2. Основные средства

2.1 Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло объектов			Переоценка			
			Первона-чальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Первона-чальная стоимость	Накопленная амортизация	Начислено амортизации	Первона-чальная стоимость	Накопленная амортизация	Первона-чальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	За 2020 г.	53776	33770	-	-	-	555	-	-	53776	34326
	5210	За 2019 г.	53776	33213	-	-	-	557	-	-	53776	33770
в том числе: Здания	5201	За 2020 г.	46116	26119	-	-	-	553	-	-	46116	26673
	5211	За 2019 г.	46116	25566	-	-	-	553	-	-	46116	26119
Машины и оборудование	5202	За 2020 г.	6714	6713	-	-	-	1	-	-	6714	6714
	5212	За 2019 г.	6714	6710	-	-	-	3	-	-	6714	6713
Производственный инвентарь и сооружени	5203	За 2020 г.	455	447	-	-	-	1	-	-	455	448
	5213	За 2019 г.	455	446	-	-	-	1	-	-	455	447
Транспортные средства	5204	За 2020 г.	491	491	-	-	-	-	-	-	491	491
	5214	За 2019 г.	491	491	-	-	-	-	-	-	491	491
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	За 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					Поступление		Выбыло					
			Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительными долгам	В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат	Восстановление резерва	Перевод из долго- в кратко-срочную задолженность	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	За 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	За 2020 г.	413	-	283	-	354	59	-	-	283	-
	5530	За 2019 г.	298	-	324	-	194	15	-	-	413	-
в том числе: покупатели	5511	За 2020 г.	319	-	275	-	260	59	-	-	275	-
	5531	За 2019 г.	192	-	319	-	177	15	-	-	319	-
поставщики	5512	За 2020 г.	5	-	8	-	5	-	-	-	8	-
	5532	За 2019 г.	17	-	5	-	17	-	-	-	5	-
разные дебиторы и кредиторы	5513	За 2020 г.	89	-	-	-	89	-	-	-	-	-
	5533	За 2019 г.	89	-	-	-	-	-	-	-	89	-
Итого	5500	За 2020 г.	413	-	283	-	354	59	-	-	283	-
	5520	За 2019 г.	298	-	324	-	194	15	-	-	413	-

5.2 Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2020 г.		На 31 Декабря 2019 г.		На 31 Декабря 2018 г.	
		Учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-

5.3 Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				Поступление		Выбыло		Перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Причитающиеся проценты штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	За 2020 г.	-	7268	-	-	-	-	7268
	5571	За 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: заемные средства	5552	За 2020 г.	-	7268	-	-	-	-	7268
	5572	За 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	За 2020 г.	17611	2135	-	15611	-	-	10478
	5580	За 2019 г.	16736	2653	-	1778	-	-	17611
в том числе: кредиторская задолженность	5561	За 2020 г.	10343	2135	-	8343	-	-	10478
	5581	За 2019 г.	9468	2653	-	1778	-	-	10343
заемные средства	5562	За 2020 г.	7268	-	-	7268	-	-	-
	5582	За 2019 г.	7268	-	-	-	-	-	7268
Итого	5550	За 2020 г.	17611	9403	-	15611	-	X	17746
	5570	За 2019 г.	16736	2653	-	1778	-	X	17611

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	За 2020 г.	За 2019 г.
Материальные затраты	5610	4295	4364
Расходы на оплату труда	5620	7727	7764
Отчисления на социальные нужды	5630	1801	2306
Амортизация	5640	555	556
Прочие затраты	5650	1835	2505
Итого по элементам	5660	16213	17495
Изменение остатков (прирост[-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение[+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	16213	17495

Руководитель _____ **Шпацерман Сергей Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

16 Марта 2021 г.

Приложение № 1

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ХПОГАТ» ЗА 2020 ГОД

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчётности акционерного общества «ХПОГАТ» за 2020 год, подготовленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчётности.

