

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «Мадекс» за 2022 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 «Санфир» изменено на Закрытое акционерное общество «АТП Санфир». На основании Решения годового общего собрания акционеров от 15.05.2017г. (Протокол №1 от 15.05.17г.) наименование Закрытое акционерное общество «АТП Санфир» 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. Акционером Общества, имеющим право распоряжаться 99% акций является иностранная компания «ВУДЛАРК ПРОПЕРТИЗ ИНК.» (WOODLARK PROPERTIES INC.).

1.5. Полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор общества Проныкин И.А.

Совет директоров: Корольков В. В., Каменьяк Е. М., Сагитова Ю. И., Баранов С. В., Богатырев М. В.

Ревизионная комиссия: Фетисова В.К., Загубный В.А., Розенвассер Р.В.

1.6. Среднесписочная численность работающих за 2022 год составила 34 человека. На конец отчетного периода на фирме работали 36 человек, из них 1 совместитель.

1.7. 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 2022 году АО «Мадекс» сдавало в аренду офисные, торговые и складские помещения, а также имеющееся имущество.

1.8. На 2023 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.

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

Единица измерения - тыс. руб.

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

2.1. Учетная политика организации на 2022г. сформирована, основываясь на нормах Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н.

2.2. Существенные способы ведения бухгалтерского учета, утвержденные учетной политикой в связи с началом применения ФСБУ 6/2020, 26/2020.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на конец периода, предшествующего отчетному, в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

На дату единовременной корректировки накопленное обесценение не признается.

2.3. Способ начисления амортизации ИМА – линейный. Переоценка объектов ИМА по текущей рыночной стоимости не производится.

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

2.5. 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». Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (в дебет счета 90 "Продажи").

Расходы по уплате налога на имущество организации и амортизация права пользования земельным участком учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

2.6. Оценка запасов в балансе отражается за минусом резерва под обесценение.

2.7. При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет "Депозитные счета".

2.8. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

2.9. Для целей налогообложения прибыли для признания доходов и расходов применяется метод начисления.

Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

2.10. На конец отчетного периода в бухгалтерском учете формируются оценочные обязательства по выплата отпускных.

2.11. Существенные способы ведения бухгалтерского учета, утвержденные учетной политикой в связи с началом применения ФСБУ 25/2018.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Учет при передаче имущества в аренду

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Переходные положения.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей,

дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

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

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 и прав пользования объектами интеллектуальной собственности) по договору аренды.

Прочие доходы и относящиеся к ним расходы отражаются развернуто.

2.13. 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.

Курсовые разницы в отчете о финансовых результатах отражаются развернуто.

Арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды, как от основной деятельности, в отчете о движении денежных средств отражаются по строке 4111 раздела "Денежные потоки от текущих операций"

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до 90 дней) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В бухгалтерском балансе основные средства, представляющие собой недвижимость, не делятся на инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем (использование в производстве, поставке товаров, услуг либо в административных целях), если последняя составляет менее 5% площади от общей площади недвижимости. В этом случае вся недвижимость указывается, как инвестиционная.

Данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представляются в бухгалтерской (финансовой) отчетности развернуто:

В составе показателя «Основные средства» с обособленным отражением по строке «Права пользования активами»;

В составе кредиторской задолженности с подразделением на долгосрочную и краткосрочную с обособленным отражением в случае существенности по строке «Обязательства по аренде».

Платежи по финансовой аренде отражаются в Отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков по финансовой деятельности.

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, теплотсетью, лифтами, эскалаторами, структурированной кабельной системой, пожарной сигнализацией, прочими сооружениям, оборудованием, а также транспортными средствами.

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 при определении элементов амортизации на 31.12.2021 принято, что основные средства в организации амортизируются линейным способом; ликвидационная стоимость принята равной нулю (кроме группы ОС Транспортные средства) принято решение об изменении сроков полезного использования объектов основных средств на 31.12.2021 исходя из периода, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации. Произведены корректировки амортизации основных средств и нераспределенной прибыли на 31.12.2021 год на 5 366 тыс. руб.

Признаки обесценения основных средств по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствуют.

Переоценка основных средств в 2022г. не проводилась.

Проверка элементов амортизации основных средств на 31.12.2022 выявила изменение только по одному ОС (Устройство складского подъездного пандуса), изменен срок полезного использования.

