Общество с ограниченной ответственностью
"ГИП-Инвест"

ИНН 7705818140
КПП 771801001

107076, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, ул. Матросская Тишина, д.23, стр.1
тел.8 (499) 490-49-17, info@gip-invest.ru

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ за 2024 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 - 107076, город Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Сокольники, ул. Матросская Тишина, дом 23, строение 1.

1.7 Руководитель – Генеральный директор Игнатенко Игорь Александрович.

1.8 Главный бухгалтер - Егорова Ольга Валерьевна.

1.9 Учредитель с 01.01.2024 до 28.03.2024 – Компания «Риалбург», ООО, размер доли – 100%.

1.10 Учредитель с 28.03.2024 – Компания «Реалбург», ООО, размер доли - 100%.

1.11 Размер уставного капитала Общества на 31.12.2024г. составляет 100 000 рублей.

1.12 Численность работающих на конец отчетного периода составила 6 человек.

1.13 Основной вид деятельности - 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

1.14 Дополнительный вид деятельности, осуществляемый в 2024 году – 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».

1.15 Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2024 года и была направлена на получение доходов в последующих периодах.

1.16 Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

1.17 Отчетность Общества формируется в соответствии с действующими в РФ правилами ведения учета и составления отчетности.

1.18 Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

1.19 Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный ЦБ РФ, на отчетную дату составляет: 1 доллар США = 101,68 рублей, 1 Евро = 106,10 рублей.

2. 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.

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.

Стоимость объектов, отвечающие критериям основных средств, но стоимостью менее 100 000 руб. 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».

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается посредством амортизации, способ начисления амортизации – линейный.

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

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.

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 01.01.2022г. инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости, амортизируется. Земельные участки не амортизируются.

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 (на конец отчетного года) производить оценку ликвидационной стоимости и всех элементов амортизации объектов доходных вложения в материальные ценности по состоянию на 31 декабря.

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, 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,
- 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;
- 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, ликвидационную стоимость и способ амортизации.

В качестве запасов к бухгалтерскому учету принимаются активы: используемые при выполнении работ, оказании услуг;

- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

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 запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях; комиссионные вознаграждения; таможенные пошлины и иные платежи. При реализации и ином выбытии оценка всех запасов производится по средней себестоимости.

Краткосрочные депозиты учитываются как денежные эквиваленты и отражаются по строке 1250 Бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты».

К доходам от обычных 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.

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.

Для отражения в бухгалтерском учете операций связанных с финансовыми вложениями Общество руководствуется Приказом МФ РФ от 10.12.02 г. №126 н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету» «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

С 01.01.2024г. Общество применяет новый стандарт ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» (далее – НМА). ООО «ГИП-Инвест» не имеет НМА, влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности введение стандарта не оказало.

3. Основные средства.

Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2024г. отсутствуют.

В связи с изменением ожидаемой ценой выкупа объектов основных средств Обществом произведена проверка элементов амортизации и ликвидационной стоимости на соответствие условиям использования объектов основных средств на 31.08.2024г. По результатам проверки комиссия пришла к выводу о необходимости частичного пересмотра элементов амортизации в отношении отдельных объектов.

В результате пересмотра элементов амортизации в составе прочих расходов отражено**445** тыс. руб.

Общество на отчетную дату 31.12.2024 г. оценило элементы амортизации основных средств. По результатам проверки комиссия пришла к выводу об их соответствии требовании ФСБУ 6/2020 «Основные средства». В целях бухгалтерского учета необходимо использовать ранее принятые значения.

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.

ООО «ГИП-Инвест» безвозмездно передал в государственную собственность Брянской области по Договору пожертвования имущества от 05.11.2024г. следующее имущество: котельная газовая площадью 318,4 кв.м. и земельный участок площадью 499 кв.м.