Раздел 1. Сведения об акционерном обществе «ХПОГАТ» (далее - Общество)

1.1. **Полное фирменное наименование**: акционерное общество «ХПОГАТ»

1.2. **Сокращенное наименование**: АО «ХПОГАТ».

1.3. **Место нахождения Общества и почтовый адрес**: 680030, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Павловича, 6.

1.4. **Дата регистрации**: 14.04.1994 года, зарегистрировано постановлением главы администрации Центрального района г. Хабаровска № 315.

1.5. **Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года:**
- за основным государственным регистрационным номером: 1022700926126.

1.6. **Идентификационный номер налогоплательщика:** 2721000233.

1.7. **Сведения об уставном капитале:** Уставный капитал Общества составляет 16246 (шестнадцать тысяч двести сорок шесть) рублей и состоит из номинальной стоимости акций Общества приобретенных акционерами. Количество обыкновенных именных акций – 32492 (тридцать две тысячи четыреста девяносто две) штук. Номинальная стоимость одной акции – 0,50 рублей.

1.8. **Среднесписочная численность работающих за 2020 год** - 20 человек.

1.9. **Ведение реестра акционеров осуществляет регистратор:** Акционерное общество «Новый регистратор» в лице Дальневосточного филиала
Место нахождения регистратора: г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1
Адрес регистратора: Приморский край, г. Владивосток, ул. Алеутская, 28, оф.404 (Дальневосточный филиал АО «Новый регистратор»)

1.10. **Информация об аудиторе:** Общество с ограниченной ответственностью «Дальневосточная аудиторская фирма» ОГРН 1022701130869, член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 12006081797.
Место нахождения аудитора: 680030, г. Хабаровск, ул. Постышева, дом 22А, офис 911.

1.11. **Основные виды деятельности Общества**: сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества; оказание услуг по предоставлению мест для стоянки автотранспортных средств.

Раздел 2 Информация об учетной политике

2.1. Бухгалтерская отчетность Общества за 2020 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом от 6 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29 июля 1998 № 34н), иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации.

2.2. Учетная политика для целей налогообложения определена в приложении № 1 к приказу № 78 от 29.12.2019 года.

Налоговый учет осуществляется в Обществе в соответствии требованиями главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации «Упрощенная система налогообложения». Применяется объект налогообложения в виде разницы между доходами и расходами организации.

2.3. Книга учета доходов и расходов ведется автоматизировано с использованием типовой версии «1С: Упрощенная система налогообложения».

2.4. Записи в книге учета доходов и расходов осуществляются на основании первичных документов по каждой хозяйственной операции.

2.5. Учетная политика для целей бухгалтерского учета определена в приложении № 2 к приказу № 78 от 29.12.2019 года.

2.6. Бухгалтерский учёт ведётся структурным подразделением (бухгалтерией), возглавляемой главным бухгалтером.

2.7. Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием рабочего Плана счетов.

2.8. Учет активов и обязательств по видам деятельности ведется обособленно.

2.9. Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

2.10. Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью не более 40 000 рублей списываются по мере их передачи в эксплуатацию.

2.11. Затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы отчетного периода.

2.12. Переоценка основных средств производится за три предыдущих года методом индексации.

2.13. При выбытии все группы материально-производственных запасов оцениваются по средней себестоимости.

2.14. Выручка от реализации отражается в учете:
в отношении услуг – по факту оказания услуг на дату подписания акта об оказании услуг;
в отношении выручки от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества – ежемесячно.

2.15. Расходы, относимые на себестоимость всех видов оказываемых услуг, формируют финансовый результат от оказания услуг в последний день текущего месяца.

2.16. Учетная политика для целей бухгалтерского учета и для целей налогообложения Общества на протяжении года оставалась без изменений.