В 2022 г. введены в эксплуатацию три экспозитора первоначальной стоимостью 2 293 тыс. руб. Также было приобретено транспортное средство на сумму 11 573 тыс. руб. Выбыло ОС на 11 778 тыс. руб., из них: экспозиторы, автомобиль, система кондиционирования, проектор.

На 31.12.2022г. на балансе числятся 5 автомобилей, один из которых компания использует для хозяйственной деятельности, четыре автомобиля сданы в аренду с целью получения дохода.

Первоначальная стоимость транспортных средств, предоставленных за плату во временное пользование:

на 31.12.22г. – 18 199 тыс. руб., накопленная амортизация – 3 137 тыс. руб.;

на 31.12.21г. – 11 778 тыс. руб., накопленная амортизация – 3 3 010 тыс. руб.;

на 31.12.20г. – 4 748 тыс. руб., накопленная амортизация – 887 тыс. руб.;

Также в сумму стоимости основных средств на отчетную дату входят здания предоставляемые организацией за плату во временное владение и пользование. Данные объекты учитываются как Инвестиционная недвижимость.

Стоимость основных средств на отчетную дату составляет 262 948 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.

Незавершенные капитальные вложения на 31.12.21г. – 4 003 тыс. руб.

Незавершенные капитальные вложения на 31.12.20г. в строительство объектов основных средств – 4003 тыс. руб.; незавершенные капитальные вложения в приобретение объектов основных средств 207 тыс. руб.

Основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату нет.

Наличие и движение основных средств:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло		Амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
Основные средства - всего:	2021	451 648	(185 814)	3 106	(2 061)	2 061	(13 905)		471 723	(201 308)
	2022	471 723	(201 308)	14 418	(11 778)	8 417	(22 527)		474 363	(215 418)
В том числе: Основные средства в организации	2021	111 580	(80 485)	3 106	(2 061)	2 061	(4 299)		110909	(71813)
	2022	110 909	(71 813)	14 382	(11 778)	8 417	(7681)		113 513	(71 077)
Из них: Транспортные средства (СПИ от 38 мес. до 221 мес.)	2021	10 536	(1 856)	1 878			(1 806)		12 414	(3 117)
	2022	12 414	(3 117)	11 573	(5 151)	1 879	(2 111)		18 837	(3 350)
Машины и оборудование (кроме офисного) (СПИ от 120 мес. до 361 мес.)	2021	50 765	(40 795)		(1108)	1108	(835)		48 913	(33 945)
	2022	48 913	(33 945)		(161)	161	(2 875)		48 751	(36 658)
Сооружения (СПИ от 60 мес. до 708 мес.)	2021	38 766	(26 409)		(25)	25	(1 510)		38 309	(25 668)
	2022	38 309	(25 668)	2 293	(1 041)	989	(1 994)		39 562	(26 674)
Другие виды основных средств (СПИ от 36 мес. до 361 мес.)	2021	11 513	(11 425)	1 228	(928)	928	(148)		11 273	(9 083)
	2022	11 273	(9 083)	516	(5 425)	5 388	(701)		6 363	(4 395)
В том числе: Инвестиционная недвижимость. Здания (СПИ от 480 мес. до 1000 мес.)	2021	340 068	(105 329)				(9 606)		340 068	(129 495)
	2022	340 068	(129 495)	36			(7 930)		340 104	(137 425)
В том числе: ИИЗ Земельный участок (СПИ 36 мес.)	2021								20 746	
	2022	20 746					(6 916)		20 746	(6 916)

3.2. Аренда.

Общество арендует земельный участок по договору долгосрочной аренды, на котором располагаются здания, находящиеся в собственности.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных на 31.12.2021 г. по ставке 10%, по которой организация могла бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Первоначальная оценка актива в форме права пользования включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде, арендные платежи на дату начала аренды или на дату признания.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации. Активы в форме права пользования амортизируются линейным способом на ожидаемый срок аренды активов. Срок аренды соответствует не подлежащему расторжению сроку арендного договора.

Величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. Арендные платежи включают фиксированные платежи, рассчитываемые исходя из кадастровой стоимости объекта аренды. Переменных платежей нет.

Доходов и расходов, относящихся к переменным платежам нет.

Затрат, связанных с произведенными улучшениями предмета аренды нет.

Общая сумма обязательств по аренде по договору долгосрочной аренды по состоянию на 31.12.22г. составила 14 323 тыс. руб., на 31.12.21г. – 20 746 тыс. руб.