Связи с заключенными Договорами купли-продажи №5931253 и №5947036 планируется передача/продажа объектов доходных вложений в материальные ценности в 2025 году. В связи с этим часть доходных вложений в материальные ценности переведена в состав долгосрочных активов к продаже, отражается по строке 1210 «Запасы» в размере остаточной стоимости **13 863** тыс. руб.

Операции по аренде, в которой Общество выступает арендатором.

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 аренды №АО от 30.07.2024г. нежилого помещения по адресу 107076, город Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Сокольники, ул. Матросская Тишина, дом 23, строение 1.

Стоимость аренды нежилого помещения – **405 000,00** руб. в месяц, без НДС.

В соответствии с п. 13 ФСБУ 25/2018 Общество признает предмет аренды по данному договору в качестве права пользования активом и обязательство по аренде.

Основание и порядок расчета процентной ставки – ставка формируется исходя из условий Договора аренды и составляет11,4029 %.

Операции по аренде, в которой Общество выступает арендодателем.

По результатам анализа договоров аренды:

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

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»).

Общая сумма дохода по операционной аренде составила **471 872** тыс. руб.

4. Выручка (доходы) от реализации.

Доходы от реализации в 2024 году составили 471 872 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.	11 746
Сдача в аренду объекта теплоснабжения на ст. Муром Владимирской обл.	42 500
Сдача в аренду объекта теплоснабжения на ст. Смычка Свердловской обл.	31 161
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.	10 211
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Данилов Ярославской обл.	11 282
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Сарепта Волгоградской обл.	9 703
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Брянск Брянской обл.	8 998
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Муром Владимирской обл.	11 960
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Смычка Свердловской обл.	9 382
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Зуевка Кировской обл.	10 773
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Стерлитамак Республика	12 134
Итого	**471872**

5. Расходы, связанные с реализацией.

Расходы, связанные с реализацией в 2024 году, составили **465 593** тыс. руб., в том числе:

- прямые расходы 253 209 тыс. руб.;
- управленческие расходы 212 384 тыс. руб.

Расшифровка прямых расходов.

Наименование расходов	Сумма, тыс. руб.
Амортизация	141 907
Техническое обслуживание.	98 719
Аренда земельных участков	203
Субподрядные работы	12 380
Итого	**253 209**

Для целей налогового учета сумма прямых расходов, связанных с реализацией составила **196 212** тыс. руб. Сумма разницы между БУ и НУ в размере **56 997** тыс. руб. образовалась в связи с различиями учета амортизации объектов ОС 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	130
Амортизация офисного оборудования	6 151
Аренда	152
Зарплата	197 407
Земельный налог	13
Канцтовары	86
Командировочные расходы	490
Материалы	131
Налог на имущество	3 860
Транспортный налог	5
Почтовые расходы	60
РБП	184
Юридическое и техническое обслуживание	2 777
Прочие	536
Услуги связи	105
Техническое обслуживание	297
Итого	**212 384**

Для целей налогового учета сумма управленческих расходов составила **204 236** тыс. руб. Сумма разницы между БУ и НУ в размере **8 000** тыс. руб. образовалась в связи с применением ФСБУ 25/2018 «Аренда» и ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

6. Прочие доходы.

Для целей бухгалтерского учета сумма прочих доходов в 2024 году составляет **67 085** тыс. руб. Для целей налогового учета сумма прочих доходов в 2024 году составляет **64 279** тыс. руб.

Наименование доходов	Сумма БУ, тыс. руб.	Сумма НУ, тыс. руб.
Проценты к получению	61 955	61 955
Страховое возмещение по Полису	55	55
Прибыль (убыток) прошлых лет	2 819	12
Выручка от продаж	2 256	2 257
Итого	**67 085**	**64 279**

7. Прочие расходы.

Сумма прочих расходов для целей бухгалтерского учета в 2024 году составила **23 145** тыс. руб. Для целей налогового учета сумма прочих расходов в 2024 году составляет **22 384** тыс. руб. Сумма разницы между БУ и НУ в размере **761** тыс. руб. образовалась в связи с различиями учета амортизации объектов ОС для целей налогового и бухгалтерского учета и процентов по аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018.

