудиторская фирма «Альтернатива» является членом саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская ассоциация Содружество» (ОПНЗ 11206065205).

## **2. Учетная политика**

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общество с ограниченной ответственностью «Гостиничный Комплекс «ЛЮО» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества от 10 мая 2023 года № 1, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общество с ограниченной ответственностью «Гостиничный Комплекс «ЛЮО» (далее – Общество).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общество с ограниченной ответственностью «Гостиничный Комплекс «ЛЮО» составляется в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности установлен 5% от статьи отчетности. Уровень существенности ошибки составляет 5% от статьи баланса.

### **Активы и обязательства в иностранных валютах**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты).

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета прибылей и убытков и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов развернуто.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерской (финансовой) отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

### **Основные средства**

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые как в основной, так и вспомогательной деятельности для управленческих нужд и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Приобретенные основные средства Общества объекты с первоначальной стоимостью в бухгалтерском учете более 100 тыс. руб., в налоговом 100 тыс.руб. за единицу, учитываются в составе объектов основных средств и учитываются на счет 01 «Основные средства»

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

В соответствии с ПБУ 19/02 единицей бухгалтерского учета финансовых вложений для обеспечения формирования полной и достоверной информации, а также для надлежащего контроля за их наличием и движением, выбрана (исходя из характера, порядка приобретения и использования финансовых вложений) однородная совокупность финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

### **Материально-производственные запасы**

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Активы, стоимостью не более 100 тыс.руб. за единицу в бухгалтерском учете, в налоговом учёте не более 100 тыс.руб. за единицу, принимаются в составе материально-производственных запасов. Списание на себестоимость производится по мере отпуска в производство или эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением. В бухгалтерской отчетности такие активы отражаются на забалансовом счете.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

В бухгалтерском учете материально-производственные запасы подразделяются:

- 10.01 «Сырье и материалы» на котором отражается приобретение строительных расходных материалов, необходимых при осуществлении эксплуатации объектов недвижимости при проведении текущего и капитального ремонта, а также расходных материалов по оснащению гостиничного фонда.
- 10.3 «Топливо» отражено приобретение и списание горюче-смазочных материалов.
- 10.5 «Запасные части» отражается приобретение и установка запасных частей на транспортные средства.
- 10.6 «Прочие материалы» отражается поступление и списание в производство хозяйственного инвентаря, инструментов, чистящее-моющие предметы.
- 10.7 «Материалы, переданные в переработку на сторону» отражается приобретение и передача давальческого сырья в переработку подрядчику.
- 10.9 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности» отражено поступление и списание в производство посуды, кухонные принадлежности, текстиль, хозяйственный инвентарь гостиничного фонда.

## **Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представлены с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные. Обществом использовано право предоставленное Положением п.3 Приказа №66н от 02.07.2010г. «О формах бухгалтерской отчетности организаций», в части самостоятельно определять детализацию показателей по статьям отчетов.

Расходы будущих периодов разделены на краткосрочные и долгосрочные.

- Краткосрочные РБП по которым срок обращения (погашения) не превышает 12 месяцев. В Бухгалтерском балансе отражаются по строке 1261.

- Долгосрочные РБП по которым срок обращения свыше 12 месяцев относятся к долгосрочным. В Бухгалтерском балансе отражаются по строке 1191.

## **Уставный капитал**

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2025 года отражен в размере 10 тыс. рублей.

## **Займы и кредиты**

В отчетности Общество с ограниченной ответственностью «Гостиничный Комплекс «ЛОО» обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

## **Налоги и налогообложение**

Общая система налогообложения

Общество с ограниченной ответственностью «Гостиничный Комплекс «ЛОО» находится на общей системе налогообложения. Доходы признаются в учете методом начисления.

## **Признание доходов**

Выручка принимается к бухгалтерскому учету по методу начисления в сумме, исчисленной в денежном выражении, в соответствии с оформленными первичными документами (акт выполненных работ, оказанных услуг, товарные накладные, акты приема-передачи имущества, бухгалтерская справка).

## **Признание расходов**

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

Общепроизводственные расходы списываются непосредственно на счет 90 «Управленческие расходы»

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации» и Положения об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета, утвержденного приказом от 28.12.2022 № 1.

По способу отнесения затрат на себестоимость расходы делятся на прямые и косвенные.

