

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «Мадекс» за 2020 г.

Раздел I. Общие сведения о деятельности компании.

1.1. Акционерное общество «Мадекс» зарегистрировано Московской регистрационной палатой 14.06.1994г. На основании Свидетельства Московской регистрационной палаты от 14.08.2000г. наименование Общества с Открытое акционерное общество «Автопредприятие «Сапфир» изменено на Закрытое акционерное общество «АТП Сапфир». На основании Решения годового общего собрания акционеров от 15.05.2017г. (Протокол №1 от 15.05.17г.) наименование Закрытое акционерное общество «АТП Сапфир» изменено на Акционерное общество «Мадекс». 07.08.2017г. внесены изменения в ЕГРЮЛ.

1.2. Уставный капитал Общества составляет 1 000 000,00 (один миллион) рублей и разделен на обыкновенные именные акции в количестве 1 000 000,00 (один миллион) штук номинальной стоимостью 1(один) рубль каждая. Все акции распределены и принадлежат акционерам. Все акции выпускаются в бездокументарной форме и имеют одинаковую номинальную стоимость. 21.06.2018г. было зарегистрировано изменение уставного капитала на сумму 990 500,00 руб.

1.3. Юридический адрес компании: 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 41, корп.1, стр.1.

1.4. Полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор. С 18.05.2020г. генеральный директор общества Пронякин И.А.

1.5. Среднесписочная численность работающих за 2020 год составила 33 человека. На конец отчетного периода на фирме работали 33 человека, из них 1 совместитель.

1.6. АО «Мадекс» арендует земельный участок общей площадью 16 500 кв. метров, на котором располагаются здания, находящиеся в собственности. Основным видом деятельности компании является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. В 2020 году АО «Мадекс» сдавало в аренду офисные, торговые и складские помещения, а также имеющееся имущество.

1.7. На 2021 год Общество сохраняет основной вид деятельности по оказанию услуг аренды и управления собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом – складских площадей, торговых помещений, офисных помещений, подсобно-кладовых помещений, а также транспортных средств.

1.8. Бухгалтерская отчетность составлена согласно действующего законодательства РФ.

Раздел II. Основные положения учетной политики организации для целей бухгалтерского и налогового учета.

Учетная политика организации на 2020г. сформирована, основываясь на нормах Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н.

Для целей бухгалтерского учета для признания доходов и расходов применяется метод начисления.

Для целей налогообложения прибыли для признания доходов и расходов применяется метод начисления. Общество применяет ПБУ 18/02. Налог на прибыль рассчитывается по ставке 20%. Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом. В бухгалтерском балансе суммы ОНА и ОНО отражаются развернуто.

Доходами по обычным видам деятельности являются доходы, связанные с деятельностью по предоставлению за плату во временное пользование нежилых помещений и иного имущества (кроме автотранспортных средств) по договору аренды.

Расходы по обычным видам деятельности учитываются на счете 20 «Основное производство» (формирует себестоимость продаж) и счете 26 «Общехозяйственные расходы» (формирует управленческие расходы). Затраты, не относящиеся на себестоимость, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-8 "Управленческие расходы".

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Прочие доходы и относящиеся к ним расходы отражаются развернуто.

Лимит признания активов объектами ОС более 40 000,00 рублей. Способ начисления амортизации по всем группам - линейный. Переоценка объектов ОС по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Способ начисления амортизации НМА - линейный. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Предоставленные другим организациям займы, а также депозитные вклады в кредитных организациях, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

Депозиты со сроком погашения не более трех месяцев признаются денежными эквивалентами и отражаются в составе денежных средств.

На конец отчетного периода в бухгалтерском учете формируются оценочные обязательства по выплате отпусковых.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Раздел III. Анализ имущественного и финансового положения компании.

3.1. Основные средства. Незавершенные капитальные вложения.

Основные фонды организации представлены тремя зданиями, одно из которых постройки 2009г., по двум другим в 2009г. закончилась реконструкция, внутриплощадной дорогой, очистными сооружениями, теплосетью, лифтами, эскалаторами, структурированной кабельной системой, пожарной сигнализацией, прочими сооружениям, оборудованием, а также транспортными средствами.

