

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ЗАО «АГАТ» ЗА 2021 ГОД.

## 1. Сведения об организации

Полное наименование организации	Закрытое акционерное общество «Агат»
Юридический и почтовый адрес	350020, Россия, г. Краснодар, ул. Красная, 139, Литер А2
Дата государственной регистрации	21.06.2010
Основной государственный регистрационный номер юридического лица	1102308005370
Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию	Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по г. Краснодару
ИНН/КПП	2308168585/230801001
Исполнительный орган	Генеральный директор ООО «М-Плюс» - управляющей организации Сидоров Александр Геннадьевич

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Уставный капитал общества составляет 1 407 400,00 рублей, в котором 100% составляют обыкновенные именные акции, зарегистрированные в установленном порядке в Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг. Уставный капитал оплачен полностью. Уставный капитал в 2020 году не изменялся.

По состоянию на 31.12.2023 в ЗАО «Агат» следующие участники Общества:

– Герман Марианна Юрьевна – 100% доли в уставном капитале;

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2021 г. не возникало.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2021 года и была направлена на получение доходов.

## 2. Краткая характеристика деятельности общества

Основным видом деятельности общества является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества, ОКВЭД 68.20.2. Территориально ЗАО «Агат» расположен в центре г. Краснодара, имеет в собственности коммерческую недвижимость с обустроенными комфортабельными помещениями, экономически привлекательными для арендаторов.

## 3. Порядок ведения учета на предприятии

3.1. Ведение бухгалтерского и налогового учета на предприятии осуществляется компанией АО «М-КАПИТАЛ» на основании договора на оказание услуг по бухгалтерскому обслуживанию № Б-02 от 01.02.2014 г.

3.2. Организация ведет учет с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы 1С:Предприятие 8.3.

3.3. Организация использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н в редакции от 08.11.2010 г.

3.4. Правила документооборота в Обществе регулируются графиком документооборота. В бухгалтерской отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок

обращения их не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные.

#### **4. Основные положения учетной политики организации для целей бухгалтерского учета**

Учетная политика на 2021 год, раскрывающая способы ведения бухгалтерского и налогового учета утверждена приказом генерального директора № 2-Ф от 29.12.2017 г.

Основные положения:

4.1. Приобретение и заготовление материалов в бухгалтерском учете отражается с применением счета 10 «Материалы», на котором формируется фактическая себестоимость материалов и отражается их движение. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (метод ФИФО).

4.2. При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный метод.

4.3. Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов.

Ко вновь приобретенным средствам применять Классификацию основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденную Постановлением Правительства РФ «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 01 января 2002 г. № 1. Переоценку основных средств не производить.

4.4. Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя и срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом начисления амортизационных начислений.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

4.5. Управленческие расходы, учитываемые по дебету 26 «Общехозяйственные расходы» по окончании отчетного периода не распределяются между объектами калькулирования и в качестве условно-постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)»

4.6. Поступления, получение которых связано с деятельностью по предоставлению за плату во временное владение и (или) пользование активов предприятия признаются доходами от обычных видов деятельности.

4.7. Прямыми затратами для каждого вида предпринимательской деятельности считать расходы, которые можно отнести только к одному виду предпринимательской деятельности, а именно:

- амортизация основных средств;
- материалы;
- заработная плата и налоги;
- услуги сторонних организаций и т.д.

4.8. К финансовым вложениям организации относятся:

- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях.



Открытые в кредитных организациях депозиты до востребования признаются денежными эквивалентами (п. 5 ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств", утв. Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н).

4.9. Установленный показатель существенности при оценке показателей бухгалтерской отчетности подлежащих отдельному представлению составляет 5 % от валюты баланса.

4.10. Установленный показатель существенности при неправильном отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности составляет 5% от валюты баланса.

## 5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности. Основные факторы, повлиявшие в отчетном периоде на деятельность предприятия:

В данных пояснениях отражены факты, которые являются существенными для достоверной оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия и могут заинтересовать пользователей бухгалтерской отчетности.

