Приложение № 1

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ХПОГАТ» ЗА 2021 ГОД

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчётности акционерного общества «ХПОГАТ» за 2021 год, подготовленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчётности.

Раздел 1. Сведения об акционерном обществе «ХПОГАТ»

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

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

1.3. **Место нахождения и адрес акционерного общества «ХПОГАТ»**: 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 акционерного общества «ХПОГАТ» составляет 16246 (шестнадцать тысяч двести сорок шесть) рублей 00 копеек и состоит из номинальной стоимости акций акционерного общества «ХПОГАТ» приобретенных акционерами. Количество обыкновенных именных акций – 32492 (тридцать две тысячи четыреста девяносто две) штук. Номинальная стоимость одной акции – 0,50 рублей каждая.

1.8. **Среднесписочная численность работающих за 2021 год** - 19 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: г. Хабаровск, ул. Постышева, дом 22А, офис 911.

1.11. **Основные виды деятельности акционерного общества «ХПОГАТ"**: 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 акционерного общества «ХПОГАТ» (далее по тексту - акционерное общество) за 2021 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 № 76 от 29.12.2020 года.

Налоговый учет осуществляется в акционерном 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 № 76 от 29.12.2020 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 акционерного общества на протяжении года оставалась без изменений.

Раздел 3. Доходы и расходы

Основные показатели деятельности акционерного общества за 2021 год

Наименование показателя	2021 год тыс. руб.	2020 год тыс. руб.
Выручка	19546	15662
Выручка от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества	18716	15005
Выручка от оказания услуг по предоставлению мест для стоянки автотранспортных средств	830	657
Доходы, связанные с реализацией основных средств	3314	–
Себестоимость продаж	22887	16213
Чистая прибыль (убыток)	901	(800)

За 2021 год выручка увеличилась на 24,8 процента, по сравнению с 2020 годом, в связи с ростом доходов от сдачи в аренду основных средств, а также увеличения количества не только Арендаторов, но и Заказчиков.

Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества – является для акционерного общества одним из основных видов деятельности. В 2021 году выручка от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества увеличилась на 24,7 процентов по сравнению с 2020 годом, из-за увеличения количества площадей, сданных в аренду и заключением в 2021 году новых договоров аренды, а также государственных контрактов.

Акционерное общество осуществляет и другие виды деятельности. В частности – оказание услуг по предоставлению мест для стоянки автотранспортных средств. Выручка от данного вида деятельности в 2021 году по сравнению 2020 годом увеличилась на 26,3 процента, в связи с заключением большего количества договоров в зимний период.

Увеличение показателей работы акционерного общества в 2021 году по сравнению с прошлым годом (2020 годом) связано с тем, что в течение 2021 году проведен ремонт в нежилом здании диспетчерская и подъездных путей к объектам основных средств, а также проводились постоянные ремонты в зданиях и сооружениях, в связи этим инвестиционная привлекательность объектов основных средств улучшилась.

Поэтому после окончания ремонта, начиная с середины 2021 году, в нежилом здании диспетчерская стали сдаваться в аренду отремонтированные площади. Кроме того, акционерным обществом осуществлялся постоянный поиск и привлечения новых Арендаторов, что позволило акционерному обществу не только заключить новые договоры аренды и перспективные государственные контракты, но и увеличить выручку от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

В 2021 году были реализованы два объекта основных средств:
- помещение 10-18 общей площадью 74,9 квадратных метров (договор купли-продажи от 19.07.2021 года),
- помещение 7-9 общей площадью 104,9 квадратных метров (договор купли-продажи от 29.10.2021 года), - что отражено в Отчете о финансовых результатах по строке 23401 «Доходы, связанные с реализацией основных средств».

В 2021 году себестоимость продаж по сравнению с 2020 годом увеличилась на 41,2 процента, в связи с увеличением затрат, связанных с проведением ремонтов, расходами на материалы, увеличением расходов на оплату труда, а также роста других расходов, связанных с увеличением количества Арендаторов.

В связи с увеличением объема оказанных услуг, увеличением тарифов на энергоносители, произошло увеличение расходов и на оплату за тепловую и электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение направлено - 4 644 862 рублей, что на 19,07 процентов больше чем в 2020 году.

