

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «Мадекс» за 2021 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 общества Пронякин И.А.

1.5. Среднесписочная численность работающих за 2021 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 2021 году АО «Мадекс» сдавало в аренду офисные, торговые и складские помещения, а также имеющееся имущество.

1.7. На 2022 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 2021г. сформирована, основываясь на нормах Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н. В связи с началом применения ФСБУ 5/2019 последствия изменения учетной политики «Запасы» отражаются перспективно. Существенных изменений в учете нет.

На 2022 г. планируются изменения в учетной политике в связи с началом действия новых стандартов ФСБУ 6/2020, 26/2020, 25/2018.

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 отпускных.

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	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
	2021	451 648	-185 814	3 106	-2 061	-13 905	452 693	-197 658
В том числе: Здания	2019	339 442	-86 110	364	-	-9 602	339 806	-95 712
	2020	339 806	-95 712	263	-	-9 618	340 068	-105 329
	2021	340 068	-105 329	-	-	-9 606	340 068	-114 935

На 31.12.21 г. взятых в аренду объектов основных средств нет.

В 2021 г. было осуществлено оборудование места для приема пищи на сумму 843 тыс. руб. Также было приобретено транспортное средство на сумму 1 878 тыс.руб. На 31.12.2021г. на балансе числятся 5 автомобилей, один из которых компания использует для хозяйственной деятельности, четыре автомобиля сданы в аренду с целью получения дохода.

Стоимость основных средств на отчетную дату составляет 259 038 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 – 114 935 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 Исключительных 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	2019	1 376	-1 319	-	-80	-49	1 296	-1 270
	2020	1 296	-1 270	-	-83	-6	1 213	-1 193
	2021	1 213	-1 193	-	-	-4	1 213	-1 197

В том числе: Товарные знаки	2019	400	-343	-	-80	-49	320	-294
	2020	320	-294	-	-83	-6	237	-217
	2021	237	-217	-	-	-4	237	-221
Интернет-сайт	2019	976	-976	-	-	-	976	-976
	2020	976	-976	-	-	-	976	-976
	2021	976	-976	-	-	-	976	-976

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

3.3. Запасы.

Наличие и движение запасов:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		себестоимость	Поступление	Списание	
Запасы - всего	2019	2 043	1 075	-1 285	1 833
	2020	1 833	1 486	-1 400	1 919
	2021	1 919	1 934	-1 928	1 925
в том числе: сырье, материалы	2019	2 039	1 075	-1 285	1 829
	2020	1 829	1 486	-1 400	1 915
	2021	1 915	1 934	-1 928	1 921

3.4. Финансовые вложения.

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.

В 2021г. предоставлены займы в размере 35 000 тыс. руб. по ставке 5% годовых, 38 100 тыс. руб. было возвращено, с учетом сальдо на начало периода, непогашенный долг на 31.12.2021г. отсутствует. Проценты начисленные по займам за 2021г. составили 327 тыс. руб. Погашено процентов 11 005 тыс. руб. Остаток непогашенных процентов по договорам займа на 31.12.2021г. отсутствует.

В Отчете о движении денежных средств по графе «За январь – декабрь 2021г.» по строкам 4213 «Поступления от возврата представленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)» и 4223 «Платежи в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другими лицами» развернуто отражены потоки денежных средств по договорам займов, которые выданы и возвращены в течение 2021г.

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

3.5.1. Дебиторская задолженность.

Наименование показателя	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
Дебиторская задолженность - всего	29 936	43 872	38 317
В том числе:			
Авансы выданные	2 083	1 004	225
Расчеты с покупателями и заказчиками	26 185	27 394	28 372
Расчеты по налогам и сборам	72	2 077	62
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 502	13 290	9 621
Величина резерва по сомнительным долгам	-20 809	-22 135	-22 638

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.

За 2021 г. начислено резервов по сомнительным долгам на сумму 182 тыс. руб., списано дебиторской задолженности за счет резерва на 1 508 тыс. руб. На 31.12.2022г. сумма авансов перечисленных поставщикам за ТМЦ составила 47 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.