тыс. руб.		
Наименование показателя	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Первоначальная стоимость Права пользования активами (Земельный участок)	20 746	20 746
Накопленная амортизация	(6 916)	-
Итого балансовая стоимость Права пользования активами	13 830	20 746
Долгосрочные обязательства по аренде	7 259	14 323
Краткосрочные обязательства по аренде	7 064	6 423
Итого обязательства по аренде	14 323	20 746

Процентные расходы, начисленные на задолженность по арендным платежам за 2022г составили 1 773 тыс. руб.

Поступления активов в форме права пользования в течение 2022г. не было.

Стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде в 2022 году не пересматривались. Условия договоров аренды в 2022 году не изменялись.

3.3. 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:

тыс. руб.								
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	2020	1 296	(1 270)	-	(83)	(6)	1 213	(1 193)
	2021	1 213	(1 193)	-	-	(4)	1 213	(1 197)
	2022	1 213	(1 197)	-	(50)	(4)	1 163	(1 151)
В том числе:	2020	320	(294)	-	(83)	(6)	237	(217)
	2021	237	(217)	-	-	(4)	237	(221)
	2022	237	(221)	-	(50)	(4)	187	(175)
Интернет-сайт	2020	976	(976)	-	-	-	976	(976)
	2021	976	(976)	-	-	-	976	(976)
	2022	976	(976)	-	-	-	976	(976)

В 2022г. в связи с прекращением правовой охраны и фактического неиспользования в финансово-хозяйственной деятельности предприятия был списан 1 товарный знак.

На конец отчетного периода на балансе числятся 5 объектов НМА, у 4 полностью погашена стоимость.

3.4. Запасы.

Наличие и движение запасов:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		тыс. руб.
			Поступление	Списание	На конец периода
Запасы - всего	2020	1 833	1 486	(1 400)	1 919
	2021	1 919	1 934	(1 928)	1 817
	2022	1 817	3 477	(3 638)	1 656
в том числе: сырье, материалы	2020	1 829	1 486	(1 400)	1 915
	2021	1 915	1 934	(1 928)	1 813
	2022	1 813	3 441	(3 602)	1 652

Обесценения запасов на 31.12.22г. не выявлено.

3.5. Финансовые вложения.

Остаток непогашенного долга на 31.12.2020г. составляет 3 100 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.

Финансовые вложения в виде займов выданных на 31.12.2022 отсутствуют.

В 4 квартале 2022г. на депозитном счете были размещены денежные средства в размере 20 000 тыс. руб. на срок 91 день, по ставке 7,58% годовых.

Финансовые вложения в виде депозита на 31.12.2022 составляет 20 000 тыс. руб.

3.6. Дебиторская и кредиторская задолженность.

3.6.1. Дебиторская задолженность.

Наименование показателя	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	тыс. руб.
Дебиторская задолженность:	10 333	9 127	На 31.12.2020 г.
В том числе: Дебиторская задолженность	31 551	29 936	43 872
Из нее:	2 788	2 083	1 004
Авансы выданные			
Расчеты с покупателями и заказчиками	21 182	26 185	27 394
Расчеты по налогам и сборам	5639	72	2 077
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 849	1 502	13 290
В том числе: Величина резерва по сомнительным долгам	(21 218)	(20 809)	(22 135)

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 31.12.2021г. сумма авансов перечисленных поставщикам за ТМЦ составила 47 тыс. руб.

За 2022 г. начислено резервов по сомнительным долгам на сумму 850 тыс. руб., списано дебиторской задолженности за счет резерва на 441 тыс. руб. На 31.12.2022г. сумма авансов перечисленных поставщикам за ТМЦ составила 8 тыс. руб.

3.6.2. Кредиторская задолженность.

Долгосрочные обязательства:

Наименование показателя	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	тыс. руб.
Прочие обязательства	7 259	14 323	-
В том числе:	7 259	14 323	-

Обязательства по аренде			
-------------------------	--	--	--

Краткосрочные обязательства:

На 31.12.2021, 31.12.2020 в составе краткосрочных заемных средств отражены непогашенные проценты по валютным займам в размере 551 тыс. евро. В 2022 году обязательства в виде процентов по краткосрочным займам 551 тыс. евро (41 716 тыс. руб.) полностью погашены соглашением о прощении долга.

