Приложение № 1

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ХПОГАТ» ЗА 2025 ГОД

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчётности акционерного общества «ХПОГАТ» за 2025 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 2025 год -** 21 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:** бухгалтерская отчетность АО «ХПОГАТ» не подлежит обязательному аудиту

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 2025 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности по ФСБУ 4/2023, Положением по ведению бухгалтерского

учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации , 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 №102 от 29.12.2024 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 №102 от 29.12.2024 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 2025 год

Наименование показателя	2025 год тыс. руб.	2024 год тыс. руб.
Выручка	25592	22378
Выручка от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества	24687	21519
Выручка от оказания услуг по предоставлению мест для стоянки автотранспортных средств	905	859
Доходы, связанные с реализацией основных средств	-	-
Себестоимость продаж	25765	21874
Чистая прибыль (убыток)	(846)	94

За 2025 год выручка по сравнению с 2024 годом выросла на 14,4 процента, в связи незначительным увеличением доходов от сдачи в аренду основных средств.

Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества(68.20.2 по ОКВЭД2) – является для акционерного общества одним из основных видов деятельности. В 2025 году выручка от сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества увеличилась на 14,7 процентов по сравнению с 2024 годом, в связи с заключением в 2025 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 2025 году по сравнению 2024 годом увеличилась на 5,3 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 2025 году по сравнению с прошлым годом (2024 годом) незначительное. Это связано с тем, что в текущих экономических реалиях спрос на рынке аренды существенно снизился, и соответственно уменьшилось количество потенциальных арендаторов.

В 2025 году себестоимость продаж по сравнению с 2024 годом увеличилась на 17,8 процента.

В связи с увеличением тарифов на энергоносители, произошло увеличение расходов на оплату за тепловую и электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение направлено – 6 205 654 рублей, что на 18,5 процентов больше чем в 2024 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 – 855905 рублей. Проводятся постоянные косметические ремонты нежилых помещений. На ремонт основных средств, в том числе на реконструкцию крыши нежилого здания по адресу: г. Хабаровск, ул, Павловича, 6 направлено –761790 руб.

Прочие расходы составили:

- земельный налог –563311 рублей
- расходы по охране труда – 5500 рублей
- услуги связи – 92201 рублей
- обновление программ – 65522 рублей
- пожарная безопасность – 54000 рублей
- обслуживание техники – 60250 рублей
- прочие расходы – 293857 рублей

Акционерное общество в 2025 году применяло согласно Федеральному закону № 102-ФЗ от 01.04.2020 года пониженные тарифы по страховым взносам, как мера поддержки бизнеса.

Анализ структуры баланса, финансовой устойчивости акционерного общества говорят о положительных тенденциях в результатах работы. Однако снижение спроса на офисные и складские помещения, увеличение тарифов на тепловую энергию и направление значительных средств на капительный ремонт основных средств и как следствие - по итогам работы за 2025 год образовался убыток.

Сведения о размерах активов

Показатели	2025 год тыс. руб.	2024 год тыс. руб.
Общая величина активов, в т.ч.	16902	17776
❑ Основные средства	16716	17296
❑ Прочие оборотные активы	-	-
❑ Запасы	-	-
❑ Дебиторская задолженность	102	392
❑ Финансовые вложения	37	37
❑ Денежные средства	47	51

За 2025 год дебиторская задолженность уменьшилась по сравнению с 2024 годом. Чистые активы Общества на 31.12.2025 года составляют 1134,0 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 2025

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 01.01.2025 года по 03.07.2025 года

1. Голотенко Ольга Николаевна– председатель Совета директоров, старший бухгалтер акционерного общества «ХПОГАТ»
2. Вязов Андрей Леонтьевич –член Совета директоров, начальник отдела кадров акционерного общества «ХПОГАТ»
3. Поташов Сергей Александрович – член Совета директоров, контролер акционерного общества «ХПОГАТ»
4. Шпацерман Сергей Александрович – член Совета директоров, генеральный директор акционерного общества «ХПОГАТ»
5. Юнгус Галина Андреевна - член Совета директоров, юрисконсульт акционерного общества «ХПОГАТ».