Раздел 3. Доходы и расходы

Основные показатели деятельности Общества за 2020 год

Наименование показателя	2020 год тыс. руб.	2019 год тыс. руб.
Выручка	15662	16497
Выручка от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества	15005	15441
Выручка от оказания услуг по предоставлению мест для стоянки автотранспортных средств	657	1056
Себестоимость продаж	16213	17495
Чистая прибыль (убыток)	(800)	(1333)

За 2020 год выручка снизилась на 5,1 процента, по сравнению с 2019 годом, в связи с уменьшением количества площадей, сданных в аренду.

2.3. Книга учета доходов и расходов ведется автоматизировано с использованием типовой версии «1С: Упрощенная система налогообложения».

2.4. Записи в книге учета доходов и расходов осуществляются на основании первичных документов по каждой хозяйственной операции.

2.5. Учетная политика для целей бухгалтерского учета определена в приложении № 2 к приказу № 78 от 29.12.2019 года.

2.6. Бухгалтерский учёт ведётся структурным подразделением (бухгалтерией), возглавляемой главным бухгалтером.

2.7. Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием рабочего Плана счетов.

2.8. Учет активов и обязательств по видам деятельности ведется обособленно.

2.9. Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

2.10. Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью не более 40 000 рублей списываются по мере их передачи в эксплуатацию.

2.11. Затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы отчетного периода.

2.12. Переоценка основных средств производится за три предыдущих года методом индексации.

2.13. При выбытии все группы материально-производственных запасов оцениваются по средней себестоимости.

2.14. Выручка от реализации отражается в учете:
в отношении услуг – по факту оказания услуг на дату подписания акта об оказании услуг;
в отношении выручки от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества – ежемесячно.

2.15. Расходы, относимые на себестоимость всех видов оказываемых услуг, формируют финансовый результат от оказания услуг в последний день текущего месяца.

2.16. Учетная политика для целей бухгалтерского учета и для целей налогообложения Общества на протяжении года оставалась без изменений.

Раздел 3. Доходы и расходы

Основные показатели деятельности Общества за 2020 год

Наименование показателя	2020 год тыс. руб.	2019 год тыс. руб.
Выручка	15662	16497
Выручка от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества	15005	15441
Выручка от оказания услуг по предоставлению мест для стоянки автотранспортных средств	657	1056
Себестоимость продаж	16213	17495
Чистая прибыль (убыток)	(800)	(1333)

За 2020 год выручка снизилась на 5,1 процента, по сравнению с 2019 годом, в связи с уменьшением количества площадей, сданных в аренду.

Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества – является для Общества одним из основных видов деятельности. В 2020 году выручка от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества уменьшилась на 2,8 процентов по сравнению с 2019 годом, в связи с расторжением некоторых договоров аренды и отсутствием в течение первой половины года новых арендаторов и соответственно уменьшения количества площадей, сданных в аренду.

Общество осуществляет и другие виды деятельности. В частности – оказание услуг по предоставлению мест для стоянки автотранспортных средств. Выручка от данного вида деятельности в 2020 году по сравнению 2019 годом уменьшилась на 37,8 процента, в связи с тем, что данные услуги носят сезонный характер, и часть договоров заключается только на зимний период.

Снижения показателей работы Общества в 2020 году по сравнению с прошлым годом (2019 годом) не значительное. Но необходимо учитывать, что в 2020 году на уменьшение выручки во многом повлияла сложная эпидемиологическая обстановка, обусловленной пандемией COVID-19, и мерами, введенными с целью противодействия его распространению, в том числе и ограничениями из-за коронавируской инфекции, в результате чего спрос на рынке аренды существенно снизился и соответственно уменьшилось количества арендаторов и площадей, сданных в аренду.

В 2020 году себестоимость продаж по сравнению с 2019 годом уменьшилась на 7,3 процента в связи со снижением размера земельного налога из-за изменения кадастровой стоимости земельного участка.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Хабаровскому краю 20 ноября 2020 года рассмотрела заявление Общества о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельного участка), в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости. Решением Комиссии кадастровая стоимость объекта недвижимости (земельного участка) определена в размере рыночной стоимости - 32 521 531 рублей (существенно снижена более чем на 70 процентов).

