

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 2020 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 31.12.2020г. составляет 100 000 рублей.
- 1.11 Численность работающих на конец отчетного периода составила 10 человек.
- 1.12 Основной вид деятельности - 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».
- 1.13 Дополнительный вид деятельности, осуществляемый в 2020 году – 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».
- 1.14 Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2020 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 2020 году составили 467 567 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.	37 529
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.	8 503
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Данилов Ярославской обл.	9 354
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Сарепта Волгоградской обл.	7 927
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Брянск Брянской обл.	8 707
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Муром Владимирской обл.	10 065
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Смычка Свердловской обл.	7 969
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Зуевка Кировской обл.	8 920
Тех. обслуживание, ремонт и эксплуатация ст. Стерлитамак Республика	10 162
Итого	467 567

3. Расходы, связанные с реализацией.

Расходы, связанные с реализацией в 2020 году составили **313 025** тыс. руб., в том числе:

- прямые расходы 268 267 тыс. руб.;
- управленческие расходы 44 758 тыс. руб.

Расшифровка прямых расходов.

Наименование расходов	Сумма, тыс. руб.
Амортизация	180 926
Техническое обслуживание.	58 649
Аренда земельных участков	2
Субподрядные работы	28 690
Итого	268 267

Для целей налогового учета сумма прямых расходов, связанных с реализацией составила **268 267** тыс. руб. Сумма разницы между БУ и НУ в размере **60 785** 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 **2 700** 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	146
Амортизация офисного оборудования	599
Аренда	3 194
Зарплата	26 071
Земельный налог	9
Канцтовары	69
Командировочные расходы	414
Материалы	46
Налог на имущество	10 974
Транспортный налог	5
Почтовые расходы	69
Программное обеспечение	6
РБП	208
Юридическое и техническое обслуживание	2 247
Прочие	293
Услуги связи	89
Техническое обслуживание	319
Итого	44 758

Для целей налогового учета сумма управленческих расходов составила **44 758** тыс. руб. Разница в учете управленческих расходов между налоговым и бухгалтерским учетом на сумму **1 735** тыс. руб. – с расходами на страхование.

4. Финансовый результат.

Основные доходы в 2020 году получены в результате сдачи в аренду объектов тепло/водоснабжения, финансовый результат составил прибыль в размере **199 300** тыс. руб.

5. Прочие доходы.

Для целей бухгалтерского учета сумма прочих доходов составляет **7 825** тыс. руб., разниц с налоговым учетом нет.

Наименование доходов	Сумма, тыс. руб.
Проценты к получению	5 435
Страховой случай	2 387
Прочие	2
Итого	7 824

6. Прочие расходы.

Сумма прочих расходов для целей бухгалтерского учета в 2020 году составила **89 714** тыс. руб. Для целей налогового учета сумма внереализационных расходов составила **89 708** тыс. руб.

Наименование расходов	Сумма для БУ, тыс. руб.	Сумма для НУ, тыс. руб.
Госпошлина	3	3
Проценты к уплате	89 607	89 607
Услуги банка	98	98
Штраф	6	0
Итого	89 715	89 708

Возникшая разница в учете прочих расходов для целей бухгалтерского и внереализационных расходов для целей налогового учета образовалась в связи с применением ПБУ для определения суммы прочих расходов в бухгалтерском учете и положений Налогового кодекса – для учета расходов для целей налогообложения.

Сумма разницы между БУ и НУ в размере **392** тыс. руб. представляет собой временную разницу, которая сложилась из следующих расходов: резервы по сомнительным долгам.

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

Финансовый результат, полученный в 2020 году от хозяйственной деятельности составил прибыль в размере **72 652** 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 **131 707** тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2020 году - 20%.

Начисление отложенного налогового актива с убытка текущего периода на составило **31 377** тыс. руб.

Совокупный финансовый результат периода составил прибыль **49 011** 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 имущество 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.

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 2020 год расходы по аренде составили **5 311 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 2020 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 2020года не производилась.

12. Информация о непрерывности деятельности.

Величина чистых активов ООО «ГИП-Инвест» по состоянию на 31.12.2020г. имеет положительное значение **169 188** 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 в т.ч. влиянием условий 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.

События после отчетной даты отсутствуют.

Генеральный директор



И.А. Игнатенко

Главный бухгалтер



О.В. Егорова

«22» января 2021 г.