5.1. Изменения по строкам 1150, 1160 Баланса связаны с начислением амортизации по основным средствам:

Основное средство, Инвентарный номер	2021	2020	2019
<b>Здания</b>	<b>27446</b>	<b>28975</b>	<b>30752</b>
Здание-пристр. лит.А3 г.Краснодар, ул.Красная,139, ага000028	4177	4450	4723
Административное здание, Лит.А. г. Краснодар, ул. Красная,139, ага000029	18265	19194	20371
Здание -пристройка лит.А1 г.Краснодар, ул.Красная,139, ага000030	2176	2318	2460
Здание -пристройка лит.А2 г.Краснодар, ул.Красная,139, ага000031	2828	3013	3198
<b>Сооружения</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>11</b>
Канализация, г. Краснодар, ул. Красная,139, ага000021	6	8	11
<b>Машины и оборудование (кроме офисного)</b>	<b>735</b>	<b>830</b>	<b>30</b>
Табло "Бегущая строка" 3,26*0,86 (белый цвет), ага000038	6	18	30
Автоматическая пожарная сигнализация и внутренний противопожарный водопровод ул.Красная 139,А1,А2,А3, ага000041	401	447	-
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей при пожаре ул. Красная 139, Литер А2, ага000042	328	365	-
<b>Земельные участки</b>	<b>22895</b>	<b>22895</b>	<b>22895</b>
Земельный участок, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная,139, 3601 кв.м, ага000033	22895	22895	22895
<b>Другие виды основных средств</b>	<b>369</b>	<b>369</b>	<b>369</b>
Асфальтовое покрытие, г. Краснодар, ул.Красная,139, ага000001	369	369	369
<b>Итого</b>		<b>53078</b>	<b>54057</b>

## 5.2. Расшифровка:

стр. 1170 Баланса «Финансовые вложения»

Финансовые вложения на 31.12.2021

Заемщик	Договор	Сумма вложений	Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности
АО «Лотос-М»	Договор фин.займа № 2 от 09.02.15 г.	10	09.02.2015	28.06.2029
АО «Лотос Плюс»	Договор фин.займа №1 от 07.04.2014г.	1	07.04.2014	01.11.2027
АО «Лотос Плюс»	Договор фин.займа №2 от 20.04.2018г.	8	24.04.2018	30.04.2025
<b>Итого</b>		<b>19</b>		

Финансовые вложения на 31.12.2020

Заемщик	Договор	Сумма вложений	Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности
АО «Лотос»	Договор фин.займа № 2 от 09.02.15 г.	13 700	09.02.2015	28.06.2029
АО «Лотос Плюс»	Договор фин.займа №1 от 07.04.2014г.	25 000	07.04.2014	01.11.2027
АО «Лотос Плюс»	Договор фин.займа №2 от 20.04.2018г.	8	24.04.2018	30.04.2025
<b>Итого</b>		<b>38 708</b>		

Финансовые вложения на 31.12.2019

Заемщик	Договор	Сумма вложений	Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности
ЗАО «Лотос»	Договор фин.займа № 2 от 09.02.15 г.	25 000	09.02.2015	31.03.2020
ЗАО «Лотос Плюс»	Договор фин.займа №1 от 07.04.2014г.	25 000	07.04.2014	31.03.2020
ООО УК «Центр Города»	Договор фин.займа №2 от 20.04.2018г.	8	24.04.2018	30.04.2025
<b>Итого</b>		<b>50 008</b>		

### 5.3.Расшифровка:

стр. 1240 Баланса «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»

Финансовые вложения на 31.12.2021

Заемщик	Договор	Сумма вложений	Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности
Лещинская Екатерина Владимировна	Договор фин.займа №1 от 15.02.2018	3 035	15.02.2018	10.02.2022
<b>Итого</b>		<b>3 035</b>		

Финансовые вложения на 31.12.2020

Заемщик	Договор	Сумма вложений	Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности
Лещинская Екатерина Владимировна	Договор фин.займа №1 от 15.02.2018	3 035	15.02.2018	11.02.2021
<b>Итого</b>		<b>3 035</b>		

Финансовые вложения на 31.12.2019

Заемщик	Договор	Сумма вложений	Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности
Лещинская Екатерина Владимировна	Договор фин.займа №1 от 15.02.2018	4 000	15.02.2018	13.02.2020
<b>Итого</b>		<b>4 000</b>		

По всем видам финансовых вложений рыночная стоимость не определяется. Ценных бумаг и финансовых вложений, обремененных залогом нет. Резервов под обесценивание финансовых вложений не создавалось.

