

# 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 2022 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 31.12.2022г. 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 2022 году – 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».
- 1.14 Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2022 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 2022 году составили 471 295 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.   | 34 345           |
| 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.   | 9 318            |
| Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Данилов Ярославской обл.   | 10 273           |
| Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Сарепта Волгоградской обл. | 8 770            |
| Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Брянск Брянской обл.       | 9 632            |
| Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Муром Владимирской обл.    | 10 972           |
| Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Смычка Свердловской обл.   | 8 646            |
| Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Зуевка Кировской обл.      | 9 803            |
| Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Стерлитамак Республика     | 11 104           |

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| <b>Итого</b> | <b><u>471 295</u></b> |
|--------------|-----------------------|

### 3. Расходы, связанные с реализацией.

Расходы, связанные с реализацией в 2022 году, составили **284 936** тыс. руб., в том числе:

- прямые расходы 241 869 тыс. руб.;
- управленческие расходы 43 067 тыс. руб.

#### Расшифровка прямых расходов.

| <b>Наименование расходов</b> | <b>Сумма, тыс. руб.</b> |
|------------------------------|-------------------------|
| Амортизация                  | 150 598                 |
| Техническое обслуживание.    | 81 701                  |
| Аренда земельных участков    | 7                       |
| Субподрядные работы          | 9 442                   |
| Прочие                       | 120                     |
| <b>Итого</b>                 | <b>241 868</b>          |

Для целей налогового учета сумма прямых расходов, связанных с реализацией составила **190 179** тыс. руб. Сумма разницы между БУ и НУ в размере **51 690** 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 **72** 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.

| <b>Наименование управленческих расходов</b> | <b>Сумма, тыс.руб.</b> |
|---|------------------------|
| Абон. плата за доступ в интернет            | 144                    |
| Амортизация офисного оборудования           | 443                    |
| Аренда                                      | 3 922                  |
| Зарплата                                    | 25 701                 |
| Земельный налог                             | 6                      |
| Канцтовары                                  | 144                    |
| Командировочные расходы                     | 149                    |
| Материалы                                   | 86                     |
| Налог на имущество                          | 7 756                  |
| Транспортный налог                          | 5                      |
| Почтовые расходы                            | 78                     |
| РБП   | 166                    |
| Юридическое и техническое обслуживание      | 3 354                  |
| Прочие                                      | 687                    |
| Услуги связи                                | 86                     |
| Техническое обслуживание                    | 340                    |
| <b>Итого</b>                                | <b>43 067</b>          |

Для целей налогового учета сумма управленческих расходов составила **43 067** тыс. руб.

### 4. Финансовый результат.

Основные доходы в 2022 году получены в результате сдачи в аренду объектов тепло/водоснабжения, финансовый результат составил прибыль в размере **229 426** тыс. руб.

## 5. Основные средства.

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу относятся на расходы. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основные средства проверяются на обесценение, изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2022г. отсутствуют.

Инвестиционной недвижимостью признаётся недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

С 01.01.2022 инвестиционная недвижимость, учитываемая по первоначальной стоимости, амортизируется (кроме земельных участков) (п.27,28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ст.256 НК РФ).

Начисление амортизации на основные средства производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования.

Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока его использования с учетом ожидаемого физического износа и условий эксплуатации.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Принятые сроки полезного использования основных средств:

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Здания и сооружения   | Свыше 30 лет       |
| Машины и оборудование | От 3 лет до 30 лет |
| Транспортные средства | От 5 лет до 10 лет |
| Прочие                | От 2 лет до 15     |

Руководствуясь требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства» ежегодно 1 раз в год (в начале года, но не позднее 15 января) производить оценку ликвидационной стоимости и всех элементов амортизации объектов доходных вложения в материальные ценности по состоянию на 01 января.

Процедуру оценки элементов амортизации осуществлять в соответствии с требованиями ФСБУ и иных нормативных законодательных актов РФ.

На основании условий заключенных договоров аренды, п.31 вышеуказанного ФСБУ<sup>1</sup>, ст. 15.11 КоАП РФ и 5-ти процентного уровня существенности, установленного учетной политикой Общества оценку элементов амортизации осуществлять в следующем порядке:

- по каждому объекту доходных вложений в материальные ценности определять ликвидационную стоимость продажи (выбытия) исходя из цены обратного выкупа,

<sup>1</sup> Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена

- определять уровень существенности каждого элемента как отношение ликвидационной стоимости к первоначальной;
- установить в качестве предельного уровня (лимита) существенности следующие значения:
  - для каждого элемента амортизации – 10%.
  - для совокупного показателя существенности всех элементов по отношению к совокупной первоначальной стоимости доходных вложений в материальные ценности и его влияния на отчетность общества – 2,5%;
- сопоставить установленный лимит существенности с уровнем существенности как для каждого элемента, так и для совокупного показателя по всем объектам с нулевой остаточной стоимостью;
- в случае соблюдения установленных лимитов считать равной нулю ликвидационную стоимость объектов основных средств и всех элементов амортизации. В противном случае, по каждому объекту лимиты для которого превышены, проанализировать и пересмотреть срок полезного использования, остаточную стоимость и способ амортизации.

