

Общество с ограниченной ответственностью
АВЕРТОН»

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2024ГОД

с. Левково

1. Общие сведения об Обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТОН»

ИНН/КПП: 5038075029 / 503801001

Юридический адрес: 141202, Московская область, г. Пушкино, д. Левково, д. 38, офис 1

Основной вид деятельности (ОКВЭД 68.3): Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Компания создана в 2010 г., имеет уставный капитал 10 000 руб.

Штат сотрудников - 3 человек.

В отчетном году не были привлечены новые учредители, устав не изменялся.

Обязательный аудит: проводится.

Аудиторская организация: ООО «ОРБИТА-АУДИТ», ИНН 7801061304.

Единица измерения: тысячи рублей.

Учредитель:

Компания AVERTON EQUITIES S.A.,

зарегистрирована в Государственном реестре Панамы 1679423 от 18.11.2009

адрес: Помещение P.H. GMT, этаж 3, офис 3-А, Проспект Ла Ротонда, Коста-дель-Эсте, город Панама, Республика Панама.

Доля участия -100%.

Бухгалтерская отчетность подготовлена по РСБУ, исходя из допущения непрерывности деятельности.

2. Основные положения учетной политики

Основные элементы:

Учет ведётся по рабочему плану счетов на основе типовой конфигурации бухгалтерской программы.

лимит ОС - 100 000 руб.;

амортизация - линейный метод;

счет 26 полностью списывается на себестоимость;

применяется ПБУ 18/02;

резерв по сомнительным долгам в налоговом учете не создаются;

финансовые вложения, дебиторская задолженность и обязательства оценены по фактической стоимости;

оценка активов и обязательств проводится исходя из принципов осмотрительности.

3. Уровень существенности

При составлении бухгалтерской отчетности за 2024 год Общество применяет критерий существенности 5% от соответствующего итогового показателя отчетного года.

Данный порог используется для:

сворачивания несущественных статей;

определения необходимости раскрытия информации, которая превышает 5% от базы.

4. Анализ финансового положения

4.1. Бухгалтерский баланс на 31.12.2024

Показатель	строка	Сумма (тыс. руб.)
Активы		
Долгосрочные обязательства		
Краткосрочные обязательства		
Капитал и резервы		

Причины отрицательной величины капитала

Отрицательный капитал обусловлен:

накопленными убытками прошлых лет;

высокой долей заемного финансирования;

разовыми корректировками (списание РБП, списание НДС).

Руководство предпринимает меры для восстановления капитала: оптимизация операционных расходов, снижение долговой нагрузки, повышение загрузки объектов аренды.

5. Финансовые результаты 2024 года

Чистый убыток года: 456 806 тыс. руб.

5.1. Ключевые факторы формирования убытка

списание расходов будущих периодов (сч. 97). На счете 97 были отнесены расходы определенных периодов, что отразилось на финансовом результате Общества. Данные расходы не учитывались в выведении финансового результата Общества;

списание входного НДС (сч. 19.1) по сроку давности;

Учитывая высокую долю фиксированных расходов и малое количество арендаторов, организация понесла значительный убыток

высокая амортизация объектов недвижимости;

коммунальные и фиксированные управленческие расходы;

Низкая валовая прибыль периода - 22 953 тыс. руб., недостаточная для покрытия структурных расходов.

Все крупные корректировки (сч.97, сч.19.1) не носят периодического характера, что позитивно влияет на перспективы 2025 года.

6. Денежные потоки

Показатель	строки		
Чистый денежный поток			
Денежные средства на конец года			

Несмотря на убыток, денежные потоки остаются положительными - значительная часть расходов была денежной.

. Детализация отдельных статей

.1. Дебиторская задолженность

Структура дебиторской задолженности соответствует обычным условиям ведения арендного бизнеса. Задолженность критических сроков не имеет.

.2. Кредиторская задолженность

Преобладают по заемному финансированию.

Просроченных обязательств, подлежащих раскрытию, нет.

.3. Амортизация

Амортизация объектов недвижимости является ключевым неденежным расходом.

