

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**  
**« АКТИВ ДЕВЕЛОПМЕНТ »**

---

117186, Москва, Севастопольский проспект, д. 43 А, корп. 2 тел (495) 933-33-36  
ИНН 7727693865 КПП 772701001

Пояснительная записка  
к бухгалтерскому балансу  
за 2021 год

Полное наименование организации: ЗАО «Актив Девелопмент»

ИНН 7727693865

КПП 772701001

ОГРН 1097746391270

Организация зарегистрирована 10.07.2009 г. свидетельство серия 77  
№ 010748136 .

Фактический адрес: 117186, Москва, Севастопольский проспект, д. 43 А, корп. 2

Юридический адрес: 117186, Москва, Севастопольский проспект, д. 43 А, корп. 2

Телефон: (495) 933-33-36

Факс: (495) 933-33-34

Генеральный директор Атаулин Радислав Константинович

Главный бухгалтер Новокрещенова Ирина Марковна

Основной вид экономической деятельности: управление недвижимым имуществом.

Учредитель: Компания «ОАТКРЕСТ ИНТЕРНЕСНЛ ЛИМИТЕД»

Британские Виргинские острова

Учетная система в организации ведется в бухгалтерской программе «1С: Предприятие» и «1С: Зарплата и кадры».

Бухгалтерский учет ведется в полном объеме. Отражение фактов хозяйственной деятельности производится с использованием принципа временной определенности, который подразумевает, что факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Порядок признания выручки: при завершении выполнения работ, оказания услуги. В связи с тем, что в 2021 году единственным видом коммерческой

деятельности организации являлась сдача в аренду находящихся в собственности офисных помещений, моментом завершения оказания услуг является дата подписания акта оказанных услуг (производится ежемесячно на последнюю дату месяца аренды) либо дата завершения договора и подписание акта сдачи-приема арендованных помещений.

Оказанные услуги (сданные работы) отражаются в бухгалтерском балансе по фактической полной себестоимости.

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

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26

«Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90

«Реализация продукции (работ, услуг)».

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей как расходы будущих периодов и подлежат равномерному списанию в течение периода, к которому они относятся.

Приобретение материалов в бухгалтерском учете отражается с применением счета 10 «Материалы», на котором формируется фактическая себестоимость материалов и отражается их движение. При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии, их оценка производится организацией (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) по себестоимости каждой единицы.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 100000 (либо меньшего лимита) рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе МПЗ.

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

При начислении амортизации объектов НМА в бухгалтерском учете применяется линейный метод. Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономические выгоды. Амортизационные отчисления по НМА отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Начисленные проценты по договорам займа отражаются в составе процентов к получению равномерно в течение срока действия договора займа.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

Информация об отложенных налоговых активах (ОНА) формируется по дебету счета 09 в корреспонденции со счетом 68.4 на основании расчета резерва на оплату отпусков.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

ЗАО «Актив Девелопмент» начало реализацию в июне 2011г.

В 2021 году организация получила доход от сдачи в аренду собственного имущества (офисные помещения и офисное оборудование) и от начисленных к получению проценты по договору займа .

Всего получено доходов 50,777,731.54 (пятьдесят миллионов семьсот семьдесят семь тысяч семьсот тридцать один рубль 54 копейки)

Из них:

Доходы по реализации ; 50,708,498.66 (пятьдесят миллионов семьсот восемь тысяч четыреста девяносто восемь рублей 66 копеек)

Прочие доходы: 69,232.88 (шестьдесят девять тысяч двести тридцать два рубля 88 копеек). В составе прочих доходов исчисленные проценты по договору займа № 1/143М от 25.11.2014.

Себестоимость продаж: 40,736,667.93(сорок миллионов семьсот тридцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь рублей 93 копейки) в том числе:

Расходы на оплату труда 1,788,495.20

Отчисления во внебюджетные фонды 455,473.43

Амортизация 3,541,822.53

Коммунальные расходы 3,563,287.34

Аренда земли 6,484,513.51

Обучение и переподготовка сотрудников 9,000.00

Охрана офиса 5,810,184.00

Налоги и сборы 9,654,336.00

Обслуживание и ремонт оборудования 3,077,041.63

Страхование имущества 150,421.59

Страхование сотрудников (ДМС) 386,672.00

Обслуживание офисного здания и территории 5,052,457.6

Телефонные и коммуникационные услуги 29,700.00

Экспертизы, юридические услуги 1,190,000.00

Консультационные, информационные услуги 331,949.92

Прочие расходы 75,363.50

Управленческие расходы организации: всего 12,551,531.43 (двенадцать миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча пятьсот тридцать один рубль 43 копейки), в том числе:

Расходы на оплату труда 9,289,540.00

В т.ч. зарплата ключевого персонала составляет 9,289,540.00

Отчисления во внебюджетные фонды 1,714,986.10

Логистические услуги 00.00  
Телефонные и коммуникационные услуги 185,965.44  
Настройка программного обеспечения 6,100.00  
Материалы 676,545.81  
Медицинские услуги 45,150.00  
Интернет-услуги 529,989.17  
Нотариальные, юридические услуги 56,146.40  
Почтовые услуги 1,566.98  
ГСМ 1,041.53  
Услуги по содержанию офиса 44,500.00