### 5.4. Расшифровка:

стр. 1510 Баланса «Заемные средства»

Заемные средства на 31.12.2019

Кредитор	Договор	Вид задолженности	Сумма обязательств	Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности
АО «ТТЦ»	Договор финансового займа №1 от 18.01.2019 г.	Ссудная задолженность	6 000	18.01.2019 г	07.08.2020г
АО «ТТЦ»	Договор финансового займа №3 от 24.05.2019 г.	Ссудная задолженность	670	24.05.2019 г.	07.08.2020г
АО «ТТЦ»	Договор финансового займа №1 от 18.01.2019 г.	Проценты по займу	342	18.01.2019 г	07.08.2020г



АО «ТТЦ»	Договор финансового займа №3 от 24.05.2019 г.	Проценты по займу	104	24.05.2019 г.	07.08.2020г
<b>Итого</b>			7 1 1 6		

5.5. По строке 1230 сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 2 213 тыс.руб., из них по покупателям – 71 тыс.руб.

По строке 1230 сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 3 563 тыс.руб., из них по покупателям – 121 тыс.руб.

По строке 1230 сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 3 795 тыс. руб., из них по покупателям – 7 тыс.руб.

Строка баланса 1230 «Дебиторская задолженность» была ретроспективно скорректирована и уменьшена на сумму процентов по долгосрочным финансовым вложениям, в связи с тем, что сумма процентов уплачивается в момент погашения финансового займа.

Данная сумма процентов указана по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»

5.6. По строке 1520 сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 6 256 тыс. руб., из них по поставщикам – 71 тыс. руб.

По строке 1520 сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 53 453 тыс. руб., из них по поставщикам – 1 257 тыс. руб.

По строке 1520 сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 46 823 тыс. руб., из них по поставщикам – 2212 тыс. руб.

5.7. По строке 2110 Отчета о финансовых результатах Выручка от реализации за 2020 г. составила 24 312 тыс. руб. без НДС, в том числе:

Вид дохода	2021 год	
	Сумма	% от общей выручки
Красная, 139 Арендная плата (офисных площадей)	23 698	97,3
Красная, 139 Услуги парковки	236	1,04
Услуги по снятию показаний узлов учета	223	0,98
Услуги по агентским договорам	154	0,67
Сдача рекламных конструкций в аренду	1	0,01
<b>ИТОГО</b>	<b>24 312</b>	

По строке 2110 Отчета о финансовых результатах Выручка от реализации за 2020 г. составила 19 061 тыс. руб. без НДС, в том числе:

Вид дохода	2020 год	
	Сумма	% от общей выручки
Красная, 139 Арендная плата (офисных площадей)	18 827	98,77
Красная, 139 Услуги парковки	153	0,8
Красная, 139 Услуги по хранению имущества	9	0,05
Услуги по агентским договорам	71	0,37
Сдача рекламных конструкций в аренду	1	0,01
<b>ИТОГО</b>	<b>19 061</b>	

В 2021 году произошло увеличение выручки на 27,55 % по сравнению с 2020 годом.

5.8. По строке 2120 Отчета о финансовых результатах.

Себестоимость продаж за 2021 год составила 8 490 тыс. руб., в том числе:

Статьи затрат 2020	Сумма
Амортизация ОС	1874
Вода, канализация	166
Газ, поставка газа, отопление	623
Инструменты, приспособления (МБП)	16
Налог на имущество	1127
Охрана и безопасность	840
Содержание, эксплуатация ОС	588
Услуги по вывозу мусора, уборка территории	8
Электроэнергия	3 248
<b>ИТОГО</b>	<b>8 490</b>

Себестоимость продаж за 2020 год составила 7 702 тыс. руб., в том числе:

Статьи затрат 2020	Сумма
Амортизация ОС	1810
Вода, канализация	128
Газ, поставка газа, отопление	971
Налог на имущество	1127
Охрана и безопасность	840
Расходы на рекламу	255
Содержание, эксплуатация ОС	465
Услуги по вывозу мусора, уборка территории	8
Электроэнергия	2098
<b>ИТОГО</b>	<b>7 702</b>

