

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «Комэнерго» за 2022 год

1. Сведения об акционерном обществе

Полное наименование Общества: Акционерное общество «Комэнерго»

Сокращенное наименование Общества: АО «Комэнерго»

Юридический адрес: 620017 г. Екатеринбург пер. Полимерный, 4

Фактический адрес: 620017 г. Екатеринбург пер. Полимерный, 4

Дата государственной регистрации 09.12.1992 года

ОГРН 1026602959460

ИНН / КПП 6661001798 / 667801001

Размер Уставного капитала Общества составляет 900 000 рублей.

На отчетную дату уставный капитал полностью сформирован (оплачен).

Количество акций 900 000 штук, вид акций обыкновенные именные, номинал акций 1 рубль. Акции общества существуют в бездокументарной форме в виде записей на счетах в реестре акционеров Общества.

Ведение реестра акционеров осуществляет АО «ВТБ РЕГИСТРАТОР»

ОГРН 1045605469744, адрес 127015 г. Москва ул. Правды, 23

На отчетную дату сформирован резервный капитал в размере 45 000 рублей. (5% от уставного капитала).

На отчетную дату общество имеет следующие обособленные подразделения, расположенные на территории Свердловской области:

- Обособленное подразделение № 5 - адрес: 624480, Свердловская обл., г. Североуральск, ул. Ленина, д. 7
- Обособленное подразделение № 6 - адрес: 623400, Свердловская обл., г. Каменск-Уральский, ул. Заводская, д. 15,б
- Обособленное подразделение № 8 - адрес: 623113, Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Стахова, д.2,а

Информация по отчетным сегментам не формируется.

Среднесписочная численность работников АО «Комэнерго» составила:

за 2021 год - 607 человек

за 2022 год - 7 человек

2. Основной вид деятельности Общества в 2022 году:

- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
- Прочие виды работ (услуг)

3. Органы управления Общества:

- Общее собрание акционеров
- Совет директоров
- Генеральный директор - Долгов Валерий Александрович (Протокол Общего собрания от 06.06.2022 года)

Состав Совета директоров Общества на отчетную дату (Протокол Годового общего собрания от 02.06.2022г.):

- Спиридонов Дмитрий Анатольевич - председатель совета директоров
- Коленко Андрей Сергеевич
- Кортаев Михаил Васильевич
- Порошин Евгений Владимирович
- Лисица Оксана Владимировна

В соответствии с Уставом Общества создана ревизионная комиссия (Протокол Годового общего собрания от 02.06.2022г.):

- Столетова Ирина Александровна
- Шанаурина Ольга Юрьевна
- Давыдов Николай Сергеевич

В отчетном периоде аудитором Общества по РСБУ является независимая аудиторская компания ООО Аудиторская фирма «Консорциум», ОГРН 1106671001667, член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

(ОРНЗ 12006025558). (Протокол Годового общего собрания от 02.06.2022г.)

Лица, ответственные за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном периоде:

- Генеральный директор Долгов Валерий Александрович
- Главный бухгалтер Жданова Татьяна Александровна (Приказ № 198-К от 30.04.2012г.)

4. Сведения об аффилированных лицах и связанных сторонах

Список аффилированных лиц:

Спиридонов Дмитрий Анатольевич (председатель совета директоров)

Спиридонов Дмитрий Анатольевич (председатель совета директоров)	ИНН 666008311973
Коленко Андрей Сергеевич (член совета директоров)	ИНН 662604382752
Кортаев Михаил Васильевич (член совета директоров)	ИНН 667112084609
Порошин Евгений Владимирович (член совета директоров)	ИНН 662501641846
Лисица Оксана Владимировна(член совета директоров)	ИНН 663300553503
Долгов Валерий Александрович (генеральный директор)	ИНН 667209880700
Долгополов Егор Игоревич (акционер)	ИНН 667120013009
ООО «ТРЕС» (акционер)	ИНН 6659168493
Долгополов И.В.(генеральный директор ООО «ТРЕС»	ИНН 667354227207
АО «Региональная сетевая компания»	ИНН 6670018981
Мирный А.С. (генеральный директор АО «РСК»)	ИНН 666000889900
АО «Горэлектросеть»	ИНН 6625004521
Гарипов Г.Г. (генеральный директор АО «Горэлектросеть»)	ИНН 662500003167