Наличие и движение основных средств:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло	Амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства - всего	2018	436 858	-146 677	4 862	-360	-12 753	441 360	-159 430
	2019	441 360	-159 430	10 370	-640	-12 584	451 090	-172 014
	2020	451 090	-172 014	900	-342	-14 142	451 648	-185 814
В том числе: Здания	2018	335 402	-76 587	4 040	-	-9 523	339 442	-86 110
	2019	339 442	-86 110	364	-	-9 602	339 806	-95 712
	2020	339 806	-95 712	263	-	-9 618	340 068	-105 329

На 31.12.20 г. взятых в аренду объектов основных средств нет.

В 2020 г. было осуществлено дооборудование лестничных ограждений на сумму 263 тыс. руб. Также было приобретено транспортное средство на сумму 637 тыс.руб. На 31.12.2020г. на балансе числятся 4 автомобиля, два из которых компания использует для хозяйственной деятельности, один автомобиль сдан в аренду с целью получения дохода.

Стоимость основных средств на отчетную дату составляет 270 044 тыс. рублей, из них сумма, в размере 4 003 тыс. рублей является незаконченным строительным объектом и учтена как Незавершенные капитальные вложения. Данный объект не может использоваться без дополнительной доработки, а значит, не может быть принят на баланс в качестве основных средств. По этой причине на данный объект Незавершенных капитальных вложений не начисляется налог на имущество.

Также в сумму стоимости основных средств на отчетную дату входят основные средства предоставляемые организацией за плату во временное владение и пользование: Здания с первоначальной стоимостью – 340 068 тыс. руб., накопленная амортизация – 105 329 тыс. руб. Поскольку учетной политикой не предусмотрено изменение счета учета, вне зависимости от изменений связанных с использованием, в период эксплуатации, данные объекты не учитываются как Доходные вложения в материальные ценности.

3.2. Нематериальные активы.

На балансе АО «Мадекс» числятся Нематериальные активы, представленные в виде Искключительных прав владельца на товарные знаки и Интернет-сайт.

Наличие и движение нематериальных активов:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло	Амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	2018	1 376	-1 274	-	-	-45	1 376	-1 319
	2019	1 376	-1 319	-	-80	-49	1 296	-1 270
	2020	1 296	-1 270	-	-83	-6	1 213	-1 193
В том числе: Товарные знаки	2018	400	-298	-	-	-45	400	-343
	2019	400	-343	-	-80	-49	320	-294
	2020	320	-294	-	-83	-6	320	-300

Интернет-сайт	2018	976	-976	-	-	-	976	-976
	2019	976	-976	-	-	-	976	-976
	2020	976	-976	-	-	-	976	-976

В 2020г. в связи с прекращением правовой охраны и фактического неиспользования в финансово-хозяйственной деятельности предприятия были списаны 2 товарных знака.

На конец отчетного периода на балансе числятся 6 объектов НМА, у 5 полностью погашена стоимость.

Незаконченные операции по приобретению НМА:

Наименование показателя	Период	тыс. руб.				
		На начало года	Изменения за период			На конец периода
		Первоначальная стоимость	Затраты за период	Списано затрат как не давших положительного результата	Принято к учету в качестве НМА	
Незаконченные операции по приобретению НМА - всего	2018	18	17	-	-35	-
	2019	-	-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-

3.3. Запасы.

Наличие и движение запасов:

Наименование показателя	Период	тыс. руб.			
		На начало года	Изменения за период		На конец периода
		себестоимость	Поступление	Списание	
Запасы - всего	2018	2 034	4 383	-4 374	2 043
	2019	2 043	1 075	-1 285	1 833
	2020	1 833	1 486	-1 400	1 919
в том числе: сырье, материалы	2018	2 030	4 088	-4 079	2 039
	2019	2 039	1 075	-1 285	1 829
	2020	1 829	1 486	-1 400	1 915

3.4. Финансовые вложения.

В 2018г. предоставлялись займы в размере 35 000 тыс. руб. по ставке 9% годовых, из них 15 000 тыс. руб. было возвращено, остаток на 31.12.2018г. составляет 20 000 тыс. руб. Проценты по займам за 2018г. составили 933 тыс. руб.

В 4 квартале 2018г. на депозитном счете были размещены денежные средства в размере 20 000 тыс. руб. на срок 91 день, по ставке 7,9% годовых.

В 1 квартале 2019г. был возвращен депозит в размере 20 000 тыс. руб. и получены проценты от размещения денежных средств на депозите в размере 394 тыс. руб.

Также в 1 квартале 2019г. был размещен валютный депозит в размере 628 тыс. долларов, на срок 6 месяцев по ставке 3% годовых, в 3 квартале 2019г. депозит возвращен и получены проценты в размере 9 тыс. долларов.

