

Общество с ограниченной ответственностью

«АВЕРТОН»

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2025ГОД

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.

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 2025 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 31.12.2025

| Показатель | строка | Сумма (тыс. руб.) |
|------------|--------|-------------------|
| Активы | 1600 | 444746 |

| Показатель | строка | Сумма (тыс. руб.) |
|-----------------------------|--------|-------------------|
| Долгосрочные обязательства | 1400 | 744395 |
| Краткосрочные обязательства | 1500 | 10044 |
| Капитал и резервы | 1300 | -309693 |

Причины отрицательной величины капитала

Отрицательный капитал обусловлен:

накопленными убытками прошлых лет;

высокой долей заемного финансирования;

разовыми корректировками (списание НДС свыше 3х лет).

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

5. Финансовые результаты 2025 года

Чистый убыток года: 82074 тыс. руб.

5.1. Ключевые факторы формирования убытка

списание входного НДС (сч. 19.3) 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 - 39951 тыс. руб., недостаточная для покрытия структурных расходов.

Все крупные корректировки (сч.19.3) не носят периодического характера, что позитивно влияет на перспективы 2026 года.

6. Денежные потоки

| Показатель | строки | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|--------|------|------|
| Чистый денежный поток | 4400 | 3338 | 610 |
| Денежные средства на конец года | 4500 | 8136 | 4798 |

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

7. Детализация отдельных статей

7.1. Дебиторская задолженность

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

7.2. Кредиторская задолженность

Преобладают по заемному финансированию.

Просроченных обязательств, подлежащих раскрытию, нет.

7.3. Амортизация

Амортизация объектов недвижимости является ключевым неденежным расходом. Объекты используются в арендной деятельности, их экономическая отдача соответствует учётной оценке.

7.4. Списание входного НДС (сч. 19.3)

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

8. Сведения о реорганизации

В 2025 году реорганизация не осуществлялась.

9. Аффилированные лица

В соответствии с законодательством об аффилированных лицах:
аффилированные лица - **AVERTON EQUITIES S.A.**

10. Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008)

Связанные стороны на 31.12.2025

| № | Наименование связанной стороны | Статус связанной стороны | Основание | Комментарии |
|---|-----------------------------------|--|--|--|
| 1 | AVERTON EQUITIES S.A. | Учредитель, контролирующая сторона (доля 100%) | Контроль над Обществом, статус участника | Осуществляет функции собственника, контролирует финансовые решения |
| 2 | Кордые Екатерина Сергеевна | Генеральный директор (ключевой управленческий персонал) | Руководство текущей деятельностью Общества | Обладает полномочиями по принятию решений в рамках управления |
| 3 | 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 |

11. Информация о займах

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

Проценты за 2025 год: 43 642 064,03 руб.

Основной долг на конец 2025: 484 911 822,81 руб.

Долг на конец 2025: 741 394 945,78 руб.

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

Проценты за 2025 год: 360 109,59 руб.

Основной долг: 2 600 000 руб.

Общая задолженность на конец 2025: 2 960 109,59 руб.

Другие операции со связанными сторонами отсутствуют.

12. Информация о выданных и полученных обеспечениях

Обществом не выдавались гарантии, поручительства или иные обеспечения.
Полученные обеспечения отсутствуют.

13. Вознаграждения управленческому персоналу

В 2025 году Обществом выплачено:

Общая сумма вознаграждений

Из них:

оплата труда – 1 792 876,54 руб.

НДФЛ – 232 528 руб.

страховые взносы – 541 448,71 руб.

14. События после отчетной даты

Событий, оказывающих существенное влияние на отчетность, не выявлено.

15. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2025 чистые активы Общества имеют отрицательную величину (-310) тыс. руб. На величину чистых активов повлияла списание входного НДС (сч. 19.3) по сроку давности. 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 2026 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.

Годовая бухгалтерская отчетность отражает объективное финансовое состояние Общества на 31.12.2025 г.

Генеральный директор: _____ Е.С. Кордые

«12» февраля 2026 г.

М.П.