

Общество с ограниченной ответственностью "ГИП-Инвест"

ИНН 7705818140
КПП 771801001

107113, Москва, ул. Маленковская д.32 стр.3 комн.15
тел.8 (499) 490-49-17, info@gip-invest.ru

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ за 2021 год ООО «ГИП-Инвест»

1. Основные сведения об организации.

- 1.1 Дата первичной постановки на учет - 21 ноября 2007г.
- 1.2 Дата постановки на учет в ИФНС № 5 по г. Москве – 21.11.2007г.
- 1.3 Дата снятия с учета в ИФНС №5 по г. Москве – 01.10.2015г.
- 1.4 Дата постановки на учет в ИФНС №18 по г. Москве – 01.10.2015г.
- 1.5 Размер уставного капитала 100 000, 00 рублей.
- 1.6 Юридический адрес: 107113, Москва г, Маленковская ул, дом № 32, корпус 3, комн.15
- 1.7 Руководитель – Генеральный директор Игнатенко Игорь Александрович.
- 1.8 Главный бухгалтер Егорова Ольга Валерьевна.
- 1.9 Учредитель – Компания Риалбург, ООО, размер доли - 100%.
- 1.10 Размер уставного капитала Общества на 31.12.2021г. составляет 100 000 рублей.
- 1.11 Численность работающих на конец отчетного периода составила 8 человек.
- 1.12 Основной вид деятельности - 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».
- 1.13 Дополнительный вид деятельности, осуществляемый в 2021 году – 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».
- 1.14 Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2021 года и была направлена на получение доходов в последующих периодах.
- 1.15 Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.
- 1.16 Отчетность Общества формируется в соответствии с действующими в РФ правилами ведения учета и составления отчетности.

2. Выручка (доходы) от реализации.

Доходы от реализации в 2021 году составили 469 534 тыс. руб. (без НДС):

Наименование доходов	Сумма, тыс. руб.
Сдача в аренду объекта теплоснабжения я на ст. Фаянсовая Калужской обл.	46 612
Сдача в аренду объекта теплоснабжения на ст. Данилов Ярославской обл.	118 968
Сдача в аренду объекта водоснабжения на ст. Вологда-1 Вологодской обл.	5 216
Сдача в аренду объекта теплоснабжения на ст. Сарепта Волгоградской обл.	51 339
Сдача в аренду объекта теплоснабжения на ст. Брянск Брянской обл.	13 909
Сдача в аренду объекта теплоснабжения на ст. Муром Владимирской обл.	42 500
Сдача в аренду объекта теплоснабжения на ст. Смычка Свердловской обл.	35 937
Сдача в аренду объекта теплоснабжения на ст. Зуевка Кировской обл.	30 487
Сдача в аренду объекта теплоснабжения на ст. Стерлитамак Республика	49 400
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Фаянсовая Калужской обл.	8 901
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Данилов Ярославской обл.	9 802
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Сарепта Волгоградской обл.	8 338
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Брянск Брянской обл.	9 159
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Муром Владимирской обл.	10 509
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Смычка Свердловской обл.	8 484
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Зуевка Кировской обл.	9 350
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Стерлитамак Республика	10 623
Итого	469 534

3. Расходы, связанные с реализацией.

Расходы, связанные с реализацией в 2021 году, составили **289 837** тыс. руб., в том числе:

- прямые расходы 247 290 тыс. руб.;
- управленческие расходы 42 547 тыс. руб.

Расшифровка прямых расходов.

Наименование расходов	Сумма, тыс. руб.
Амортизация	161 096
Техническое обслуживание.	58 217
Аренда земельных участков	7
Субподрядные работы	27 932
Прочие	38
Итого	247 290

Для целей налогового учета сумма прямых расходов, связанных с реализацией составила **193 593** тыс. руб. Сумма разницы между БУ и НУ в размере **53 697** тыс. руб. образовалась в связи с различиями учета амортизации объектов ОС для целей налогового и бухгалтерского учета. На сумму разницы погашено отложенное налоговое обязательство в размере **2 560** тыс. руб., ранее начисленное в связи с различиями учета процентов по полученным банковским гарантиям, кредитам и займам для целей налогового и бухгалтерского учета.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода не распределяются между объектами калькулирования и в качестве условно - постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90.08 «Реализация продукции (работ, услуг)».

