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 2022 г.	47541	28502		-	-	581	-		47541	29083
	5210	За 2021 г.	53776	34326	379	6614	6528	568	-		47541	28502
в том числе: Здания	5204	За 2022 г.	45887	27078	-	-	-	551	-	-	45887	27629
	5214	За 2021 г.	46116	26673	-	229	143	553	-	-	45887	27078
Машины и оборудование	5202	За 2022 г.	371	371	-	-	-	-	-	-	371	371
	5212	За 2021 г.	6714	6714	-	6343	6343	-	-	-	371	371
Производственный инвентарь и сооружени	5203	За 2022 г.	792	562	-	-	-	30	-	-	792	592
	5213	За 2021 г.	455	448	379	42	42	15	-	-	792	562
Транспортные средства	5204	За 2022 г.	491	491	-	-	-	-	-	-	491	491
	5214	За 2021 г.	491	491	-	-	-	-	-	-	491	491
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	За 2022 г.	-	-		-	-	-	-		-	-
	5230	За 2021 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 хозяйствен-ных операций (сумма долга по сделке, операции)	Причитающие-ся проценты, штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат	Восста-новление резерва	Перевод из долго- в кратко-срочную задолженность	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	За 2022 г.	252	-	-	-	46	-	-	-	206	-
	5530	За 2021 г.	283	-	66	-	97	-	-	-	252	-
в том числе: покупатели	5511	За 2022 г.	186	-	-	-	43	-	-	-	143	-
	5531	За 2021 г.	275	-	-	-	89	-	-	-	186	-
поставщики	5512	За 2022 г.	66	-	-	-	3	-	-	-	63	-
	5532	За 2021 г.	8	-	66	-	8	-	-	-	66	-
Итого	5500	За 2022 г.	252	-	-	-	46	-	-	-	206	-
	5520	За 2021 г.	283	-	66	-	97	-	-	-	252	-

5.2 Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2022 г.		На 31 Декабря 2021 г.		На 31 Декабря 2020 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 2022 г.	7268	-	-	-	-	-	7268
	5571	За 2021 г.	7268	-	-	-	-	-	7268
в том числе: заемные средства	5552	За 2022 г.	7268	-	-	-	-	-	7268
	5572	За 2021 г.	7268	-	-	-	-	-	7268
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	За 2022 г.	9100	-	-	299	-	-	8801
	5580	За 2021 г.	10478	-	-	1378	-	-	9100
в том числе: кредиторская задолженность	5561	За 2022 г.	9100	-	-	299	-	-	8801
	5581	За 2021 г.	10478	-	-	1378	-	-	9100
Итого	5550	За 2022 г.	16368	-	-	299	-	X	16069
	5570	За 2021 г.	17746	-	-	1378	-	X	16368

8. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	За 2022 г.	За 2021 г.
Материальные затраты	5610	5967	4645
Расходы на оплату труда	5620	11230	10648
Отчисления на социальные нужды	5630	2281	2121
Амортизация	5640	581	567
Прочие затраты	5650	1001	4906
Итого по элементам	5660	21060	22887
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	21060	22887

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

06 Марта 2023 г.

Приложение № 1

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ХПОГАТ» ЗА 2022 ГОД

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчётности акционерного общества «ХПОГАТ» за 2022 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.

1.8. **Среднесписочная численность работающих за 2022 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 «ДАО

Аудит» член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 12106117192. Место нахождения аудитора: 680509, Хабаровский край, Хабаровский район, с. Ильинка, ул. Совхозная, д. 26, кв.16.

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 2022 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 № 91 от 30.12.2021 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 № 91 от 30.12.2021 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 100 000 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 2022 год

Наименование показателя	2022 год тыс. руб.	2021 год тыс. руб.
Выручка	19596	19546
Выручка от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества	19026	18716
Выручка от оказания услуг по предоставлению мест для стоянки автотранспортных средств	570	830
Доходы, связанные с реализацией основных средств	-	3314
Себестоимость продаж	21060	22887
Чистая прибыль (убыток)	(345)	901

За 2022 год выручка по сравнению с 2021 годом выросла всего лишь на 0,3 процента, в связи незначительным увеличением доходов от сдачи в аренду основных средств.

Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества – является для акционерного общества одним из основных видов деятельности. В 2022 году выручка от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества увеличилась на 1,66 процентов по сравнению с 2021 годом, в связи с заключением в 2022 году всего лишь нескольких новых договоров аренды.