5.9. По строке 2220 Отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы за 2021 год составила 9 819 тыс. руб., в том числе:

Статьи затрат 2020	Сумма
Агентское вознаграждение	46
Амортизация ОС	3
Аудиторские услуги	45
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	1
Заработная плата	109
Земельный налог	1 138
Инструмент, приспособления, прочие МБП	18
Малоценное имущество	30
Консультационное, информационное обслуживание, подписка	1 094
Нотариальный услуги	5
Обучение, подбор персонала	1
Оформление документации	714
Охрана труда, обеспечение нормальных условий труда	240
Программное обеспечение	7
Содержание, эксплуатация ОС	2 368
Страхование имущества	62
Страховые взносы	33



Услуги связи	1
Услуги Управляющей организации	3 525
Юридические услуги	379
<b>ИТОГО</b>	<b>9 819</b>

Управленческие расходы за 2019 год составила 8 873 тыс. руб., в том числе:

Статьи затрат 2019	Сумма
Агентское вознаграждение	155
Амортизация ОС	3
Аудиторские услуги	80
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	1
Заработная плата	75
Земельный налог	616
Инструмент, приспособления, прочие МБП	36
Канцелярские расходы	4
Консультационное, информационное обслуживание, подписка	1093
Ремонт и расходные материалы на оргтехнику	9
Оформление документации	30
Охрана труда, обеспечение нормальных условий труда	240
Программное обеспечение	15
Содержание, эксплуатация ОС	2 331
Страхование ответственности	6
Страховые взносы	23
Услуги связи	2
Услуги Управляющей организации	2 700
Юридические услуги	1 454
<b>ИТОГО</b>	<b>8 873</b>

5.10. По строке 2320 Отчета о финансовых результатах Проценты к получению за 2021 год составили 4 367 тыс.руб., за 2020 год составили 4 899 тыс.руб.

5.11. По строке 2330 Отчета о финансовых результатах Проценты к уплате за 2020 год составили 160 тыс.руб.

5.12. По строке 2340 Отчета о финансовых результатах. Прочие доходы за 2021 год составили 178 тыс. руб., которая включает в себя:

Прочие доходы 2021г.	Сумма
Обеспечительный платеж	22
Пени, штрафы	60
Страховое возмещение	96
<b>ИТОГО</b>	<b>178</b>

Прочие доходы за 2020 год составили 74 тыс. руб., которая включает в себя:

Прочие доходы 2020 г.	Сумма
Обеспечительный платеж	10
Пени, штрафы	28
Прибыль (убыток) прошлых лет	36
<b>ИТОГО</b>	<b>74</b>



5.13. По строке 2350 Отчета о финансовых результатах. Прочие расходы за 2021 год составили 268 тыс. руб., которая включает в себя:

Прочие расходы 2020 г.	Сумма
Благотворительный взнос	150
Госпошлина	26
Оценка имущества	36
Услуги банка	56
<b>ИТОГО</b>	<b>268</b>

Прочие расходы за 2020 год составили 57 тыс. руб., которая включает в себя:

Прочие расходы 2019 г.	Сумма
Госпошлина	11
Пени, штрафы	-8
Услуги банка	54
<b>ИТОГО</b>	<b>57</b>

## 6. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Среднесписочная численность за 2021 год составила 0 человек.

Среднесписочная численность за 2020 год составила 0 человека.

В 2021 году выручка по обычным видам деятельности увеличилась на 25,87%

Общий финансовый результат за 2021 год составил 8 463 тыс. руб. прибыли.

## 7. Информация о доходности акции

Базовая прибыль на акцию в 2021 г. составила 1,86 руб.

Базовая прибыль на акцию в 2020 г. составила 1,47 руб.

## 8. Информация о связанных сторонах.

8.1 Связанными сторонами Общества являются исполнительный орган ЗАО «Агат» - генеральный директор ООО «М-Плюс» - управляющей организации Сидоров Александр Геннадьевич и Единственный акционер Общества Герман Марианна Юрьевна (100% в уставном капитале).

Компании, являющиеся связанными сторонами Обществу:

- с которыми Общество проводило операции в период с 01.01.2021 по 31.12.2021г.