В 2019г. предоставлен займ в размере 67 600 тыс. руб. по ставке 9% годовых, из них 10 000 тыс. руб. было возвращено, с учетом сальдо на начало периода, остаток на 31.12.2019г. составляет 77 600 тыс. руб. Проценты по займам за 2019г. составили 5 626 тыс. руб. Остаток непогашенных процентов по договорам займов на 31.12.2019г. составляет 6 559 тыс. руб.

В 2020г. предоставлен займ в размере 29 500 тыс. руб., 104 000 тыс. руб. было возвращено, с учетом сальдо на начало периода, остаток непогашенного долга на 31.12.2020г. составляет 3 100 тыс. руб. В 2020 г. произошло изменение ставки по договору займа, до 30.06.2020г. она составляла 9% годовых, с 01.07.2020г. ставка составляет 5% годовых. Проценты начисленные по займам за 2020г. составили 4 638 тыс. руб. Погашено процентов 519 тыс. руб. Остаток непогашенных процентов по договору займа на 31.12.2020г. составляет 10 678 тыс. руб.

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

3.5.1. Дебиторская задолженность.

Наименование показателя	тыс. руб.		
	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
Дебиторская задолженность - всего	43 872	38 317	41 118
В том числе:			
Авансы выданные	1 004	225	97

Расчеты с покупателями и заказчиками	27 394	28 372	32 728
Расчеты по налогам и сборам	2 077	62	2 733
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	13 290	9 621	5 560
Величина резерва по сомнительным долгам	-22 135	-22 638	-25 110

За 2018 г. начислено резервов по сомнительным долгам на сумму 430 тыс. руб., списано дебиторской задолженности за счет резерва на 757 тыс. руб.

За 2019 г. начислено резервов по сомнительным долгам на сумму 453 тыс. руб., списано дебиторской задолженности за счет резерва на 2 925 тыс. руб.

За 2020 г. в связи с погашением дебиторской задолженности восстановлен резервов по сомнительным долгам на сумму 503 тыс. руб.

3.5.2. Кредиторская задолженность.

Долгосрочные обязательства отсутствуют.

Краткосрочные обязательства:

Для проведения работ по строительству и реконструкции зданий и сооружений, находящихся на балансе компании, привлекались заемные средства в виде займов. На отчетную дату данные обязательства являются краткосрочными.

тыс. руб.			
Наименование показателя	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
Заемные средства - всего	50 002	38 234	43 815
В том числе:	-	-	-
Краткосрочные займы (в валюте)	-	-	-
Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	50 002	38 234	43 815
Кредиторская задолженность - всего	26 796	28 892	26 391
В том числе:	1 344	1 803	707
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 344	1 803	707
Авансы полученные от покупателей	7 493	7 705	7 553
Расчеты по налогам и сборам	7 349	10 397	9 655
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	10 610	8 986	8 476

За 2018 г. погашено займа на сумму 443 тыс. евро, в 2019г., в 2020г. погашения долговых обязательств не было. На 31.12.2020г. числится задолженность в размере 551 тыс. евро.

Официальный курс евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, на 31.12.2020г. составил 90,6824 руб. за 1 евро.

3.6. Финансовые результаты.

Выручка по основному виду деятельности за 2019 год составила 121 558 тыс. рублей без НДС. Прибыль от продаж за 2019 год составила 14 656 тыс. рублей.

По итогам 2019 года компания получила прибыль в бухгалтерском учете в размере 22 536 тыс. рублей, условный расход составил 4 507 тыс. руб. В налоговом учете прибыль составила 26 088 тыс. рублей, налог на прибыль – 5 218 тыс. руб. За 2019г. изменения отложенных налоговых обязательств составили 458 тыс. руб., изменения отложенных налоговых активов – 427 тыс. руб., постоянные налоговые обязательства составили 680 тыс. руб. Чистая прибыль 2019 года – 17 347 тыс. рублей, нераспределенная прибыль на 31.12.2019г. - 304 042 тыс. рублей.

Базовая прибыль на акцию за 2019г. составила 17,35 руб.

Выручка по основному виду деятельности за 2020 год составила 107 058 тыс. рублей без НДС. Прибыль от продаж за 2020 год составила 6 911 тыс. рублей.