4.2. Состав Совета директоров с 04.07.2025 года по 31.12.2025года

1. Голотенко Ольга Николаевна– председатель Совета директоров, старший бухгалтер акционерного общества «ХПОГАТ»
2. Вязов Андрей Леонтьевич– член Совета директоров, начальник отдела кадров акционерного общества «ХПОГАТ»
3. Поташов Сергей Александрович – член Совета директоров, контролер акционерного общества «ХПОГАТ»
4. Шпацерман Сергей Александрович – член Совета директоров, генеральный директор акционерного общества «ХПОГАТ»
5. Плутахин Александр Павлович, член Совета директоров, контролер акционерного общества «ХПОГАТ».

4.3. Список аффилированных лиц с 01.01.2025 года по 03.07.2025 года

п/п	Наименование юридического лица или Ф.И.О. аффилированного	Место нахождения	Основание (основания), в силу которого лицо признается	Дата наступления основания	Доля участия аффилиро-ванного лица в уставном капиталеобщес

	лица		аффилированным	(оснований)	тва
1.	Шпацерман Сергей Александрович	г. Хабаровск	1. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества 2. Лицо является членом совета директоров общества	19.02.2024 05.07.2024	1,93%
2.	Голотенко Ольга Николаевна	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	05.07.2024	0,22%
3	Вязов Андрей Леонтьевич	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	05.07.2024	0,58%
4.	Поташов Сергей Александрович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	05.07.2024	0,18%
5.	Юнгус Галина Андреевна	Г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	05.07.2024	5,18%
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 04.07.2025 года по 31.12.2025года

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	19.02.2024 04.07.2025	1,93%
2.	***Вязов Андрей Леонтьевич***	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	04.07.2025	0,58%
3.	Голотенко Ольга Николаевна	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	04.07.2025	0,22%
4.	Поташов Сергей Александрович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	04.07.2025	0,18 %
5.	Плутахин Александр Павлович	г. Хабаровск	Лицо является членом совета директоров общества	04.07.2025	0,16 %
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 2025 году составил – 5 184 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 2025 году акционерным обществом не производилась.

Генеральный директор
АО «ХПОГАТ» С.А.Шпацерман

Главный бухгалтер Е.А.Яскевич
АО «ХПОГАТ»
30 марта 2026 года

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	47 541	30 244	-	-	-	581	-	-	-	-	-	47 541	30 825
	За 2024 г.	47 541	29 663	-	-	-	581	-	-	-	-	-	47 541	30 244
в том числе: Здания	За 2025 г.	45 887	28 730	-	-	-	551	-	-	-	-	-	45 887	29 281
	За 2024 г.	45 887	28 179	-	-	-	551	-	-	-	-	-	45 887	28 730
Машины и оборудование	За 2025 г.	371	371	-	-	-	-	-	-	-	-	-	371	371
	За 2024 г.	371	371	-	-	-	-	-	-	-	-	-	371	371
Производственный инвентарь и сооружения	За 2025 г.	792	652	-	-	-	30	-	-	-	-	-	792	682
	За 2024 г.	792	622	-	-	-	30	-	-	-	-	-	792	652
Транспортные средства	За 2025 г.	491	491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	491	491
	За 2024 г.	491	491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	491	491
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)				переоценка			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	392	-	-	-	(290)	-	-	-	102	-
	За 2024 г.	245	-	153	-	(6)	-	-	-	392	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	6	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	392	-	-	-	(304)	-	-	-	88	-
	За 2024 г.	239	-	153	-	-	-	-	-	392	-
Итого	За 2025 г.	392	-	-	-	(290)	-	-	X	102	-
	За 2024 г.	245	-	153	-	(6)	-	-	X	392	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	6 206	5 234
Затраты на оплату труда	13 072	11 685
Отчисления на социальные нужды	3 159	2 503
Амортизация	581	581
Прочие затраты	2 747	1 871
Итого по элементам	25 765	21 874
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	25 765	21 874