Наименование показателя	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Заемные средства - всего	-	46 356	50 002
В том числе: Краткосрочные займы (в валюте)	-	-	-
Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	-	46 356	50 002
Кредиторская задолженность - всего	34 395	36 827	26 796
В том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 973	1 060	1 344
Авансы полученные от покупателей	9 781	9 011	7 493
Расчеты по налогам и сборам	6 066	10 725	7 349
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	9 511	9 608	10 610
Обязательства по аренде	7 064	6 423	-

3.7. Капитал.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2020г. - 312 375 тыс. рублей.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2021г. - 318 648 тыс. рублей.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2022г. - 353 637 тыс. рублей.

Размер уставного капитала, резервного капитала, добавочного капитала в 2022 году не изменялись.

Дивиденды в 2022 году не объявлялись.

3.8. Оценочные обязательства.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	2020	1 593	2 360	(2 432)	(-)	1 521
	2021	1 521	2 509	(2 071)	(-)	1 958
	2022	1 958	3 129	(2 334)	(-)	2 753
В том числе:	2020	1 593	2 360	(2 432)	(-)	1 521
По оплате отпусков	2021	1 521	2 509	(2 071)	(-)	1 958
	2022	1 958	3 129	(2 334)	(-)	2 753

3.9. Финансовые результаты.

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 до налогообложения в размере 24 837 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.

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

Выручка по основному виду деятельности за 2022 год составила 124 518 тыс. рублей без НДС. Из них общая сумма дохода по операционной аренде - 123 127 тыс. руб. Прибыль от продаж за 2022 год составила 9583 тыс. рублей.

По итогам 2022 года компания получила прибыль до налогообложения в размере 33 495 тыс. рублей. Налог на прибыль – 1 тыс. руб. За 2022г. изменения отложенных налоговых обязательств

составили 2676 тыс. руб., изменения отложенных налоговых активов – 1181 тыс. руб. Чистая прибыль 2022 года – 34 989 тыс. рублей.

Базовая прибыль на акцию за 2022г. составила 34,99 руб.

3.10. Затраты на производство.

Наименование показателя	тыс. руб.	
	За 2022 г.	За 2021 г.
Коммунальные расходы	13 951	13 843
Расходы на оплату труда	34 627	26 524
Отчисления на социальные нужды	9 847	7 675
Амортизация	20 526	12 284
Прочие затраты:	35 984	40 400
В т.ч. налог на имущество	21 105	21 112
Итого по элементам затрат:	114 935	100 726

3.11. Обеспечения обязательств.

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 465тыс. 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.

На 31.12.22г. обеспечения обязательств полученные составили 11 348 тыс. руб., из которых поручительства по договорам аренды – 11 348 тыс. руб.

3.12. Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте. Пересчет по среднему курсу за период не производится.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится только на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. По мере изменения курса пересчет не производится.

Курс иностранной валюты к рублю, установленный ЦБ РФ на 31.12.2022:

Доллар США – 70,3375

ЕВРО – 75,6553

3.13. Расчеты по налогу на прибыль

Информация о возникших (погашенных) временных разницах, повлиявших на формирование отложенного налога на прибыль, представлена в таблице.

Вид активов и обязательств	Изменение вычитаемых временных разниц	Отложенный налоговый актив		Изменение налогооблагаемых временных разниц	Отложенное налоговое обязательство	
		Признание	Погашение		Признание	Погашение
Кредиторская задолженность				(1 773)		355
Материалы	101	20				
	(91)		18			
Основные средства				(12 475)		2 495
	(368)		74	867	173	

Оценочные обязательства и резервы	795	159				
Расходы будущих периодов	1 442	288				
Резервы сомнительных долгов	850	170				
	(441)		88			
Арендные обязательства	(8 196)		1 639			
Итого	(5 907)	638	1 819	(13 381)	173	2 849

Признание ОНА в отчетном периоде связано с начислением в бухгалтерском учете резерва по сомнительным долгам, оценочного обязательства оплате отпусков, убытка от реализации ОС, принятие к учету малоценное имущество. Сумма ОНА по данным основаниям составила в отчетном периоде 638 тыс. руб.

Уменьшение (погашение) ОНА в отчетном периоде связано со списанием по истечении срока исковой давности безнадежной задолженности, по которой ранее в бухгалтерском учете был создан резерв по сомнительным долгам, передача в эксплуатацию малоценного имущества, погашены арендные обязательства по земельному участку. Сумма ОНА по данным основаниям составила в отчетном периоде 1 819 тыс. руб.