Общество на отчетную дату 31.12.2022 г. оценило элементы амортизации основных средств - срок полезного использования и размер ликвидационной стоимости. Оценка элементов амортизации более чем на 5% отличается от предыдущих оценок. Изменения оценок будут учитываться Обществом, как изменения оценочных значений, согласно положениям ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений» – перспективно - с 01.01.2023 г. Измененные оценки также окажет влияние на бухгалтерскую отчетность на будущие периоды, остаточная стоимость основных средств на 31.12.2023 г. ориентировочно уменьшится на 21 %.

Операции по аренде Обществом применяются на основании ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и в соответствии с приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н (ред. от 29.06.2022).

Обществом заключен Договор №201708СА от 31.08.2017г. аренды нежилого помещения по адресу 107140, Москва г, Маленковская ул., дом 32, стр. 3, ком 15.

Площадь нежилого помещения - 134 кв.м.

Стоимость аренды нежилого помещения – **312 422,03** руб. в месяц, включая НДС.

В соответствии с п. 11 (б) ФСБУ 25/2018 Общество не признает предмет аренды по данному договору в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, т.к.:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа.

Арендные платежи по данному договору признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды. В отчётном периоде на расходы отнесены арендные платежи в размере **1 875** тыс. руб.

Обществом заключен Договор №220701-1/СА от 01.07.2022 г. аренды нежилого помещения по адресу 107140, Москва г, Маленковская ул., дом 32, стр. 3, ком 15.

Площадь нежилого помещения - 134 кв.м.

Стоимость аренды нежилого помещения – **456 000,00** руб. в месяц, включая НДС.

В соответствии с п. 11 (б) ФСБУ 25/2018 Общество не признает предмет аренды по данному договору в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде,

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа.

Арендные платежи по данному договору признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды. В отчётном периоде на расходы отнесены арендные платежи в размере **2 736** тыс. руб.

На основании Приказа №20211130-1 от «30» ноября 2021 г. по результатам анализа договоров аренды:

- |  |  |
|--|--|
| • 87/ЦДТВ от 15.09.2014г.;                 | • ЦРИ/04/А/2074/15/001312 от 01.04.2015г.; |
| • 110ЦДТВ/2014 от 30.12.2014г.;            | • ЦРИ/04/А/2071/15/004681 от 01.11.2015г.; |
| • 111ЦДТВ/2014 от 30.12.2014г.;            | • ЦРИ/04/А/2073/15/003097 от 28.08.2015г.; |
| • ЦРИ/04/А/2071/15/004689 от 01.11.2015г.; | • ЦРИ/04/А/2071/16/002345 от 01.07.2016г.; |
| • ЦРИ/04/А/2079/15/003314 от 01.07.2015г.; |  |

комиссия пришла к выводу, что по всем вышеперечисленным договорам в соответствии с приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», а также с учетом требования приоритета содержания перед формой вышеперечисленные договоры являются договорами операционной аренды.

Основным фактором, повлиявшим на принятое решение, является тот факт, что все риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Арендодатель. Так, например, в соответствии с договорными условиями экономические выгоды Арендодателя являются источником финансирования ремонтов, рисков случайной гибели, страхования объекта и имущественных налогов:

- п. 3.1.5 «Арендодатель обязуется осуществлять капитальный ремонт Сооружений, Оборудования и Сетей, входящих в состав арендуемого Объекта ...».

- п. 3.1.4. «В случае аварий, произошедших в период действия Договора на техническое обслуживание, текущий ремонт и эксплуатацию Объекта, заключенного согласно пункту 1.7. настоящего Договора, осуществить за свой счет либо за счет определенной Арендодателем Сервисной компании, необходимые мероприятия по устранению их последствий, но без права обращения в порядке регресса к Арендатору с требованием о возмещении расходов на устранение указанных последствий, за исключением случаев возникновения указанных последствий в результате умышленных действий Арендатора».

- п. 11.11 «Арендодатель обязуется самостоятельно и за свой счет заключить договоры страхования имущества, составляющего Объект...».

Кроме того:

- Срок полезного использования арендованного имущества значительно превосходит и несопоставим со сроком действия арендного договора.

- Предмет аренды может быть использован не только Арендатором, но и любым третьим лицом, вступившим в права владения объектом.

- Арендатор, согласно условиям договора, не вправе преобразовывать объект, производить неотделимые улучшения или иным образом менять его характеристики и функциональное назначение (п.1.5. «Объект передается Арендатору для использования в целях производства и передачи тепловой энергии. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя изменять цель использования Объекта»).