Расшифровка управленческих расходов.

Наименование управленческих расходов	Сумма, тыс.руб.
Абон. плата за доступ в интернет	144
Амортизация офисного оборудования	569
Аренда	3 195
Зарплата	25 607
Земельный налог	9
Канцтовары	144
Командировочные расходы	414
Материалы	70
Налог на имущество	9 268
Транспортный налог	5
Почтовые расходы	73
РБП	172
Юридическое и техническое обслуживание	2 096
Прочие	124
Услуги связи	21
Техническое обслуживание	343
Итого	42 547

Для целей налогового учета сумма управленческих расходов составила **42 547** тыс. руб. Разница в учете управленческих расходов между налоговым и бухгалтерским учетом на сумму **278** тыс. руб. – с резервом на отпусках.

4. Финансовый результат.

Основные доходы в 2021 году получены в результате сдачи в аренду объектов тепло/водоснабжения, финансовый результат составил прибыль в размере **222 244** тыс. руб.

5. Прочие доходы.

Для целей бухгалтерского учета сумма прочих доходов в 2021 году составляет **9 708** тыс. руб., разниц с налоговым учетом нет.

Наименование доходов	Сумма, тыс. руб.
Проценты к получению	9 701
Прочие	7
Итого	9 708

6. Прочие расходы.

Сумма прочих расходов для целей бухгалтерского учета в 2021 году составила **66 397** тыс. руб. Для целей налогового учета сумма внереализационных расходов составила **66 397** тыс. руб.

Наименование расходов	Сумма для БУ, тыс. руб.	Сумма для НУ, тыс. руб.
Госпошлина	40	40
Проценты к уплате	64 034	64 034
Прибыль (убыток) прошлых лет	2 179	2 179
Услуги банка	90	90
Штраф	55	55
Итого	66 397	66 397

7. Финансовый результат хозяйственной деятельности и расчеты по налогу на прибыль.

Финансовый результат, полученный в 2021 году от хозяйственной деятельности составил прибыль в размере **123 008** тыс. руб.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила **176 983** тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2021 году - 20%.

Начисление отложенного налогового актива с убытка текущего периода на составило **32 837** тыс. руб.

Совокупный финансовый результат периода составил прибыль **90 171** тыс. руб.

8. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества утверждена Приказом №6 от 29.12.2016г.

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно Классификации ОС.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, срок полезного использования по этому имуществу определяется с учетом срока полезного использования предыдущим собственником.

Объекты, отвечающие критериям основных средств, но стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, учитываются как МПЗ на сч.10 и списываются на затраты производства по мере их отпуска

в производство или эксплуатацию с одновременным учетом на за балансовом сч.003 для инвентаризации до полного физического или морального износа.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Затраты на реконструкцию и техническое перевооружение относятся к капитальным вложениям.

Расходы на капитальные вложения увеличивают первоначальную стоимость объекта и в дальнейшем относятся на расходы постепенно, посредством начисления амортизации.

При увеличении первоначальной стоимости объекта основных средств в результате модернизации и реконструкции годовая сумма амортизационных отчислений пересчитывается исходя из остаточной стоимости объекта, увеличенной на затраты на модернизацию и реконструкцию, и оставшегося срока полезного использования, в том числе пересмотренного срока полезного использования реконструированного объекта.

С 2017 года Обществом производится переоценка основных средств по группам «Здания», «Сооружения», «Машины и оборудование», «Земельные участки».

В качестве материально-производственных запасов к бухгалтерскому учету принимаются активы:

- используемые при выполнении работ, оказании услуг;
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, которая включает в себя покупную стоимость (без НДС); расходы на транспортировку, доставку и страхование; затраты по доведению МПЗ до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях; комиссионные вознаграждения; таможенные пошлины и иные платежи.