Признание ОНО в отчетном периоде связано с превышением сумм амортизации, которые были учтены при определении налоговой базы по налогу на прибыль, над суммами амортизации, сформировавшими бухгалтерскую прибыль. Сумма ОНО по данным основаниям составила в отчетном периоде 173 тыс. руб.

Уменьшение (погашение) ОНО в отчетном периоде связано с превышением сумм амортизации, сформировавших бухгалтерскую прибыль, над суммами амортизации, уменьшившими налоговую базу по налогу на прибыль и обязательствами по аренде. Сумма ОНО по данным основаниям составила в отчетном периоде 2 849 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль за отчетный период равен 1 495 тыс. руб. (638 тыс. руб. – 1 819 тыс. руб. + 2 849 тыс. руб. – 173 тыс. руб.);

Ставка по налогу на прибыль в 2022г. не изменялась и составляет 20%. Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом без отражения постоянных разниц.

Прибыль до налогообложения – 33 495 тыс. руб., условный расход по налогу на прибыль – 6 699 тыс. руб., постоянный налоговый доход – 8 343 тыс. руб., постоянный налоговый расход – 109 тыс. руб., текущий налог на прибыль по данным налогового учета – 1 тыс. руб., отложенный налог на прибыль – 1 495 тыс. руб. Чистая прибыль за 2022г. - 34 989 тыс. руб.

3.14. Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

Дивиденды в 1 кв. 2023 года не объявлялись.

3.15. Информация о непрерывности деятельности

В 2022 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;
- снижения доходов Общества не наблюдается;
- обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не менее двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся

экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

3.16. Информация об условных активах, и обязательствах

Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

3.17. Корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020, 2021 годы

В целях отражения изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018, ФСБУ 6/2020 внесены корректировки в показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства". Была скорректирована сумма накопленной амортизации и списаны (исключены) из состава ОС малоценное оборудование, инвентарь и другие объекты с первоначальной стоимостью менее нового лимита. В результате данных корректировок балансовая стоимость ОС уменьшилась на 5 366 тыс. руб. Результаты корректировки отнесены на нераспределенную прибыль (убыток). Скорректированы строки 1150, 11501.

Также в отдельную строку 11504 выделена инвестиционная недвижимость – 210 573 тыс. руб.

Согласно ФСБУ 25/2018 на 31.12.21г. в отчетности отражено ИПА (строка 11503) в размере балансовой стоимости 20 746 тыс. руб.

Отражены прочие обязательства (строки 1450, 14501) – 14 323 тыс. руб.

Увеличена кредиторская задолженность за счет обязательств по аренде (строки 1520, 15205) на 6 423 тыс. руб.

Итого по строке 1150 на 31.12.21г. изменения в размере 15 380 тыс. руб.

Строка 1210 (12101) изменилась на 108 тыс. руб. списаны запасы переквалифицированные в МПЗ за счет нераспределенной прибыли.

В связи с переходом на учет отложенных активов и обязательств балансовым методом, были скорректированы отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, результаты корректировок отнесены на нераспределенную прибыль (убыток). Отложенные налоговые активы увеличились на 9 731 тыс. руб., отложенные налоговые обязательства увеличились на 17 337 тыс. руб.

Итого по строке 1370 бухгалтерского баланса и по строке 3200 отчета об изменении капитала на 31.12.21г. отражено уменьшение нераспределенной прибыли в размере 13 080 тыс. руб.

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 из состава показателя «Основные средства в организации» отдельно выделен показатель «Инвестиционная недвижимость» на 31.12.2021. В целях сопоставимости показателей Бухгалтерского баланса показатель «Инвестиционная недвижимость» выделен из состава показателя «Основные средства в организации» на 31.12.2020.

В целях сопоставимости показателей Отчета о движении денежных средств платежи по аренде арендодателю за 2021 год перенесены из денежных потоков от текущих операций в денежные потоки от финансовых операций.