Наименование	Характер отношений	Характер проводимых операций	Объем проводимых операций каждого вида, в тыс. рублей	Остаток по незавершенным на конец отчетного периода операциям, в тыс. рублей
АО «Лотос-М»	Договор фин.займа №2 от 09.02.2015	Заем	14 149	21 261
АО «Лотос Плюс»	Договор фин.займа №2 от 20.04.2018г.	Заем	1	16 492
АО «Лотос	Договор	Заем	27 450	25948

Плюс»	фин.займа №1 от 07.04.2014г.			
ЗАО «Лотос Плюс»	Договор фин.займа №1 от 13.07.2020г.	Заем	43 164	0
ООО «М-ПЛЮС»	Дог. о передаче полномочий единоличного исполнит.органа АО управляющей организации б/н от 09.10.18	Управляющей организации по осуществлению полномочий единоличного исполнительного органа	825	0
ООО «М-ПЛЮС»	Договор по сопровождению коммерческой деятельности № К-5 от 01.11.2018г.	Услуги по сопровождению коммерческой деятельности в части сдачи в аренду третьим лицам объектов недвижимости	2 700	0

- с которыми Общество не проводило операции в период с 01.01.2021 по 31.12.2021г:

ЗАО «Авалон», АО «Ньютон», АО «Гермес», АО «Одиссей», АО «Лотос», АО «Билдинг», АО «Меритон», ООО СЗ «Меритон-Краснодар», АО «Апелла».

Компании, являющиеся связанными сторонами Обществу:

- с которыми Общество проводило операции в период с 01.01.2020 по 31.12.2020г.

Наименование	Характер отношений	Характер проводимых операций	Объем проводимых операций каждого вида, в тыс. рублей	Остаток по незавершенным на конец отчетного периода операциям, в тыс. рублей
АО «Апелла»	Договор фин.займа №5 от 21.08.2020 г.	Заем	253	
ООО «М-ПЛЮС»	Договор б/н от 09.10.2018	Управляющей организации по осуществлению полномочий исполнительного органа	200	225
АО «Лотос Плюс»	Договор фин.займа №2 от 20.04.2018г.	Заем	1	16483
АО «Лотос Плюс»	Договор фин.займа №1 от 07.04.2014г.	Заем	4500	28398
АО «Лотос Плюс»	Договор фин.займа 1 от 13.07.2020	Заем	5166	
АО «ТТЦ»	Дог.фин.займа №1 от 18.01.2019	Заем	6487	
АО «ТТЦ»	Дог.фин.займа №3 от 24.05.2019	Заем	774	
АО «Лотос-М»	Договор фин.займа №1 от	Заем	11495	35411



	01.06.2015			
ООО «М-ПЛЮС»	Договор по сопровождению коммерческой деятельности № К-5 от 01.11.2018г.	Услуги по сопровождению коммерческой деятельности в части сдачи в аренду третьим лицам объектов недвижимости	3200	200

- с которыми Общество не проводило операции в период с 01.01.2020 по 31.12.2020г.:

ЗАО «Авалон», АО «Ньютон», АО «Билдинг», АО «Гермес», АО «Одиссей», АО «Лотос», АО «МЕРИТОН», ООО СЗ «Меритон-Краснодар».

8.2. В 2021 году производилась выплата дивидендов.

8.3. Фонд оплаты за 2021 г. составляет 108 тыс. руб.

8.4. Сумма налогов и взносов начисленных с ФОТ составила – 34 тыс. руб.

8.5. Дочерних обществ у ЗАО «Агат» в 2021 году нет.

#### 9. Информация об участии в совместной деятельности

Совместная деятельность с другими организациями в 2021 году не велась.

#### 10. Информация об аудиторе

Аудитором Общества назначено ООО «БСК аудит», ОГРН 1092310005369, место нахождения: 350038, г.Краснодар, ул. Им. Володарского, д. 8/1, оф.3ЭТ.

С 31 декабря 2021 г. по дату подготовки отчетности существенных событий после отчетной даты и условных фактов хозяйственной не было.

Генеральный директор ООО «М-ПЛЮС» -  
управляющей организации ЗАО «Агат»



А.Г. Сидоров