К доходам от обычных (основных) видов деятельности относится выручка от реализации (продажи) продукции и поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, в том числе:

- доходы от сдачи в наем собственного недвижимого имущества;
- доходы от оказания услуг по тех. обслуживанию, ремонту и эксплуатации;
- доходы от общестроительных работ;

Учет затрат по основным видам деятельности ведется с использованием счета 20 «Основное производство» в разрезе объектов строительства и объектов собственной недвижимости, сданной внаем, без подразделения на прямые и косвенные. Аналитический учет по счету 20 «Основное производство» осуществляется по следующим видам затрат:

- амортизация;
- материалы и оборудование;
- проценты по полученным на строительство объектов кредитам и займам, банковским гарантиям;
- расходы на производственные командировки;
- работы субподрядных организаций;
- страхование объектов строительства;
- заработная плата сотрудников инженерно-технического и инвестиционно-аналитического персонала,
- отчисления на социальные нужды от заработной платы сотрудников инженерно-технического и инвестиционно-аналитического персонала;

Управленческие расходы принимаются полностью в отчетном периоде их признания в качестве общехозяйственных расходов по основному виду деятельности и учитываются на счете 26.

Суммы налога на имущества и земельного налога отражаются в расходах по обычным видам деятельности.

Страховые премии учитываются как предоплата услуг на балансовом счете 76.01 «Расчеты по имущественному и личному страхованию» и признаются расходами Общества равномерно по мере истечения периода страхования.

Расчеты, связанные с финансированием деятельности Общества отражаются на следующих балансовых счетах:

- Счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам»
- Счет 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Аналитический учет краткосрочных и долгосрочных кредитов и займов ведется по видам кредитов и займов, по видам заемных обязательств, по кредитным организациям и компаниям, предоставившим их, а также по срокам погашения.

Задолженность Общества по полученным кредитам и займам отражается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов. На сумму начисленных процентов, в зависимости от целей получения кредитов и займов, в бухгалтерском учете производится запись по кредиту счетов 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» в корреспонденции с дебетом счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», 20 «Основное производство», 91 «Прочие доходы и расходы». Начисленные суммы процентов учитываются обособленно.

Сводным показателем, характеризующим финансовый результат деятельности Общества, является чистая прибыль или чистый убыток (конечный финансовый результат). Конечный финансовый результат предприятия образуется:

- из финансового результата от обычных видов деятельности;
- прочих доходов и расходов.

Обществом применяется ПБУ 18/02 и используется следующий способ определения величины текущего налога на прибыль:

- на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

С бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год Общество применяет федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденные приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

По оценкам Общества, первоначальное применение новых ФСБУ 25/2018, 26/2020, 06/2020 с 01.01.2022 г. не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Общества по следующим причинам:

- по расчетам Общества остаточная стоимость основных средств и доходных вложений в материальные ценности на 01.01.2022 г. по сравнению с 31.12.2021 г. существенно не изменилась;
- утвержденным бюджетом на 2022 год не предусмотрено приобретение основных средств;
- на 01.01.2022 г. Обществом договоры аренды, в которых Общество является арендодателем, признаются договорами операционной аренды и порядок их учета существенно не изменился.

9. Информация о связанных сторонах.

Список аффилированных лиц:

1. Компания РИАЛБУРГ, ООО

Доля участия: 100% _

Место нахождения: 107113, г. Москва, ул. Маленковская д.32 стр.3 комн.15.

Основание: Единственный участник

Дата вступления в силу основания: 19.08.2016г.

Связанность сторон: ООО «ГИП-Инвест» получено в аренду на неопределенный срок нежилое помещение с ежемесячной безналичной оплатой. За 2021 год расходы по аренде составили **3 749 тыс. руб.**

2. Игнатенко Игорь Александрович

Место нахождения: РФ, 125310, г. Москва. Ул. Барышиха, д. 40, корпус 1, кв. 84

Основание: Генеральный директор

Дата вступления в силу основания: 20.08.2013г.

Выплаты в рамках трудового договора, иных выплат не было.

3. Информация о бенефициарных владельцах Общества

Игнатенко Игорь Александрович

ИНН 773321720257

Обществом в составе основных средств числится земля, под объектами недвижимого имущества, сданного в аренду. Земля, по договору аренды, как отдельный объект, не выделена.