Наименование расходов	Сумма для БУ, тыс. руб.	Сумма для НУ, тыс. руб.
Проценты к уплате	21 135	20 616
Услуги банка	71	71
Прибыль (убыток) прошлых лет	447	226
Выручка от продаж	719	698
Прочие	773	773
Итого	**23 145**	**22 384**

8. Финансовый результат.

Основные доходы в 2024 году получены в результате сдачи в аренду объектов тепло/водоснабжения, финансовый результат составил прибыль в размере **218 663** тыс. руб.

9. Расчеты по налогу на прибыль.

Финансовый результат, полученный в 2024 году от хозяйственной деятельности до налогообложения составил прибыль в размере **50 219** 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 **113 320**тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2024 году - 20%.

Начисление отложенного налогового актива с убытка текущего периода составило **20 337** тыс. руб. Сумма постоянного налогового актива/обязательства составила **2 287** тыс. руб. Совокупный финансовый результат периода составил прибыль **27 555** тыс. руб.

Законом № 176-ФЗ внесены изменения в статью 284 НК РФ, согласно которым налоговая ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25% и применяется с 1 января 2025 года (подп. (а) п. 50 ст. 2, п. 2 ст. 8 Закона № 176-ФЗ). Пересчет ставки не повлиял на показатели отчетности.

10. Информация о связанных сторонах.

Список аффилированных лиц:

1. Компания РИАЛБУРГ, ООО, единственный участник с 01.01.2024г. по 28.03.2024 г.

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

Организация ликвидирована с 22.10.2024г.

Операций в 2024 году не было.

2. Компания РЕАЛБУРГ, ООО, единственный участник

С 28.03.2024г. доля участия: 100%

Место нахождения: 107076, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Сокольники, ул. Матросская Тишина, д.23, стр.1.

Основание: Договор купли-продажи доли в уставном капитале Общества.

Дата вступления в силу основания: 28.03.2024г.

Операции: ООО «Реалбург» предоставило займ по Договору №2412-1 от 24.12.2024 на сумму **624** тыс. руб. ООО «ГИП-Инвест» обязуется оплачивать проценты за пользование денежными средствами и возвратить указанную сумму займа в соответствии со следующим графиком платежей:

Дата	Сумма процентов	Сумма основного долга	Дата	Сумма процентов	Сумма основного долга
21.03.2025	31 227,33	0,00	20.03.2026	32 670,24	0,00
21.04.2025	11 129,42	0,00	21.04.2026	11 488,44	0,00
20.06.2025	21 540,82	0,00	19.06.2026	21 181,81	0,00
21.07.2025	11 129,42	0,00	21.07.2026	11 488,44	0,00
19.09.2025	21 540,82	0,00	21.09.2026	22 258,85	0,00
21.10.2025	11 488,44	0,00	21.10.2026	10 770,41	0,00
19.12.2025	21 181,81	0,00	21.12.2026	21 899,84	624 000,00

Кредиторская задолженность на 31.12.2024г. составила – **627** тыс. руб.

Срок окончания – 21.12.2026г.

Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода и величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам – **отсутствуют.**

3. Компания ВагонСервис, ООО

Субъект контролируется тем же лицом. Доля участия Игнатенко И.А.: 100%

Место нахождения: 107076, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Сокольники, ул. Матросская Тишина, д.23, стр.1, помещ. 1/1.

Основание: Единственный участник.

Дата вступления в силу основания: 15.07.2022г.

Операции: 1) ООО «ГИП-Инвест» получено в аренду по Договору №АО от 30.07.2024г. нежилое помещение. За 2024 год расходы по аренде составили **2 025** тыс. руб. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно путём перечисления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в рублях не позднее 5 (пятого) числа расчётного месяца, в сумме **405** тыс. руб.

Срок действия Договора по 30.06.2025г., и в случае, если ни одна из Сторон за один месяц до окончания действия настоящего Договора не уведомит о своем намерении его расторгнуть, Договор считается пролонгированным на тех же условиях на неопределенный срок.