На оплату за тепловую и электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение направлено - 3 901 009 рублей, что на 2,2 процентов больше чем в 2019 году, в том числе и за счет увеличения тарифов на данные виды услуг. На материалы по ремонту основных средств (строительные материалы и т.п.) направлено – 394 406 рублей. Проводятся постоянные косметические ремонты нежилых помещений, в том числе и кровли над ними.

Прочие затраты составили:

- оплата за выполненные работы по устранению повреждения на участках теплосети к комплексу зданий Общества и за комплекс работ по проектированию и монтажу узла коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя (УУТЭиТ) на объекте Общества по адресу: г. Хабаровск, ул. Павловича 6, – 635 257 рублей
- земельный налог – 487 823 рублей
- услуги связи – 279 502 рублей
- организация и проведение собраний акционеров – 69 924 рублей
- публикация информации – 43 800 рублей
- информационно-технологическое сопровождение «1С: Предприятия», БСС «Система Главбух». Для упрощенки. - 16 888 рублей
- обновление программ – 17 011 рублей
- подготовка отчетов об определении рыночной стоимости – 45 000 рублей
- пожарная безопасность – 40 000 рублей
- обслуживание техники – 11 999 рублей
- вывоз ТКО – 84 772 рублей
- аудиторские услуги – 80 000 рублей
- канцтовары и хозяйственные расходы – 22 654 рублей.

В соответствии с Федеральным законом № 102-ФЗ от 01.04.2020 года установлены пониженные тарифы по страховым взносам в 2020 году, как мера поддержки бизнеса в условиях распространения коронавируса. За 2020 год в связи с применением нового законодательства отчисления на социальные нужды уменьшились на 21,9 процентов по сравнению с 2019 годом.

Беспроцентные займы в размере 7268,0 тыс. рублей переведены в долгосрочные обязательства как долгосрочные займы.

Анализ структуры баланса, финансовой устойчивости Общества говорят о продолжающихся положительных тенденциях в финансовых результатах работы Общества. Однако груз убытков прошлых лет, ухудшение экономической ситуации из-за распространения новой коронавирусной инфекции и как следствие - по итогам работы за 2020 год образовался убыток.

Сведения о размерах активов

Показатели	2020 год тыс. руб.	2019 год тыс. руб.
Общая величина активов, в т.ч.	19836	20501
❑ Основные средства	19450	20006
❑ Прочие оборотные активы	9	8
❑ Запасы	-	-
❑ Дебиторская задолженность	283	413
❑ Финансовые вложения	37	37
❑ Денежные средства	57	37

За 2020 год дебиторская задолженность уменьшилась на 31,5 процентов по сравнению с 2018 годом.

Чистые активы Общества на 31.12.2020 года составляют 2090,0 тыс. рублей.

Общество не планирует прекращать свою деятельность, а продолжает осуществлять ее, сохраняя рабочие места и основные направления деятельности. Между тем необходимо учитывать, что риск хозяйственной деятельности во многом зависит от множества факторов, повлиявших на финансово-хозяйственную деятельность Общества в 2020 году, как связанных с деятельностью Общества, так и не зависящих от нее, таких как: ухудшение экономической ситуации из-за распространения новой коронавирусной инфекции, уровень инфляции в Российской Федерации, конъюнктура рынка аренды, существенное снижение устойчивости и спроса на рынке аренды в условиях пандемии, поскольку режим самоизоляции и ограничения, введенные из-за пандемии коронавируса, оставил без дохода значительное количество предпринимателей сегмента малого и среднего бизнеса, рост цен на энергоносители, давление энергетиков по предоплате за тепловую и электрическую энергию, снижение платежеспособности и неустойчивое финансовое положение арендаторов и заказчиков, большая степень износа активной части основных средств, увеличение затрат на проведение косметических и капитальных ремонтов в нежилых помещениях, сдаваемых в аренду и т.д.