При передаче в аренду таких объектов недвижимости, как здания или сооружения, следует учитывать и то, что одновременно с передачей прав владения и пользования недвижимостью в силу п. 1 ст. 652 ГК РФ арендатору передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

ООО «ГИП-Инвест» является собственником и/или арендатором земельных участков, на которых находятся сдаваемые в аренду здания или сооружения, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания либо сооружения иное право на соответствующий земельный участок, что подтверждается п. 2 ст. 652 ГК РФ.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, то к нему на срок аренды здания или сооружения переходит право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

10. Информация об обеспечении обязательств и платежей выданных.

ООО «ГИП-Инвест» выиграло открытые конкурсы ОАО «РЖД» на строительство и модернизацию объектов тепло/водоснабжения ОАО «РЖД». По условиям конкурсов ООО «ГИП-Инвест» осуществляло строительство за свой счет, для этой цели были привлечены заемные денежные средства по договорам кредитных линий, открытых в ПАО Банк «ФК Открытие».

24.08.2018г. договоры кредитных линий ПАО Банк «ФК Открытие» были рефинансированы ПАО «Сбербанк России» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, в результате чего ставка кредитования снизилась с уровня 14,5% до 9,65% годовых. По результатам исполнения основных обязательств по договорам кредитных линий, открытых в ПАО Банк «ФК Открытие», все обеспечительные обязательства перед ПАО Банк «ФК Открытие» также прекратили свое действие.

Согласно условиям договора, об открытии не возобновляемой кредитной линии, заключенного с ПАО «Сбербанк России», ООО «ГИП-Инвест» обязан обеспечить исполнение заемщиком (ООО «ГИП-Инвест») обязательств залогами движимого имущества (оборудования), недвижимого имущества (построенных/реконструированных объектов тепло/водоснабжения по договору об ипотеке (залоге недвижимости); залогом векселей ПАО «Сбербанк России» и залогом имущественных прав (требования выручки по договорам аренды с ОАО «РЖД»).

Договоры залога остальных объектов недвижимого имущества по состоянию на конец 2021 года зарегистрированы и переданы в залог ПАО «Сбербанк России» на сумму **4 828 490,00** рублей.

11. Переоценка основных средств

В связи с тем, что исходные данные, учитываемые при формировании оценочной стоимости основных средств (включая затраты на СМР и суммы предстоящих арендных платежей) не изменились относительно тех, которые использовались при формировании отчета об оценке, переоценка основных средств по результатам 2021 года не производилась.

12. Информация о непрерывности деятельности.

Величина чистых активов ООО «ГИП-Инвест» по состоянию на 31.12.2021г. имеет положительное значение **259 359** тыс. руб.

ООО «ГИП-Инвест» является инвестиционной компанией. В 2013 году компания выиграла открытые конкурсы на строительство и модернизацию (реконструкцию и техническое перевооружение) объектов тепло/водоснабжения ОАО «РЖД» за свой счет с целью последующей

сдачи в аренду. Основным источником финансирования затрат по проектам являются заемные средства.

В настоящее время инвестиционная стадия проекта завершена: все объекты построены, поставлены на баланс и сданы в долгосрочную аренду ОАО «РЖД».

13. Прочие сведения.

Сложившаяся ситуация на рынке, обусловленная влиянием условий в связи с внешнеэкономической ситуацией и в т.ч. COVID-19, не оказала негативного влияния на финансовые показатели деятельности Общества.

Данные события или условия не приводят к существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство Общества принимает меры по смягчению воздействия негативных факторов на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

Руководство уверено в том, что Общество будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

14. События после отчетной даты.

В феврале 2022 года в связи началом специальной военной операции Российской Федерацией в ДНР и ЛНР наблюдается рост геополитической напряженности.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Неопределенность ситуации не позволяет оценить всех возможных последствий данных событий на деятельность Общества в будущем.

Генеральный директор

И.А. Игнатенко

Главный бухгалтер



О.В. Егорова

«18» марта 2022 г.