Объекты используются в арендной деятельности, их экономическая отдача соответствует учётной оценке.

.4. Списание расходов будущих периодов (сч. 97)

В 2024 году проведена инвентаризация РБП, по итогам которой была списана единовременно.

.5. Списание входного НДС (сч. 19.1)

Суммы, утратившие право на вычет (истечение срока 3 лет).

. Сведения о реорганизации

В 2024 году реорганизация не осуществлялась.

. Аффилированные лица

В соответствии с законодательством об аффилированных лицах:

аффилированные лица - AVERTON EQUITIES S.A.

. Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008)

Связанные стороны на 31.12.2024

№	Наименование связанной стороны	Статус связанной стороны	Основание	Комментарии
		Учредитель, контролирующая сторона (доля 100%)	Контроль над Обществом, статус участника	Осуществляет функции собственника, контролирует финансовые решения
	Кордые Екатерина Сергеевна	Генеральный директор (ключевой управленческий персонал)	Руководство текущей деятельностью Общества	Обладает полномочиями по принятию решений в рамках управления
	Поповский Леонид	Представитель учредителя, связанная сторона по ПБУ 11/2008	Действует по нотариально удостоверенной доверенности от имени учредителя; осуществляет операции от его имени	Представитель учредителя; предоставление займа относится к операциям со связанными сторонами

. Информация о займах

.1. Договор займа от 27.11.2018 (кредитор - AVERTON EQUITIES S.A.)

Проценты за 2024 год: 43 642 064,05 руб.

Основной долг на конец 2024: 484 911 822,81 руб.

Долг на конец 2023: 654 110 817,7 руб.

.2. Договор займа от 02.05.2024 (кредитор - Поповский Леонид)

Проценты за 2024 год: 39 694 руб.

Основной долг: 400 000 руб.

Общая задолженность на конец 2024: 439 694 руб.

Другие операции со связанными сторонами отсутствуют.

. Информация о выданных и полученных обеспечениях

Обществом не выдавались гарантии, поручительства или иные обеспечения.

Полученные обеспечения отсутствуют.

. Вознаграждения управленческому персоналу

В 2024 году Обществом выплачено:

Общая сумма вознаграждений

Из них:

оплата труда - 1613308,92тыс. руб.

НДФЛ - 209184 тыс. руб.

страховые взносы – 477923,2 тыс. руб.

. События после отчетной даты

Событий, оказывающих существенное влияние на отчетность, не выявлено.

. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2024 чистые активы Общества имеют отрицательную величину (- по сроку давности и списание расходов будущих периодов. Таким образом, существующих активов недостаточно для покрытия обязательств по кредитам и займам.

Данное обстоятельство указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Общество не планирует сокращать деятельность и ликвидацию в 2025 году, бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Несмотря на отрицательные чистые активы, Общество:
имеет положительный денежный поток,

сохранило основной актив - недвижимость,
продолжает арендную деятельность,
обслуживает обязательства.

Руководство не видит угроз непрерывности деятельности. Несмотря на убыточность, руководство полагает, что компания сможет продолжить работу в ближайшей перспективе. Ключевым активом является недвижимость, рыночные ставки аренды стабилизируются. Заемные средства привлечены на выгодных условиях, имеются договоренности о продлении аренды, что позволяет считать работу предприятия бессрочной. Бухгалтерская отчетность составлена исходя из принципа непрерывности деятельности.

Измененная отчетность.

Бухгалтерская отчетность Общества, датированная 28.03.2025, была изменена в связи с выявленными неточностями. Настоящая отчетность заменяет собой отчетность от изменения:

Наименование документа	строка	до исправления	после исправления
Бухгалтерский баланс на 31.12.2024			
Отчет о финансовых результатах на			

Отчетность была дополнена отчетом об изменениях капитала, отчетом о движении денежных средств, табличными пояснениями и настоящей пояснительной запиской.

Годовая бухгалтерская отчетность отражает объективное финансовое состояние Общества на 31.12.2024 г.

Генеральный директор: _____ Е.С. Кордые
М.П.