Список связанных сторон, входящих в одну группу лиц :

Долгополов Е.И.	ИНН 667120013009	Долгов В.А.	ИНН 667209880700
ООО «ТРЕС»	ИНН 6659168493	Долгополов И.В	ИНН 667354227207
АО «РСК»	ИНН 6670018981	Мирный А.С.	ИНН 666000889900
АО «Горэлектросеть»	ИНН 6625004521	Гарипов Г.Г.	ИНН 662500003167

В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с законодательством:

С АО «РСК» ИНН 6670018981 заключены договоры аренды помещений и автотранспорта, договоры подряда на выполнение работ по установке приборов учёта и эксплуатации электрических сетей, договоры на услуги спец/автотранспорта и поверку электрических счетчиков. В течение отчетного периода по договорам купли-продажи были проданы а/транспортные средства и оборудование на сумму 17 468,7 тыс. руб. без учёта НДС.

С АО «Горэлектросеть» заключены договоры аренды транспортных средств, оказания автотранспортных услуг (спецтехники), договор подряда на выполнение работ по установке приборов учёта, а также продолжает действовать договор эксплуатации электрических сетей, в части не законченных монтажных работ. По договору купли-продажи был продан спец/автотранспорт на сумму 6 840 тыс. руб. без учёта НДС.

Дебиторская задолженность связанных сторон перед Обществом на отчетную дату составляет в совокупности 29,2 % от общей суммы дебиторской задолженности с покупателями и заказчиками.

Кредиторской задолженности перед связанными сторонами Общества на конец отчетного периода нет.

Списанной дебиторской задолженности связанных сторон не было.

5. Сведения о существенных аспектах учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 306 от 30.12.2021 года. Положение по учетной политике разработано в соответствии с требованиями законодательства по бухгалтерскому учету Российской Федерации и является нормативным документом АО «Комэнерго».

На следующий год Общество планирует внести изменения в учетную политику в связи с переходом с 2023 года на упрощенную систему налогообложения.

В отчетном периоде Общество применяло общую систему налогообложения. Формат предоставления числовых показателей бухгалтерской отчетности - в тыс. рублях.

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начислений.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Ожидаемый период эксплуатации объекта определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Срок полезного использования основных средств, внутри амортизационных групп, определяется Обществом по наименьшей границе, на основании распоряжения руководителя предприятия. Для тех видов основных средств, которые не указаны в Классификации, срок полезного использования определяется Обществом самостоятельно на основании предполагаемых условий эксплуатации и рекомендации организаций-изготовителей (если таковые имеются в документации). В случае, если по прогнозным показателям ожидаемый период эксплуатации объекта имеет иные, по сравнению с Классификацией значения, срок полезного использования определяется исходя из прогнозных показателей и утверждается руководителем предприятия.

Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно, линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учёте и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учёта.

Активы в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу списываются в состав расходов и учитываются Обществом за балансом.

Переоценка основных средств в отчетном периоде не производилась.

С 2022 года Общество перешло на применение новых федеральных стандартов бухгалтерского учета альтернативным способом.

При применении альтернативного способа пересчет показателей бухгалтерской отчетности произведен в межотчетный период (между 2021 и 2022 годами), в связи с чем, вступительные остатки на 31.12.2021 года в балансе за 2022 год не соответствуют показателям на ту же дату в балансе за 2021 год.

При переходе на ФСБУ 6/2020 были:

-Пересмотрены параметры амортизации, в связи с чем увеличился показатель баланса «Основные средства» на 23 291 тыс. руб.

-Списаны малоценные основные средства, первоначальная стоимость которых ниже лимита стоимости, установленного для признания активов в составе основных средств, что привело к уменьшению показателя баланса «Основные средства» на 651 тыс. руб.

В результате - показатель "Основные средства"(строка 1150) Баланса изменился: до корректировки сумма составляла 76 057 тыс. руб.

после корректировки 98 697 тыс. руб.

Сумма корректировки (+) 22 640 тыс. руб.

