

Акционерное общество «РИВЕРДЕЙЛ»

РФ, 115114, г. Москва, 3-й Павелецкий проезд, д. 4, этаж 2
ИНН /КПП 7743156064 / 772501001 ОГРН 1167746479207

ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской отчетности АО «РИВЕРДЕЙЛ» за 2020 год

1. Сведения об Обществе.

Полное наименование: Акционерное общество «РИВЕРДЕЙЛ».

Юридический адрес: 115114, г. Москва, 3-й Павелецкий проезд, д. 4, этаж 2.

Дата и номер государственной регистрации (ОГРН): 1167746479207 19 мая 2016 года.

Основной вид деятельности: Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Уставной капитал на 31.12.2019 г. составляет 486 567 170,68 рублей и состоит из 48 656 717 068 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 0,01 руб.

Уставной капитал полностью оплачен.

Органы управления Обществом:

- Общее собрание акционеров;
- Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Общества.

Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества и подотчетен Общему собранию акционеров. Решением единственного акционера АО «РИВЕРДЕЙЛ» № 10 от 11.05.2018 г. на должность Генерального директора избран Коренков Ярослав Игоревич с 12.05.2018 сроком на 3 года.

По состоянию на начало и конец 2020 года 100% акций АО «РИВЕРДЕЙЛ» принадлежит ПАО «МЕРИДИАН». В период с 01.01.2020г. по 12.11.2020г. конечным бенефициаром АО «РИВЕРДЕЙЛ» являлся Махонин Игорь Ярославович с косвенным участием 45,73%. С 13.11.2020г. в АО «РИВЕРДЕЙЛ» отсутствует конечный бенефициар в связи с завершившейся реорганизацией в материнской компании и отсутствием у последней акционеров, имеющих контроль или значительное влияние.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 5 человек.

Учетная политика АО «РИВЕРДЕЙЛ» для целей бухгалтерского учета и налогообложения утверждена приказом Генерального директора № РВРД-115/191227/0-001 от 27.12.2019. В течение года не производилось изменений учетной политики и корректировок в учете, связанных с этим.

АФФИЛИРОВАННЫЕ ЛИЦА АО «РИВЕРДЕЙЛ» на 31.12.2020:

- Генеральный директор Коренков Ярослав Игоревич;
- ПАО «МЕРИДИАН» (125445, Москва, ул.Смольная, д.24Д);
- Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН» Ковалев Никита Сергеевич;

2. Основные показатели деятельности и существенные показатели отчетности.

Бухгалтерская отчетность АО «РИВЕРДЕЙЛ» за 2020 год сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и составления отчетности, а также действующей в 2020 году учетной политикой.

2.1 Активы Общества.

Балансовая стоимость активов Общества за год уменьшилась на 19,4 млн. руб. и составила на 31.12.2020г. 498,4 млн. рублей, в т.ч.:

Внеоборотные активы: 95,9% (478 млн. руб.), в т.ч.:

- основные средства (помещения и оборудование в ТЦ) - 61,8% (308,1 млн.руб.);
- долгосрочные финансовые вложения (займы выданные) – 22,8% (113,6 млн.руб.);
- отложенные налоговые активы - 6,8% (33,6 млн.руб.);
- прочие активы (проценты по займам выданным) – 4,5% (22,7 млн.руб.);

Оборотные активы: 4,1% (20,4 млн. руб.), в т.ч.:

- краткосрочная дебиторская задолженность – 2,6% (12,8 млн. руб.);
- денежные средства и денежные эквиваленты – 1,5% (7,6 млн. руб.);

2.1.1 Наличие и движение основных средств (тыс.руб.):

2.1.1 Наличие и движение основных средств (тыс.руб.)									
Основные средства	Пе ри од	На начало года		Изменения за период				На конец года	
		Первонач . ст-ть	Накоплен ная амортиза ция	Посту пило	Выбыло объектов		Начислено амортиза ции	Первонач . ст-ть	Накоплен ная амортиза ция
					Первонач . ст-ть	Накоплен ная амортиза ция			
Основные средства - всего	2020	363076	(42782)	825	-	-	(13057)	363901	(55839)
	2019	398459	(34154)	10351	(45734)	4291	(12919)	363076	(42782)
Помещения торгового центра	2020	352825	(42329)	-	-	-	(12097)	352825	(54426)
	2019	398459	(34154)	100	(45734)	4291	(12466)	352825	(42329)
Инженерное оборудование ТЦ	2020	10251	(453)	825	-	-	(960)	11076	(1413)
	2019	-	-	10251	-	-	(453)	10251	(453)
в том числе незавершен. вложения во внеоборотные средства	2020	1108	-	825	-	-	-	1933	-
	2019	-	-	1108	-	-	-	1108	-

В соответствии с Учетной политикой переоценка основных средств не производилась.