К прямым расходам относятся:

- амортизация основных производственных фондов;
- расходы на оплату труда основного персонала;
- обязательные взносы в страховые фонды от оплаты труда основного персонала;

К косвенным расходам относятся все остальные расходы, не относящиеся к прямым расходам.

## Оценочные обязательства

Резерв на оплату отпусков в бухгалтерском учете создается в организации в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы", утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

Оценочные обязательства по выплате отпускных формируются с учетом положений учетной политики.

## Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них утверждаются приказом генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Гостиничный Комплекс «ЛОО».

## 3. Анализ и оценка структуры Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах

### Анализ и оценка структуры Бухгалтерского баланса

#### Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденном приказом Минфина России и ФКЦБ России от 29 января 2003 года № 10н/03-6/пз.

По состоянию на 31.12.2025 года стоимость чистых активов составила (218 353) рублей

## 4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса и отчету о финансовых результатах

### 4.1. Нематериальные активы по состоянию 31.12.2025 г. (строка 1110 Бухгалтерского баланса)

В составе нематериальных активов Общества в 2025 году ничего не числится.

### 4.2. Основные средства по состоянию на 31.12.2025 г. (строка 1150 Бухгалтерского баланса)

В составе основных средств Общества в 2025 году ничего не числится.

### 4.3. Финансовые вложения по состоянию на 31.12.2025 г. (строка 1170 Финансовые вложения Бухгалтерского баланса) отсутствуют.

(тыс. руб.)

Финансовые вложения	на 31.12.2024	на 31.12.2025
Всего, (Стр.1170) в т.ч. :	1 803 686	0
Вклад в уставный капитал	1 803 686	0

В 2025г. доли (99,9 %) в уставных капиталах ООО "Сибирь" и ООО Компании "СибСтройИнвест" (1 803 686 тыс. руб.) вышли из состава финансовых вложений при продаже долей.

### 4.4. Запасы

В составе запасов Общества в 2025 году ничего не числится.

### 4.5. Финансовые вложения по состоянию на 31.12.2025 г. (строка 1240 Финансовые вложения Бухгалтерского баланса) в сумме 1 586 019 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Финансовые вложения	на 31.12.2024	на 31.12.2025
Всего, (Стр.1240) в т.ч. :	762 082	1 586 019
Предоставленные займы	762 082	1 586 019

**4.6. Краткосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. (строка 1230 Бухгалтерского баланса) в сумме 181 558 тыс. рублей.**

(тыс. руб.)

Дебиторская задолженность	на 31.12.2024	на 31.12.2025
Всего, (Стр.1230) в т.ч. :	181 559	284 079
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3 061	1 205
Расчеты по налогам и сборам (текущая задолженность)	13	18
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами. (проценты по предоставленным займам)	178 479	282 856

**4.7. Денежные средства по состоянию на 31.12.2025 г. (строка 1250 Бухгалтерского баланса) отсутствуют.**

**4.8. Прочие оборотные активы по состоянию на 31.12.2025 г. (строка 1260 Бухгалтерского баланса) отсутствуют.**

**4.9. Распределение прибыли**

**Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2025г. (строка 1370 Бухгалтерского баланса) на сумму (218 363) тыс. рублей**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31.12.2024	на 31.12.2025
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(642 950)	(218 363)

По итогам 2025 года получена прибыль в размере 428 477 тыс. рублей (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

**4.10. Долгосрочные обязательства.**

**Заемные средства по состоянию на 31.12.2025 г. (Строка 1410 Бухгалтерского баланса) на сумму 401 482 - тыс рублей.**

На 01.01.2025 года общая сумма задолженности по долгосрочным кредитам и займам составила 342 039 тыс. рублей.

За период с 01.01.25 по 31.12.25 получены займы в следующих размерах:

(тыс.руб.)

		Сумма задолженности на 01.01.2025	Начисление	Погашение	Задолженность на 31.12.2025 г	Срок погашения
1	Займы	326 845	3 190	0	330 035	2027 г.
2	Проценты по займам	15 194	56 253	0	71 447	2027 г.
	ИТОГО	342 039	59 443	0	401 482	

**4.11. Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31.12.2025 г. (строка 1420 Бухгалтерского баланса) в сумме 0 рублей.**

**4.12. Краткосрочные обязательства по состоянию на 31.12.2025 (строка 1500 Бухгалтерского баланса) в сумме 1 687 083 тыс. рублей.**

4.13 Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. (строка 1520 Бухгалтерского баланса) в сумме 1 353 451 рублей.