По итогам 2020 года компания получила прибыль в бухгалтерском учете в размере 11 646 тыс. рублей. В налоговом учете прибыль составила 18 431 тыс. рублей, налог на прибыль – 3 686 тыс. руб. За 2020г. изменения отложенных налоговых обязательств составили 488 тыс. руб., изменения отложенных налоговых активов – 115 тыс. руб. Чистая прибыль 2020 года – 8 333 тыс. рублей, нераспределенная прибыль на 31.12.2020г. - 312 375 тыс. рублей.

Базовая прибыль на акцию за 2020г. составила 8,33 руб.

Вопрос о распределении полученной по итогам года прибыли будет решаться на собрании акционеров.

Пояснения к строке 2350 Отчета о финансовых результатах.

Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты отражены в Отчете свернуто.

3.7. Затраты на производство.

Наименование показателя	тыс. руб.	
	За 2020 г.	За 2019 г.
Материальные затраты	12 307	13 170
Расходы на оплату труда	25 467	29 876
Отчисления на социальные нужды	7 392	8 408
Амортизация	13 715	13 219
Прочие затраты	41 266	42 229
Итого по элементам затрат:	100 147	106 902

3.8. Обеспечения обязательств.

На 31.12.18г. обеспечения обязательств полученные составили 10 002 тыс. руб., из которых поручительства по договорам аренды – 10 002 тыс. руб.

На 31.12.19г. обеспечения обязательств полученные составили 10 660 тыс. руб., из которых поручительства по договорам аренды – 10 660 тыс. руб.

На 31.12.20г. обеспечения обязательств полученные составили 10 310 тыс. руб., из которых поручительства по договорам аренды – 10 310 тыс. руб.

На 31.12.20г. обеспечения обязательств выданные составили 300 тыс. долларов (22 163 тыс. руб. по курсу ЦБ), из которых поручительства по кредитному договору – 300 тыс. долларов. Обеспечение обязательств прекращается в 2021г.

3.9. Оценочные обязательства.

Наименование показателя	Период	тыс. руб.				
		Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	2018	800	2 426	-1 970	(-)	1 256
	2019	1 256	3 027	-2 690	(-)	1 593
	2020	1 593	2 360	-2 432	(-)	1 521
В том числе:	2018	800	2 426	-1 970	(-)	1 256
По оплате отпусков	2018	800	2 426	-1 970	(-)	1 256
	2019	1 256	3 027	-2 690	(-)	1 593
	2020	1 593	2 360	-2 432	(-)	1 521

3.10. Прочие сведения.

События после отчетной даты отсутствуют.

Общество осуществляет деятельность непрерывно и не имеет намерения сокращения деятельности или ликвидации, а, следовательно, все обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В связи с распространением пандемии коронавируса (COVID-19) многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Изменения условий хозяйствования в 2020 году, связанных с ограничениями хозяйственной деятельности из-за распространения новой коронавирусной инфекции COVID-19, оказали влияние на финансовые показатели за 2020 год в виде снижения выручки. Тем не менее, руководство уверено, что общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Раздел IV. Информация о связанных сторонах.

Акционерами Общества являются иностранная компания «ВУДЛАРК ПРОПЕРТИЗ ИНК.» (WOODLARK PROPERTIES INC.) владеющая свыше 20% акций и 30 физических лиц, граждан РФ, каждый из которых владеет менее 20% акций. Акционерным Обществом направлен запрос о предоставлении

информации о бенефициарных владельцах. По состоянию на 17.03.2021г. запрошенная информация не предоставлена.

Хозяйственные операции с «ВУДЛАРК ПРОПЕРТИЗ ИНК.» в 2020г. отсутствовали.

Держателем реестра акционеров владельцев ценных бумаг АО «Мадекс» является АО "Регистратор Интрако".

Под основным управленческим персоналом организации понимаются:

- генеральный директор;

- члены совета директоров (наблюдательного совета) – 5 человек.

Размер выплат генеральному директору определен трудовым договором. Вознаграждение генеральному директору, выплаченное в 2020 г., составило 1 605 тыс. руб. Начисленная на него сумма страховых взносов - 442 тыс. руб.

Размер выплат членам совета директоров (наблюдательного совета) в 2020 г. составил 2 273 тыс. руб., из них выплаты по трудовому договору (с учетом начисленной суммы страховых взносов) – 2 273 тыс. руб. Других выплат в 2020 г. не было.

Генеральный директор



Пронякин И.А.

Главный бухгалтер

17 марта 2021 г.



Соломатина Е.Н.