Акционерное общество осуществляет и другие виды деятельности. В частности – оказание услуг по предоставлению мест для стоянки автотранспортных средств. Выручка от данного вида деятельности в 2022 году по сравнению 2021 годом уменьшилась на 31,3 процента, в связи с тем, что данные услуги носят сезонный характер, и часть договоров заключается только на зимний период.

Увеличение показателей работы акционерного общества в 2022 году по сравнению с прошлым годом (2021 годом) незначительное. Это связано с тем, что в текущих экономических реалиях спрос на рынке аренды существенно снизился, и соответственно уменьшилось количество потенциальных арендаторов.

В 2022 году себестоимость продаж по сравнению с 2021 годом уменьшилась на 7,98 процента, в связи с уменьшением расходов, связанных с уменьшением количества Арендаторов.

В связи с увеличением тарифов на энергоносители, произошло увеличение расходов на оплату за тепловую и электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение направлено - 5 093 723 рублей, что на 9,66 процентов больше чем в 2021 году.

В течение отчетного года проводились постоянные ремонты нежилых помещений для дальнейшей их сдачи в аренду. На материалы по ремонту основных средств (строительные материалы и т.п.) направлено – 873 482 рублей.

Прочие расходы уменьшились и составили:

- выполнение ремонтных работ в нежилых зданиях – 50 700 рублей
- земельный налог – 449 643 рублей
- услуги связи – 96 909 рублей
- публикация информации – 50 326 рублей
- информационно-технологическое сопровождение - 56 694 рублей
- обновление программ – 17 094 рублей
- расходы на подготовку кадров – 18 800 рублей
- пожарная безопасность – 49 500 рублей
- обслуживание техники – 26 520 рублей
- вывоз ТКО – 64 927 рублей
- аудиторские услуги – 80 000 рублей
- прочие расходы – 39 990 рублей.

Акционерное общество в 2022 году применяло согласно Федеральному закону № 102-ФЗ от 01.04.2020 года пониженные тарифы по страховым взносам, как мера поддержки бизнеса.

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 2022 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 за период с 1 января по 31 декабря 2022 г.» по строке 23415 «Прочие внереализационные доходы» - 1 871 000 рублей.

Анализ структуры баланса, финансовой устойчивости акционерного общества говорят о положительных тенденциях в результатах работы. Однако существенное снижение спроса на офисные помещения, увеличение тарифов на тепловую энергию за отчетный год в течение двух раз, и как следствие - по итогам работы за 2022 год образовался убыток.

Сведения о размерах активов

Показатели	2022 год тыс. руб.	2021 год тыс. руб.
Общая величина активов, в т.ч.	18715	19359
❑ Основные средства	18458	19039
❑ Прочие оборотные активы	-	9
❑ Запасы	-	-
❑ Дебиторская задолженность	206	252
❑ Финансовые вложения	37	37
❑ Денежные средства	14	22

За 2022 год дебиторская задолженность уменьшилась на 18,25 процентов по сравнению с 2021 годом. Чистые активы Общества на 31.12.2022 года составляют 2646,0 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 2022 году, как связанных с деятельностью акционерного общества, так и не зависящих от нее, таких как: уровень инфляции в Российской Федерации, конъюнктура рынка аренды, существенное снижение устойчивости и спроса на рынке аренды, 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 01.01.2022 года по 21.07.2022 года

1. Ким Александр Кильунович – член Совета директоров, контролер 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 и «ХПОГАТ»

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

4.2. Состав Совета директоров с 22.07.2022 года по 31.12.2022 года

1. Ким Александр Кильунович – член Совета директоров, контролер 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 01.01.2022 года по 21.07.2022 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 14.07.2021	1,93%
2.	Ким Александр Кильунович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	14.07.2021	0,23%
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	0,17%

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%

4.4. Список аффилированных лиц с 22.07.2022 года по 31.12.2022 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 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 22.07.2022	1,93%
2.	Ким Александр Кильунович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	22.07.2022	0,23%
3.	Обозный Николай Степанович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	22.07.2022	1,12%
4.	Стригин Анатолий Павлович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	22.07.2022	0,17%

5.	Юнгус Галина Андреевна	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	22.07.2022	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 2022 году составил – 3574 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 2022 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 2022 год отсутствуют.

Генеральный директор
АО «ХПОГАТ» С.А.Шпацерман

Главный бухгалтер Е.А.Яскевич
АО «ХПОГАТ»

06 марта 2023 года