Наименование показателя	тыс. руб.		
	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
Заемные средства - всего	46 356	50 002	38 234
В том числе:	-	-	-
Краткосрочные займы (в валюте)	-	-	-
Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	46 356	50 002	38 234
Кредиторская задолженность - всего	30 404	26 796	28 892
В том числе:	1 060	1 344	1 803
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9 011	7 493	7 705
Авансы полученные от покупателей	10 725	7 349	10 397
Расчеты по налогам и сборам	9 608	10 610	8 986
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-

В 2019- 2021гг. погашения долговых обязательств не было. На 31.12.2021г. числится задолженность в размере 551 тыс. евро. Срок погашения 31.12.2022г.

Официальный курс евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, на 31.12.2021 г. составил 84,0695 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.

Выручка по основному виду деятельности за 2021 год составила 119 656 тыс. рублей без НДС. Прибыль от продаж за 2021 год составила 18 930 тыс. рублей.

По итогам 2021 года компания получила прибыль в бухгалтерском учете в размере 24 837 тыс. рублей. В налоговом учете прибыль составила 28 912 тыс. рублей, налог на прибыль – 5 782 тыс. руб. За 2021г. изменения отложенных налоговых обязательств составили 476 тыс. руб., изменения отложенных налоговых активов – 178 тыс. руб. Чистая прибыль 2021 года – 19 353 тыс. рублей, нераспределенная прибыль на 31.12.2021г. - 331 728 тыс. рублей.

Базовая прибыль на акцию за 2021г. составила 19,35 руб.

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

3.7. Затраты на производство.

Наименование показателя	За 2021 г.	За 2020 г.
Материальные затраты	13 843	12 307
Расходы на оплату труда	26 524	25 467
Отчисления на социальные нужды	7 675	7 392
Амортизация	12 284	13 715
Прочие затраты	40 400	41 266
Итого по элементам затрат:	100 726	100 147

3.8. Обеспечения обязательств.

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.

На 31.12.21г. обеспечения обязательств полученные составили 11 465 тыс. руб., из которых поручительства по договорам аренды – 11 465 тыс. руб.

В 2021 г. прекращены обязательства выданные на сумму 300 тыс. долларов, из которых поручительство по кредитному договору – 300 тыс. долларов. На 31.12.21г. обеспечения обязательств выданных нет.

3.9. Оценочные обязательства.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	2019	1 256	3 027	-2 690	(-)	1 593
	2020	1 593	2 360	-2 432	(-)	1 521
	2021	1 521	2 509	-2 071	(-)	1 958
В том числе:	2019	1 256	3 027	-2 690	(-)	1 593
По оплате отпусков	2020	1 593	2 360	-2 432	(-)	1 521
	2021	1 521	2 509	-2 071	(-)	1 958

3.10. Прочие сведения.

События после отчетной даты - непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Усилился эффект дополнительных ограничений и санкций в отношении российских компаний и экономики Российской Федерации в целом. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций из различных отраслей, в том числе на рынок аренды коммерческой недвижимости. На текущий момент возможные последствия указанных событий не могут быть определены с достаточной степенью надежности. Председатель правительства России 2 марта 2022 года объявил о новых мерах поддержки для бизнеса в рамках мер по поддержанию экономики. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от будущих фактических результатов.

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

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 18.03.2022г. запрошенная информация не предоставлена.

Хозяйственные операции с «ВУДЛАРК ПРОПЕРТИЗ ИНК.» в 2021г. 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 2021 г., составило 2 094 тыс. руб. Начисленная на него сумма страховых взносов - 532 тыс. руб.

Размер выплат членам совета директоров (наблюдательного совета) в 2021 г. составил 3 290 тыс. руб., из них выплаты по трудовому договору (с учетом начисленной суммы страховых взносов) – 3 290 тыс. руб. Других выплат в 2021 г. не было.

Генеральный директор



Пронякин И.А.

Главный бухгалтер
18 марта 2022 г.



Соломатина Е.Н.