Кроме того, начислены прочие расходы в сумме 57,600.91:  
Банковская комиссия 43,123.50  
Транспортный налог 2,900.00  
Пени, штрафы от контрагентов 11,577.41

Резерв на оплату отпусков 1,334,577.71  
ОНА по резерву на оплату отпусков 266,915.51  
Временные разницы 00.00  
Резерв по сомнительным долгам 0.00  
ОНА по резерву сомнительных долгов 0.00  
Всего сформировано ОНА 3,661,223.90

Таким образом:

Прибыль до налогообложения -2,568,069.00  
Текущий налог на прибыль -351,171.64 :  
Постоянные налоговые обязательства 848,097.28  
Изменение отложенных налоговых активов -17,074.36  
Совокупный финансовый результат периода -2,902,166.01  
Постоянные налоговые обязательства в сумме 508,528.00 рублей возникли в отчетном периоде в связи с начислением амортизации здания, и в сумме 339,569.28 в связи с начислением сумм по не принимаемым для исчисления налога на прибыль расходам.

Общая величина капитальных вложений в ОС и НМА 315,182,974.97  
Общая величина амортизационных отчислений по ОС и НМА 39,185,860.74

Предприятие является собственником нежилого офисного здания по адресу г. Москва, Севастопольский проспект, д. 43А, корп.2.; общей площадью 5661 кв.м. (свидетельство 77-АН 299709 от 02.06 2011). Здание передано на баланс организации Учредителем в качестве вклада в Уставный капитал. Стоимость актива при передаче 311,950,800.00 рублей. Дата принятия здания на баланс 02.06.2011 г.

Организация не является участником договора о совместной деятельности.

Организация не имеет обособленных подразделений.

По задолженности в сумме 16,352,714.00 рублей 27.12.2019 г. в Арбитражный суд г. Москвы подано исковое заявление о взыскании задолженности по договорам аренды нежилого помещения с ПАО «Базальтопластик».

Исковое заявление принято к рассмотрению 30.12.2019 г.

Судебное решение по иску вынесено 20.02.2020 г. в пользу ЗАО «Актив Девелопмент». Ответчик находится на стадии банкротства, но истец на дату аудиторской проверки не внесен в реестр кредиторов.

По задолженности в сумме 5,338,120.00 рубля 14.07.2020 г. в Арбитражный суд г. Москвы подано исковое заявление о взыскании задолженности по договорам аренды нежилого помещения с ООО АКЗ «Базальт».

По исковому заявлению 29.01.2021 г. вынесено решение в пользу ЗАО «Актив Девелопмент».

Общее количество организаций, с которыми заключены договора аренды 19, в том числе:

ПАО «Абрау-Дюрсо» дог. № 01/21/1-АР от 25.02.2021

ООО «Ресурс СТ» дог. № 10/21/1-АР от 25.02.2021

ООО «Торговый Дом «Абрау» дог. № 02/21/1-АР от 25.02.2021

ООО «Дантон-Птицепром» дог. № 04/21/1-АР от 25.02.2021

ООО «ТД 2А» дог. № 16/21/1-АР от 25.02.2021

ЗАО «Техснабпоставка» дог. № 11/21/1-АР от 25.02.2021

НК «Российско-китайский деловой совет» дог. № 08/21/1-АР от 25.02.2021

Информация о связанных сторонах.

Компания «Солвалюб Трейдинг Лимитед» более не является учредителем ЗАО «Актив Девелопмент». В 2021 году между предприятиями не возникали договорные отношения.

Событие после отчетной даты:

20.01.2022 г. ООО «АКЗ «Базальт» погашена часть долга по аренде помещения в сумме 1,161,046.03 рублей и предоставлено гарантийное письмо от 20.01.2022 г. с обязательством погашения оставшейся задолженности в сумме 4,685,619.97 рублей до 31.12.2022 г.

К событиям после отчётной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации, введение противороссийских санкций, повышенную волатильность на финансовых и товарных рынках. Данные события могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом.

И хотя Общество не имеет серьёзных внешних обязательств, вышеуказанные обстоятельства могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников Общества. Это никоим образом не влияет на способность Общества продолжать осуществлять непрерывно свою деятельность в обозримом будущем.

По нашим сведениям, единственный акционер нашей организации с 27.11.2020 г. Компания «Оаткрест Интернешнл Лимитед» (Британские Виргинские острова) (100% дочерняя компания компании «СОЛВАЛЮБ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД» (Британские Виргинские острова) – полностью принадлежит компании «Солвалюб Холдинг АГ» (Лихтенштейн), а та, в свою очередь, полностью (косвенно) находится во владении учрежденного по законодательству Сингапура дискреционного траста с наименованием «ПАНОРАМА ТРАСТ»), у которого, насколько нам известно, отсутствуют конкретные физические лица с долей владения 10% и выше, которых можно было бы назвать «бенефициарными владельцами». Траст управляется юридическим лицом- управляющим, директором которого является г-н Филипп Шмид, находящийся в Сингапуре.

Численность организации на 31 декабря 2021 года составляет 7 человек.

Генеральный директор

Р.К. Атаулин

Главный бухгалтер

И.М. Новокрещенова