2.1.2 Наличие и движение финансовых вложений (тыс.руб.):

Наименование показателя	Период	На начало года			Поступило	Начисление процентов	Выбыло			На конец года		
		Первонач. стоимость	Начисленные проценты	Резерв под обесценение			Первонач. стоимость	Начисленные проценты	Резерв под обесценение	Первонач. стоимость	Начисленные проценты	Резерв под обесценение
Долгосрочные – всего	2019	128000	–	(1280)	6000	301	–	–	–	134000	301	(1343)
	2020	134000	301	(1343)	–	549	(19260)	(850)	196	114740	–	(1147)
Займы выданные	2019	128000	–	(1280)	–	–	–	–	–	128000	–	(1280)
	2020	128000	–	(1280)	–	–	(13260)	–	133	114740	–	(1147)
Векселя полученные	2019	–	–	–	6000	301	–	–	–	6000	301	(63)
	2020	6000	301	(63)	–	549	(6000)	(850)	63	–	–	–

Срок погашения займов 2022 год. По состоянию на 31.12.2020 был проведен анализ финансовых вложений, не имеющих текущей рыночной стоимости, на обесценение. Отражен резерв 1% под обесценение финансовых вложений в размере 1 147 тыс.руб.

Начисленные по займам проценты (8%) на 31.12.20 г. составили 22 898 тыс.руб. (на 31.12.19 г. - 16 369 тыс.руб.), резерв по сомнительным долгам 229 тыс.руб., и отражены в балансе Общества, как прочие внеоборотные активы за минусом начисленного резерва.

2.1.3 Расчет отложенных налогов (тыс.руб.) за 2020 год:

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец периода
ОНА всего, в т.ч. :	36 855	3 284	(628)	39 511
- по резерву по сомнительным долгам	699	57	(49)	707
- по оценочным обязательствам по оплате отпусков	99	54	–	153
- по убыткам по операциям с ценными бумагами, необращающимися на ОРЦБ	447	–	–	447
- по налоговым убыткам прошлых лет	21 472	–	–	21 472
- по налоговому убытку за 2020 год	–	3 173	–	3 173
- по резервам под обесценение фин. вложений	269	–	(39)	230
- по налоговому убытку от реализации ОС	13 869	–	(540)	13 329
ОНО по остаточной стоимости ОС	–	(6 110)	238	(5 872)
ИТОГО Строка 1180	36 855	(2 588)	(628)	33 639

В 2020 году Обществом признано отложенное налоговое обязательство в размере 5 872 тыс.руб., связанное с превышением бухгалтерской остаточной стоимости основных средств над налоговой стоимостью.

В балансе общество отражает свернуто отложенные налоговые активы и обязательства.

2.1.4 Наличие и движение краткосрочной дебиторской задолженности (тыс.руб.):

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
		Учетная по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам	Поступление	Начислен резерв по сомнит. долгам	Выбыло		Учетная по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам
						Погашение	Восстановление резерва		
Краткосрочная дебитор. зад-ть всего, в том числе:	2020	11085	(3333)	9882	(566)	(4834)	590	16133	(3309)
	2019	20103	(2855)	6573	(1474)	(15591)	996	11085	(3333)

- расчеты с поставщиками и подрядчиками	2020	4841	-	6581	-	(1776)	-	9646	-
	2019	6874	-	3590	-	(5623)	-	4841	-
- расчеты с покупателями и заказчиками	2020	4807	(3333)	3279	(566)	(1621)	590	6465	(3309)
	2019	7781	(2855)	2959	(1474)	(5933)	996	4807	(3333)
- расчеты по налогам и сборам	2020	1413	-	-	-	(1413)	-	-	-
	2019	5412	-	-	-	(3999)	-	1413	-
- расчеты с разными дебиторами	2020	24	-	22	-	(24)	-	22	-
	2019	36	-	24	-	(36)	-	24	-

У общества имеется просроченная дебиторская задолженность покупателей в размере 3309 тыс.руб., по которой начислен резерв по сомнительным долгам в размере 100%.

2.2 Обязательства Общества.

Балансовая стоимость обязательств составила на 31.12.20 - 498,4 млн. руб. в т.ч.:

Капитал и резервы: 93,5% (465,9 млн. руб.), в т.ч.:

- уставной капитал - 486,6 млн.руб.;
- добавочный капитал – 83,9 млн.руб.;
- непокрытый убыток - 104,5 млн.руб.;

Краткосрочные обязательства: 6,5% (32,5 млн. руб.), в т.ч.:

- заемные средства – 8 млн.руб.
- кредиторская задолженность – 23,7 млн.руб.;
- оценочные обязательства (резерв на оплату отпусков) - 0,8 млн.руб.;

В 2020 году Общество не производило увеличение уставного и добавочного капитала и не осуществляло выкуп собственных акций у участников.