4.14. Заемные средства по состоянию на 31.12.2025 г. (строка 1510 Бухгалтерского баланса) в сумме 333 631 тыс. рублей.

(тыс.руб.)

		Сумма задолженности на 01.01.2025	Начисление	Погашение	Задолженность на 31.12.2025 г	Срок погашения
1	Кредиты	2 550 014	0	2 550 014	0	2026
2	Займы	77 000	0	77 000	0	2026
3	Проценты по кредитам	420 446	0	110 918	309 528	2026-2027
4	Проценты по займам	523	23 580	0	24 103	2027
	ИТОГО	3 047 983	0	2 738 455	333 631	

## 5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

### Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), рублей:

5.1. Выручка за 2025 г. отсутствует (строка 2110 Отчета о финансовых результатах)

5.2 Прочие доходы от продажи долей в ООО за 2025 год. на 31.12.2025 составили 2 495 100 тыс. руб., проценты к получению за 2024 год составили 284 070 тыс. рублей.

(тыс. руб.)

Прочие расходы в т.ч.	2024 г.	2025 г.
Проценты к получению	139 901	284 070

5.3. Управленческие расходы на 31.12.2025 составили (6 195) тыс. руб.

По строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражается информация о расходах по обычным видам деятельности, связанных с управлением организацией (п. п. 5, 7, 21 ПБУ 10/99). Информация о структуре и статьях затрат отражена в таблице 6 табличных пояснений.

5.4. Прочие расходы (строка 2350 Отчета о финансовых результатах) на 31.12.2025г. составили (1 866 753) тыс.руб. от продажи долей и РКО (30) тыс. руб.

5.5. Проценты к уплате (строка 2330 Отчета о финансовых результатах)

тыс. руб.

Прочие расходы в т.ч.	2024 г.	2025 г.
Проценты к уплате	(574 450)	(866 252)

### 5.6. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

В 2025 году показатель стр. 2400 формы Отчета о финансовых результатах «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» определен по данным бухгалтерского учета. Убыток по данным бухгалтерского учета за 2025 год составил (428 477) тыс. руб.

## 6. Информация о связанных сторонах.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н, связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

### Состав связанных сторон общества по состоянию на 31.12.2025года.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4
1	Мартиросян Сос Граатович	Участник, Генеральный директор	100
2	ООО «Сибирь»	Участник, Генеральный директор	100

Заработная плата Генерального директора Мартирояна Соса Граатовича за 2025 год не начислялась и не выплачивалась.

## 7. Условные активы и обязательства

Условные активы и обязательства в Обществе отсутствуют.

## 8. Информация по отчетным сегментам

Информация по отчетным сегментам отсутствует, так как отчетных сегментов в Обществе нет.

## 9. Сведения об участии в совместной деятельности

Информация об участии в совместной деятельности отсутствует, так как договоры по совместной деятельности в 2025 году не заключались.

## 10. Расшифровка таблицы 8 Пояснений «Обеспечение обязательств»

Обеспечение обязательств и платежей выданные отсутствуют на 31.12.2025г.

## 12. События после отчетной даты

Существенных событий, которые могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и на результат деятельности в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности не было.

Общество планирует осуществлять финансово-хозяйственную деятельность в 2025 г. планируются капитальные долгосрочные финансовые вложения в строительство гостиничного комплекса.

## 13. Информация о текущих судебных разбирательствах и (или) предъявленных исках

У Общества отсутствуют текущие судебные разбирательства, а также предъявленные судебные иски.

## 14. Непрерывность деятельности

Организация получила прибыль в 2025 году в сумме 428 477 тыс. руб. и по состоянию на 31 декабря 2025 чистые активы ООО составили (218 353) тыс.руб.

Отсутствие существенных сумм условных фактов хозяйственной деятельности, событий после отчетной, текущий характер задолженности оцениваются, Руководством как факторы которые обуславливают применимость допущения непрерывности деятельности Организации, то есть способность Организация осуществлять финансово–хозяйственную деятельность непрерывно как минимум в течение ближайших 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Генеральный директор

Мартиросян С.Г.

26.03.2026