## 6. Прочие доходы.

Для целей бухгалтерского учета сумма прочих доходов в 2022 году составляет **70 660** тыс. руб. Для целей налогового учета сумма прочих доходов в 2022 году составляет **70 620** тыс. руб. Сумма разницы между БУ и НУ в размере 40 тыс. руб. образовалась в связи с различиями учета амортизации объектов ОС для целей налогового и бухгалтерского учета.

| Наименование доходов | Сумма, тыс. руб. |
|----------------------|------------------|
| Проценты к получению | 40 619           |
| Вексель              | 30 000           |
| Прочие               | 41               |
| <b>Итого</b>         | <b>70 660</b>    |

## 7. Прочие расходы.

Сумма прочих расходов для целей бухгалтерского учета в 2022 году составила **95 387** тыс. руб. Для целей налогового учета сумма прочих расходов в 2022 году составляет **95 355** тыс. руб. Сумма разницы между БУ и НУ в размере 32 тыс. руб. образовалась в связи с различиями учета амортизации объектов ОС для целей налогового и бухгалтерского учета.

| Наименование расходов | Сумма для БУ, тыс. руб. | Сумма для НУ, тыс. руб. |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Проценты к уплате     | 65 246                  | 65 246                  |
| Услуги банка          | 106                     | 106                     |
| Вексель               | 30 000                  | 30 000                  |
| Прочие                | 35                      | 3                       |
| <b>Итого</b>          | <b>95 387</b>           | <b>95 355</b>           |

## 8. Финансовый результат хозяйственной деятельности и расчеты по налогу на прибыль.

Финансовый результат, полученный в 2022 году от хозяйственной деятельности до НУ составил прибыль в размере **161 632** 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 **213 314** тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2022 году - 20%.

Начисление отложенного налогового актива с убытка текущего периода на составило **21 331** тыс. руб.

Совокупный финансовый результат периода составил прибыль **119 080** тыс. руб.

## 9. 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.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, первоначальная стоимость объекта определяется в общем порядке, как расходы на приобретение объекта.

Объекты, отвечающие критериям основных средств, но стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, списываются в расходы 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 проводится 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.

Организация выбирает «альтернативный» вариант в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, а производит единовременную корректировку балансовой стоимости ОС на начало 2022 г. (конец 2021 г.) (Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020).

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно. (Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020).

Организация выбирает «перспективный» вариант в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

## 10. 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 определенный срок нежилое помещение с ежемесячной безналичной оплатой. За 2022 год расходы по аренде составили **1 875 тыс. руб.**

### 2. Компания РЕАЛБУРГ, ООО

Доля участия: 75%

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

Основание: Протокол №1 общего собрания учредителей ООО «Реалбург».

Дата вступления в силу основания: 09.06.2022г.

Связанность сторон: ООО «ГИП-Инвест» получено в аренду на неопределенный срок нежилое помещение с ежемесячной безналичной оплатой. За 2022 год расходы по аренде составили **2 736 тыс. руб.**

### 3. Компания ВагонСервис, ООО

Доля участия: 100%

Место нахождения: 107497, г. Москва, пр-д 2-й Иртышский, д. 4Б, стр. 1, этаж 3, каб.1.1.

Основание: Единственный участник.

Дата вступления в силу основания: 15.07.2022г.

Связанность сторон: ООО «ГИП-Инвест» получает услуги по ежемесячному абонентскому обслуживанию и технической поддержке информационных систем с ежемесячной безналичной оплатой. За 2022 год расходы по данным услугам составили **3 353 760 руб.**

### 4. 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.

### 5. 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.

## **11. 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 №5579 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 №5579 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»). Дата полного погашения выданного кредита – 26 января 2026 год.

Договоры залога остальных объектов недвижимого имущества по состоянию на конец 2022 года зарегистрированы и переданы в залог ПАО «Сбербанк России» на сумму **4 828 490,00** рублей.

23.08.2018 г. ООО «ГИП-Инвест» передал в залог в ПАО «Сбербанк России» простой вексель (серия ВГ №0156878), номиналом **30 000 000,00** рублей, по которому ПАО «Сбербанк России» обязался вернуть денежную сумму в размере 30 000 000,00 рублей и проценты по ставке 5,48% годовых, начисляемых с даты составления векселя по дату оплаты в пределах срока платежа. Срок платежа – по предъявлению, но не ранее 23.08.2021 г., и не позднее 25.08.2021 г.

16.03.2022г. был подписан Акт возврата простого векселя и на счет ООО «ГИП-Инвест» от ПАО «Сбербанк России» поступили:

- **30 000 000,00** рублей - номинал простого векселя;
- **4 941 008,22** рублей - проценты.

16.02.2022 г. ООО «ГИП-Инвест» передал в залог в ПАО «Сбербанк России» простой вексель (серия ВГ №0496403), номиналом **30 000 000,00** рублей, по которому ПАО «Сбербанк России» обязался вернуть денежную сумму в размере 30 000 000,00 рублей и проценты по ставке 7,56% годовых, начисляемых с даты составления векселя по дату оплаты в пределах срока платежа. Срок платежа – по предъявлению, но не ранее 16.02.2025 г., и не позднее 18.02.2025 г.

## **12. Информация о непрерывности деятельности.**

Величина чистых активов ООО «ГИП-Инвест» по состоянию на 31.12.2022г. имеет положительное значение **378 440** 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 (СВО) Российской Федерацией в ДНР и ЛНР наблюдается рост геополитической напряженности. События по проведению СВО на данных территориях продолжают оказывать влияние на экономику страны в целом.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих 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

«17» марта 2023 г.