Прочие затраты составили:
- на материалы по ремонту основных средств (строительные материалы и т.п.) направлено – 1 071 334 рублей. Проводятся постоянные косметические ремонты нежилых помещений.
- оплата за выполненные работы по благоустройству (асфальтированию) территории по адресу: г. Хабаровск, ул. Павловича, 6, а также ремонт кровли, выполнение ремонтных работ в нежилом здании диспетчерская – 2 175 277 рублей;
- офисные стулья – 39 705 рублей
- земельный налог – 487 823 рублей
- услуги связи – 273 286 рублей
- публикация информации – 40 060 рублей
- информационно-технологическое сопровождение - 59 457 рублей
- обновление программ – 36 002 рублей
- изготовление технических паспортов – 85 283 рублей
- пожарная безопасность – 158 678 рублей
- обслуживание техники – 31 680 рублей
- вывоз ТКО – 114 153 рублей
- аудиторские услуги – 80 000 рублей
- прочие расходы – 227 849 рублей
- канцтовары и хозяйственные расходы – 25 323 рублей.

Акционерное общество в 2021 году применяло согласно Федеральному закону № 102-ФЗ от 01.04.2020 года пониженные тарифы по страховым взносам, как мера поддержки бизнеса в условиях распространения коронавируса.

В связи с уменьшением размера земельного налога из-за изменения кадастровой стоимости земельного участка на основании решения Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Хабаровскому краю 20.11.2020 года кадастровая стоимость объекта недвижимости (земельного

участка) определена в размере рыночной стоимости - 32 521 531 рублей (существенно снижена более чем на 70 процентов), в результате чего образовалась переплата по налогу на землю.

В 2021 году переплата по налогу на землю была направлена на погашение текущих налогов, единого налога, налога на землю, НДФЛ и других. Результат взаимозачетов проведенных ИФНС по Центральному району г. Хабаровска отражен в «Отчете о финансовых результатах» по строке 23415 « Прочие внереализационные доходы», что отразилось на чистой прибыли.

Анализ структуры баланса, финансовой устойчивости акционерного общества говорят о положительных тенденциях в результатах работы и как следствие - по итогам работы за 2021 год образовалась чистая прибыль.

Сведения о размерах активов

Показатели	2021 год тыс. руб.	2020 год тыс. руб.
Общая величина активов, в т.ч.	19359	19836
❑ Основные средства	19039	19450
❑ Прочие оборотные активы	9	9
❑ Запасы	-	-
❑ Дебиторская задолженность	252	283
❑ Финансовые вложения	37	37
❑ Денежные средства	22	57

За 2021 год дебиторская задолженность уменьшилась на 10,95 процентов по сравнению с 2020 годом.

Чистые активы Общества на 31.12.2021 года составляют 2991,0 тыс. рублей.

Акционерное 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 акционерного общества в 2021 году, как связанных с деятельностью акционерного общества, так и не зависящих от нее, таких как: распространения коронавирусной инфекции, уровень инфляции в Российской Федерации, конъюнктура рынка аренды, существенное снижение устойчивости и спроса на рынке аренды в условиях пандемии, 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.

Раздел 4.

4.1. Состав Совета директоров с 01.01.2021 года по 13.07.2021 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 14.07.2021 года по 31.12.2021 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. Стригин Анатолий Павлович – член Совета директоров, пенсионер
4. Шпацерман Сергей Александрович – член Совета директоров, генеральный директор акционерного общества «ХПОГАТ»

5. Юнгус Галина Андреевна, член Совета директоров, юрисконсульт акционерного общества «ХПОГАТ».

4.3. Список аффилированных лиц с 01.01.2021 года по 13.07.2021 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 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%

4.4.Список аффилированных лиц с 14.07.2021 года по 31.12.2021 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	19.02.2019	1,93%

			органа общества 2. Лицо является членом совета директоров общества	14.07.2021	
2.	Ким Александр Кильунович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	14.07.2021	0,22%
3.	Обозный Николай Степанович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	14.07.2021	1,12%
4.	Стригин Анатолий Павлович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	14.07.2021	0,16%
5.	Юнгус Галина Андреевна	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	14.07.2021	0,00 %
6.	Шпацерман Любовь Сергеевна	г. Хабаровск	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами голосующих акций общества		29,83%

4.5. Единоличный исполнительный орган акционерного общества – генеральный директор Шпацерман Сергей Александрович.

4.6. Основной управленческий персонал

Совокупный размер заработной платы (членам Совета директоров, занимающим штатные должности в акционерном обществе, генеральному директору) в 2021 году составил – 3128 тыс. рублей с учетом налога на доходы физических лиц. Членам Совета директоров акционерного 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 2021 году акционерным 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 акционерного общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2021 год отсутствуют.

Генеральный директор
АО «ХПОГАТ» С.А.Шпацерман

Главный бухгалтер Е.А.Яскевич
АО «ХПОГАТ»

16 марта 2022 года