Дебиторская задолженность на 31.12.2024г. составила – **2 835** тыс.руб.

Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода и величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам – **отсутствуют**.

2) ООО «ГИП-Инвест» получает услуги по технической поддержке информационных систем по Договору №202204/1 от 01.04.2022г. За 2024 год расходы по данным услугам составили **2 777** тыс. руб. Оплата услуг производится не позднее 45 рабочих дней с даты оказания услуг и подписания соответствующего акта на основании выставленного счета. Оплата по настоящему Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «ВагонСервис» ежемесячно, в сумме **231,4** тыс. руб.

Договор заключен на неопределенный срок.

Дебиторская и кредиторская задолженность на 31.12.2024г. – **отсутствует.**

Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода и величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам – **отсутствуют**.

4. Игнатенко Игорь Александрович

ИНН 773321720257

Основание: Генеральный директор.

Дата вступления в силу основания: 20.08.2013г.

Операции: расчеты по трудовому договору.

5. Информация о бенефициарных владельцах Общества

Игнатенко Игорь Александрович

ИНН 773321720257

Выплаты управленческого персонала за 2024 год составили **140 527** тыс. руб.

Дочерние общества **отсутствуют**.

К основному управленческому персоналу организации относятся генеральный директор, его заместитель, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

Виды вознаграждений	**2024 г. (тыс. руб.)**	**2023 г. (тыс. руб.)**
Оплата труда	32 251	9 112
Ежегодный оплачиваемый отпуск	3 034	3 872
Премии	105 242	35 947

Компенсация отпуска при увольнении	0	0
Страховые взносы	21 460	7 389
Итого:	**161 987**	**56 320**

Размеры выплат определены трудовыми договорами. Вознаграждение состоит из постоянной и переменной частей. Переменная часть зависть от показателей эффективности работы и не является обязательной.

Договора добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения) и иные договора, обеспечивающие выплату пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу - **отсутствуют**.

Вознаграждений в виде опционов эмитента акций, паев, долей участия в уставном (складочном капитале) и выплат на их основе в пользу основного управленческого персонала - **нет.**

Долгосрочные вознаграждения - **не предусмотрены**.

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 2024 года зарегистрированы и переданы в залог ПАО «Сбербанк России» на сумму **4 521 437,00** рублей.

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 переделах срока платежа. Срок платежа – по предъявлению, но не ранее 16.02.2025 г., и не позднее 18.02.2025 г. Вместе с этим, обязательство по обеспечению заклада векселя на весь срок Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №5579 - до января 2026 года предусмотрено условиями Договора залога ценных бумаг №123/5579. Также следует принять во внимание, что Дополнительным соглашением №8 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5579 исключается пункт 9.1.9 корреспондирующий с ним п. 12.1, который предусматривал возможность отзыва/замены векселя по инициативе ООО «ГИП-Инвест». Вексельное обязательство признается долгосрочным активом.

12. Информация о непрерывности деятельности.

Величина чистых активов ООО «ГИП-Инвест» по состоянию на 31.12.2024г. имеет положительное значение **461 451** 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».

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

13. Прочие сведения.

Сведения после отчетной даты (тыс. руб.).

№	Наименование показателя	01.01.2025г.
1	ООО «ГИП-Инвест» передал ОАО «РЖД» по Договору купли-продажи имущества №5947036 от 18.12.2024г. -комплекс водоочистки производительностью 396 м3/час в блочно-модульном исполнении ст.Вологда-1.	1 601
2	ООО «ГИП-Инвест» передал ОАО «РЖД» по Договору купли-продажи имущества №5947036 от 18.12.2024г. - Производственно-технологический комплекс котельной локомотивного депо Сарепта, установленного в нем оборудования, а так же проложенных сетей.	12 268

Иные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Генеральный директор И.А. Игнатенко

Главный бухгалтер О.В. Егорова

«17» марта 2025 г.