2.2.1 Наличие и движение кредиторской задолженности (тыс.руб.):

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			Поступление		Выбыло		
			В результате хоз. операций	Причитающи еся проценты и штрафы	Погашение	Списание на финансовый результат	
Краткосрочная кредиторская задолженность всего, в том числе:	2020	21988	1865		(135)	-	23718
	2019	50678	190	-	(28880)	-	21988
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	2020	21816	170		(54)	-	21932
	2019	30740	103	-	(9027)	-	21816
- расчеты с покупателями и заказчиками	2020	91	354		-		445
	2019	19910	6	-	(19825)	-	91
- расчеты по налогам и сборам	2020	81	1341	-	(81)	-	1341
	2019	28	81	-	(28)	-	81

2.2.2 Краткосрочные заемные средства:

На 31.12.2019г и 31.12.2020г заемные средства составляли 8000тыс.руб. Займ беспроцентный, срок погашения – сентябрь 2021 года.

2.2.3 Оценочные обязательства (тыс.руб.):

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано, как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства, всего	493	318	(44)	-	767
в т.ч. по оплате отпусков сотрудникам	493	318	(44)	-	767

По состоянию на 31.12.2020 остаток неиспользованных сотрудниками организации дней отпуска составляет 106,33 дня.

2.3 Доходы и расходы Общества, налог на прибыль.

По данным бухгалтерского учета убыток до налогообложения составил за 2020 год 18,2 млн.руб. Наиболее существенные доходы и расходы Общества за 2020 год:

- 9,5 млн.руб. – проценты по займам, векселям, депозитам;
- 4,6 млн. руб. – выручка от оказания услуг управления ТЦ;
- 3 млн.руб. – выручка от сдачи в аренду помещений и иные доходы, связанные с недвижимым имуществом;
- 13,1 млн.руб. – бухгалтерская амортизация основных средств;
- 6,7 млн.руб. – годовое вознаграждение персонала, в т.ч. страховые взносы;
- 6,6 млн.руб. – расходы по содержанию недвижимого имущества (коммунальные расходы, расходы по эксплуатации; ремонт, охрана, страхование);
- 3,8 млн.руб. – налог на имущество организаций;
- 2 млн.руб. – рекламные расходы, вознаграждение агента;
- 1,5 млн.руб. – аренда земельного участка под торговым центром;

По данным бухгалтерского учета убыток до налогообложения составил за 2019 год 35,3 млн.руб. Наиболее существенные доходы и расходы Общества за 2019 год:

- 38,9 млн.руб. – выручка от реализации основных средств (помещения ТЦ);
- 10,7 млн.руб. – проценты по банковским счетам, депозитам и фин.вложениям;
- 3,8 млн. руб. – выручка от оказания услуг управления ТЦ;
- 1,2 млн.руб. – выручка от сдачи в аренду помещений и иные доходы, связанные с недвижимым имуществом;
- 42,5 млн.руб. – бухгалтерская себестоимость реализованных основных средств, включая услуги агентов по реализации;
- 13,1 млн.руб. – расходы по содержанию недвижимого имущества (коммунальные, расходы по эксплуатации; ремонт, охрана, страхование);
- 12,9 млн.руб. – бухгалтерская амортизация основных средств;
- 10 млн.руб. – годовое вознаграждение персонала, в т.ч. страховые взносы;
- 4 млн.руб. – налог на имущество организаций;

- 2 млн.руб. – начисление резервов: по сомнительным долгам, обесценению финансовых вложений;
- 1,9 млн.руб. – рекламные расходы.
- 1,5 млн.руб. – аренда земельного участка под торговым центром;

По данным бухгалтерского учета чистый убыток Общества составил за 2020 год 21,4 млн.руб. (чистый убыток 2019 - 23,9 млн.руб.).

Базовый убыток на акцию составил в 2020 году 0,044 копейки на 1 акцию.