4.1. Состав Совета директоров с 01.01.2020 года по 27.10.2020 года

1. Ким Александр Кильунович – член Совета директоров, контролер автостоянки акционерного общества «ХПОГАТ»
2. Обозный Николай Степанович – председатель Совета директоров, начальник отряда акционерного общества «ХПОГАТ»
3. Поташов Сергей Александрович - член Совета директоров, контролер автостоянки акционерного общества «ХПОГАТ»
4. Стригин Анатолий Павлович – член Совета директоров, пенсионер
5. Шпацерман Сергей Александрович – член Совета директоров, генеральный директор акционерного и «ХПОГАТ»

4.2. Состав Совета директоров с 28.10.2020 года по 31.12.2020 года

1. Ким Александр Кильунович – член Совета директоров, контролер автостоянки акционерного общества «ХПОГАТ»
2. Обозный Николай Степанович – председатель Совета директоров, начальник отряда акционерного общества «ХПОГАТ»
3. Поташов Сергей Александрович – член Совета директоров, контролер автостоянки акционерного общества «ХПОГАТ»
4. Стригин Анатолий Павлович – член Совета директоров, пенсионер
5. Шпацерман Сергей Александрович – член Совета директоров, генеральный директор акционерного общества «ХПОГАТ»

4.3. Список аффилированных лиц с 01.01.2020 года по 28.10.2020 года

п/п	Наименование юридического лица или Ф.И.О. аффилированного лица	Место нахождения	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества
1.	Шпацерман Сергей Александрович	г. Хабаровск	1. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества 2. Лицо является членом совета директоров общества	19.02.2019 23.05.2019	1,93%
2.	Ким Александр Кильунович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	23.05.2019	0,22%
3.	Поташов Сергей Александрович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	23.05.2019	0,18%
4.	Обозный Николай Степанович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	23.05.2019	1,12%
5.	Стригин Анатолий Павлович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	23.05.2019	0,16%
6.	Шпацерман Любовь Сергеевна	г. Хабаровск	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами голосующих акций общества		29,83%

4.4.Список аффилированных лиц с 28.10.2020 года по 31.12.2020 года

п/п	Наименование	Место	Основание	Дата	Доля

	юридического лица или Ф.И.О. аффилированного лица	нахождения	(основания), в силу которого лицо признается аффилированным	наступления основания (оснований)	участия аффили-рованного лица в уставном капитале общества
1.	Шпацерман Сергей Александрович	г. Хабаровск	1. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества 2. Лицо является членом совета директоров общества	19.02.2019 28.10.2020	1,93%
2.	Ким Александр Кильунович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	28.10.2020	0,22%
3.	Поташов Сергей Александрович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	28.10.2020	0,18%
4.	Обозный Николай Степанович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	28.10.2020	1,12%
5.	Стригин Анатолий Павлович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	28.10.2020	0,16%
6.	Шпацерман Любовь Сергеевна	г. Хабаровск	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами голосующих акций общества		29,83%

4.5. Единоличный исполнительным орган Общества – генеральный директор Шпацерман Сергей Александрович.

4.6. Основной управленческий персонал

Совокупный размер заработной платы (членам Совета директоров, занимающим штатные должности в Обществе, генеральному директору) в 2021 году составил – 2186 тыс. рублей с учетом налога на доходы физических лиц. Членам Совета директоров Общества, указанным в разделе 4 настоящих Пояснений, премии, комиссионные, вознаграждения отдельно выплаченные за участие в работе Совета директоров, иные виды вознаграждения, льготы, компенсации расходов в отчетном году не производились. Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобных

платежей в пользу основного управленческого персонала в 2020 году Обществом не производилась.

5. События после отчётной даты

5.1. Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2020 год отсутствуют.

Генеральный директор
АО «ХПОГАТ» С.А.Шпацерман

Главный бухгалтер
АО «ХПОГАТ» Е.А.Яскевич

16 марта 2021 года