-Полностью списана накопленная сумма дооценки в размере 3 629 тыс. руб., образовавшаяся в результате обязательной переоценки основных средств до 1999 года. Изменился показатель баланса (строка 1340) «Переоценка внеоборотных активов»

**Корректировка данных отчетного налогового периода
в связи с изменениями учетной политики**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	76 057	22 640	98 697
Отложенные налоговые активы	1180	972	(2)	970
Итого по разделу I	1100	77 588	22 638	100 226
БАЛАНС	1600	591 600	22 638	614 238
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Переоценка внеоборотных активов	1340	3 629	(3 629)	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	370 138	21 742	391 880
Итого по разделу III	1300	374 712	18 113	392 825
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	796	4 525	5 321
БАЛАНС	1700	591 600	22 638	614 238

Общая сумма корректировок в связи с началом применения нового ФСБУ 6/2020 привела к изменению показателей баланса "Отложенные налоговые активы" и "Отложенные налоговые обязательства. Показатель баланса (строка 1180) уменьшился на 2 тыс. руб., а показатель баланса (строка 1420) увеличился на 4 525 тыс. руб. Показатель Баланса «Нераспределенная прибыль» (строка 1370) по сравнению с данными отчетности за 2021 год, увеличился на 21 742 тыс руб.

Объекты основных средств, арендованные по договорам операционной аренды, отражаются Обществом за балансом по стоимости, отраженной в договоре аренды. Арендованные земельные участки отражены по кадастровой стоимости. В случае если в договоре аренды отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно. (строка 5283) Пояснения иного использования основных средств.

Сырье и материалы учитываются по фактическим расходам на приобретение и списываются в производство по методу ФИФО. Активы оценены в отчетности по фактическим затратам.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются и отражаются в учете по стоимости их приобретения (покупной себестоимости).

По результатам проведенной инвентаризации полностью или частично потерявших своё качество и морально устаревших запасов не обнаружено, стоимость запасов соответствует их текущей рыночной стоимости.

Оснований для создания резервов под снижение стоимости активов не выявлено.

Налог на имущество предприятия в бухгалтерском учете отражается в составе расходов по обычным видам деятельности. По недвижимому имуществу, находящемуся вне местонахождения организации налог уплачивается в бюджет централизованно в один налоговый орган по субъекту РФ.

Общество не имеет внеоборотных активов за пределами Российской Федерации.

В отчетном периоде Обществом отражены оценочные обязательства по оплате отпусков работникам в размере 594 тыс. руб. (стр.1540 Бухгалтерского баланса)

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

На конец отчетного периода создан резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности, которая не погашена в установленный срок и с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами и судебными решениями. Задолженность не обеспеченная соответствующими гарантиями в сумме 1 012,2 тыс. руб.

Основания для признания оценочных и условных обязательств активов, за исключением раскрытых в отчетности, отсутствуют.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

По строке «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» бухгалтерского баланса отражена сумма НДС, не предъявленная Обществом к вычету (возврату из бюджета) на отчетную дату, в связи с отсутствием правильно оформленного счет-фактуры.

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, а также кредиторская задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками в бухгалтерском балансе определена исходя из цен, установленных договорами с учетом НДС.

Авансы, уплаченные в связи с приобретением запасов ввиду их незначительности отражены в балансе в составе дебиторской задолженности в составе строки «Расчёты с поставщиками и подрядчиками».

За балансом Общество учитывает ранее списанную дебиторскую задолженность для наблюдения за возможностью ее взыскания в течение 5 лет.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за отчетный период показатели отложенных налоговых активов и обязательств, начисление которых обусловлено существованием различий признания в бухгалтерском и налоговом учете расходов по амортизации основных средств, убытков от продажи основных средств, созданию резерва по выплате отпускных и резерва сомнительных долгов.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства в бухгалтерском балансе отражены развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно (стр.1180 и стр.1420 бухгалтерского баланса).

В отчёте о финансовых результатах показатели отложенного налога на прибыль отражены свернуто.

Показатели (строки 2340 и 2350) «Отчёте о финансовых результатах» Прочие доходы и связанные с ними Прочие расходы возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности показаны за отчётный период также свернуто.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) отражены без учета НДС. Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС, представлены свернуто по строке «Прочее».