Бухгалтерский баланс на 31.12.2020

тыс. руб.				
Наименование показателя	Код строки	Бухгалтерский баланс на 31.12.20 (было)	Бухгалтерский баланс на 31.12.20 (стало)	Изменение
Основные средства в организации	11501	265 834	31 095	(234 739)
Инвестиционная недвижимость	11504		234 739	234 739

Бухгалтерский баланс на 31.12.2021

тыс. руб.				
Наименование показателя	Код строки	Бухгалтерский баланс на 31.12.21 (было)	Бухгалтерский баланс на 31.12.21 (стало)	Изменение
Основные средства	1150	259 038	274 418	15 380
Основные средства в организации	11501	255 035	39 096	(215 939)

Права пользования активами	11503	-	20 746	20 746
Инвестиционная недвижимость	11504	-	210 573	210 573
Отложенные налоговые активы	1180	4 553	14 284	9 731
Итого по разделу I	1100	263 607	288 718	25 111
Запасы	1210	1 925	1 817	(108)
Материалы	12101	1 921	1 813	(108)
Итого по разделу II	1200	205 759	205 651	(108)
БАЛАНС:	1600	469 366	494 369	25 003
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	331 728	318 648	(13 080)
Итого по разделу III	1300	388 036	374 956	(13 080)
Отложенные налоговые обязательства	1420	2 612	19 949	17 337
Прочие обязательства	1450	-	14 323	14 323
Итого по разделу IV	1400	2612	34 272	31 660
Кредиторская задолженность	1520	30 404	36 827	6 423
Обязательства по аренде	15205		6 423	6 423
Итого по разделу V	1500	78 718	85 141	6 423
БАЛАНС:	1700	469 366	494 369	25 003

Отчет об изменениях капитала за 2021 год

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Отчет об изменениях капитала Январь-Декабрь 2021г. (было)		Отчет об изменениях капитала Январь-Декабрь 2021г. (стало)		Изменение
		Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого	
Уменьшение капитала - всего:	3220			(13 080)	(13 080)	(13 080)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223			(13 080)	(13 080)	(13 080)
Величина капитала на 31.12.21г.	3200 (3300)	331 728	388 036	318 648	374 956	(13 080)

Отчет о движении денежных средств за 2021 год

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Отчет о движении денежных средств за Январь-Декабрь 2021г. (было)	Отчет о движении денежных средств за Январь-Декабрь 2021г. (стало)	Изменение
Денежные потоки от текущих операций Платежи - всего	4120	95 061	85 310	(9 751)
в том числе поставщикам за сырье, материалы, работы, услуги	4121	38 031	28 280	(9 751)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	34 166	43 917	9 751
Денежные потоки от финансовых операций Платежи - всего	4320		(9 751)	(9 751)
арендные платежи	4329		(9 751)	(9 751)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300		(9 751)	(9 751)

Раздел IV. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах.

Акционерами Общества являются иностранная компания «БУДЛАРК ПРОПЕРТИЗ ИНК.» (WOODLARK PROPERTIES INC.) владеющая 99 % акций и 30 физических лиц, граждан РФ, каждый из которых владеет менее 1% акций.

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

Бенефициарный владелец АО «Мадекс» Эпштейн Зеев Владимир.

Связанными сторонами в 2022 году являются:

- АО «БУДЛАРК ПРОПЕРТИЗ ИНК.». Хозяйственные операции в 2022г. отсутствовали.
- Генеральный директор - Пронякин И.А. В 2022 году осуществлялись выплаты по трудовому договору.

- Члены совета директоров:

- Корольков В. В. В 2022 году выплаты не осуществлялись.

- Каменьяк Е. М. В 2022 году осуществлялись выплаты по трудовому договору.

- Сагитова Ю. И. В 2022 году выплаты не осуществлялись.

- Баранов С. В. В 2022 году осуществлялись выплаты по трудовому договору.

- Богатырев М. В. В 2022 году выплаты не осуществлялись.

Задолженность генеральному директору, членам совета директоров на 31.12.2022г. отсутствует.

Движение денежных средств по операциям со связанными сторонами отражены в составе следующих показателей Отчета о движении денежных средств: Стр. 4122 — 6 295 тыс. руб.

Раздел V. Вознаграждение основному управленческому персоналу.

Под основным управленческим персоналом организации понимаются:

- генеральный директор;

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

Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу:

Размер выплат генеральному директору определен трудовым договором. Вознаграждение генеральному директору, выплаченное в 2022 г. составило 2 877тыс. руб.

Размер выплат членам совета директоров (наблюдательного совета) в 2022 г. составил 3 418 тыс. руб., из них выплаты по трудовому договору — 3 418 тыс. руб. Других выплат в 2022 г. не было.

Генеральный директор

13 марта 2023 г.



Пронякин И.А.