В Отчете о движении денежных средств в составе платежей, связанных с оплатой труда отражены выплаты заработной платы, премий, отпускных, НДФЛ, перечислений по исполнительным листам и страховых взносов в ПФР, ФОМС и ФСС.

Общество не привлекает заемные средства, не имеет обязательств, выраженных в иностранной валюте.

В отчетном периоде Общество не производило исправления существенных ошибок прошлых лет.

6. Непрерывность деятельности

В 2022 году на политику Общества и определение дальнейшего курса развития влияние оказали социальные, политические и экономические события, происходящие как в Российской Федерации, так и за ее пределами.

Решение о смене основного вида деятельности с 2022 года было вынужденным. Но прошедший 2022 год показал, что вид деятельности «Предоставление имущества в аренду» наименее всего подвержено политическим и экономическим влияниям извне. Постоянные арендаторы, наличие долгосрочных договоров гарантируют стабильный доход и получение прибыли. Более того, после окончания пандемии, частный малый и средний бизнес активно возвращается на рынок. Растет спрос на коммерческие помещения, склады, гаражи, офисы.

Основываясь на рассмотрении финансового результата работы Общества в 2022 г., можно сделать вывод, что Общество и дальше будет продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

7. Риски

В связи с расторжением договоров эксплуатации с основными контрагентами, Общество изменило свой основной вид деятельности. С января 2022 года основным видом деятельности Общества является аренда и управление собственным нежилым недвижимым и движимым имуществом. Соответственно, изменился и характер рисков, сопутствующих новому виду деятельности.

Основным риском в значительной степени влияющим на жизнедеятельность АО «Комэнерго», как арендодателя, является неплатежеспособность арендаторов, занимающих офисные помещения, склады и гаражи, находящиеся в собственности. Если что-то подрывает платежеспособность арендатора, то это сказывается и на арендных платежах, и их сроках своевременности. Чтобы не подвергать себя такому риску и сохранить как уже имеющихся арендаторов, так и привлечь потенциальных, Общество внимательно следит за внешнеэкономическими и политическими событиями, происходящих на мировой экономической и политической арене. Отслеживает изменения арендных ставок в городах своего присутствия, применяет гибкие критерии увеличения и снижения стоимости арендной платы и предпринимает все необходимые меры для нивелирования возможных негативных последствий.

8. События после отчетной даты

К событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации после 24.02.2022 года.

Однако, большинство экспертов рассчитывают на спокойный бизнес. «Если в текущем году не произойдет чего-то экстраординарного, то рынок аренды продолжит стабильное развитие». Разумная стоимость аренды, гибкость графика арендных платежей, долгосрочное сотрудничество с арендаторами позволяет прогнозировать нормальную деятельность предприятия в течение 2023 года.

Существенные события после отчетной даты, помимо раскрытых в пояснениях, отсутствуют.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за отчетный период подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. На момент подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности деятельности Общества.

Генеральный директор
АО «Комэнерго»



Долгов В.А.

Дата 28.03.2023г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	257	15 987	(222)	(16 022)	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280		14 215	40 744
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	35 743	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	5 623	361	80 635
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	5 288	5 288	6 310
	5288	-	-	-



Руководитель _____

(подпись)

Долгов Валерий
Александрович

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



(Handwritten signature in blue ink)

**Долгов Валерий
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

28 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	12 728	99 791
Расходы на оплату труда	5620	9 044	271 495
Отчисления на социальные нужды	5630	1 972	79 377
Амортизация	5640	22 075	16 803
Прочие затраты	5650	30 688	163 538
Итого по элементам	5660	76 507	631 004
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	76 507	631 004

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель _____
 Долгов Валерий Александрович
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 096	1 740	(1 484)	(1 758)	594
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	2 096	1 740	(1 484)	(1 758)	594



Руководитель

(подпись)

Долгов Валерий
Александрович

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	16 163	16 163	16 163
в том числе:				
Простые векселя	5801	16 163	16 163	16 163
Выданные - всего	5810	-	-	10 054
в том числе:				
Простые векселя	5811	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Долгов Валерий
Александрович
(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.