Расчет налога на прибыль за 2020г., тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма	Расчет, примечания
Условный расход по налогу на прибыль	(3640)	Бухгалтерская прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300 Отчет о финансовых результатах) * ставка налога на прибыль (20%): 18198*20%
Постоянный налоговый расход (доход)	745	Определяется, как постоянная разница* ставка налога на прибыль (20%): 3724*20% Постоянные разницы образованы расходами, не учитываемыми в налогооблагаемой базе: на рекламу, на аренду земельного участка, нотариальными расходами сверх тарифа, а также услугами адвокатов.
Изменение отложенных налоговых активов	2657	Раскрыты по видам в таблице 2.1.3 «Расчет отложенных налогов»
Изменение отложенных налоговых обязательств	(6110)	Раскрыты в таблице 2.1.3 «Расчет отложенных налогов», признано ОНО по превышению бухгалтерской остаточной стоимости основных средств над налоговой на начало 2020 года
Изменение отложенных налоговых обязательств	238	Раскрыты в таблице 2.1.3 «Расчет отложенных налогов», уменьшение ОНО по амортизации основных средств
Текущий налог на прибыль 2020	0	Определяется на основе декларации по налогу на прибыль

Сумма 6110тыс.руб. признанного отложенного налогового обязательства по превышению бухгалтерской остаточной стоимости основных средств над налоговой не участвует в расчете налога на прибыль.

3. Информация о связанных сторонах

СВЯЗНЫЕ СТОРОНЫ АО «РИВЕРДЕЙЛ» на 31.12.2020:

- Генеральный директор Коренков Ярослав Игоревич;
- ПАО «МЕРИДИАН» (125445, Москва, ул.Смольная, д.24Д);
- Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН» Ковалев Никита Сергеевич;

Операции со связными сторонами:

АО «РИВЕРДЕЙЛ» является займодавцем по договорам займа с ПАО «МЕРИДИАН» на сумму 114 740 тыс.руб. Срок погашения займов – 2022 год. По указанным займам на 31.12.2020 проценты к получению составляют 22 898 тыс.руб., резерв под обесценение финансовых вложений 1 147 тыс.руб., резерв по сомнительным долгам 229 тыс.руб. С 01.12.2020 указанные займы являются беспроцентными на основании доп. соглашений от 01.12.2020г.

АО «РИВЕРДЕЙЛ» является заемщиком по договору беспроцентного займа с ПАО «МЕРИДИАН» на сумму 8 000 тыс.руб. Срок погашения займа – сентябрь 2021 года.

Заработная плата основного управленческого персонала Общества составила в 2020 году 3103 тыс.руб. Страховые взносы на вознаграждения уплачены в бюджет в полном объеме. Прочие вознаграждения основному управленческому персоналу не начислялись и не выплачивались.

Иных операций со связными сторонами не производилось, задолженностей не списывалось.

4. Обеспечения полученные и выданные (тыс.руб.).

Наименование показателя	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019	На 31 декабря 2018
Полученные - всего	-	-	144369
в т.ч. полученные в залог ценные бумаги	-	-	144369
Выданные - всего	-	6056	-
в т.ч. договор залога векселей	-	6056	-

5. Стоимость чистых активов (тыс.руб.).

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 Декабря 2020 г.	На 31 Декабря 2019 г.	На 31 Декабря 2018 г.
Активы				
Основные средства	1150	308062	320294	364305
Финансовые вложения долгосрочные	1170	113593	132958	128000
Отложенные налоговые активы	1180	33639	36855	25416
Прочие внеоборотные активы	1190	22669	16261	6130
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	389
Дебиторская задолженность	1230	12824	7752	17248
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7582	3658	20615
ИТОГО активы	-	498369	517778	562103
Пассивы				
Заемные средства краткосрочные	1510	8000	8000	-
Кредиторская задолженность	1520	23718	21988	50678
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	767	493	274
ИТОГО пассивы	-	32485	30481	50952
Стоимость чистых активов	-	465884	487297	511151

За 2020 год стоимость чистых активов АО «РИВЕРДЕЙЛ» уменьшилась на 21413тыс.руб. и составила 465 884 тыс.руб по состоянию на 31.12.2020.

6. Существенные положения учетной политики.

- Продажа и прочее выбытие ценных бумаг осуществляется по методу ФИФО;
- Для определения величины резерва под обесценение финансовых вложений используется четырехфакторная модель Альтмана для России;

- При отпуске и ином выбытии МПЗ оцениваются по средней себестоимости внутри единицы бухгалтерского учета МПЗ (однородная группа);
- Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом: ежемесячно равными долями, исходя из его первоначальной (восстановительной) стоимости и срока его полезного использования, устанавливаемого приказом руководителя;
- Начисление процентного дохода по финансовым вложениям производится ежемесячно на последний день месяца;
- При составлении бухгалтерской отчетности используются положения ПБУ 18/02 «Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль»

7. Иные положения, условия функционирования, непрерывность деятельности

В 2020 году в бухгалтерском учете Общества не было допущено существенных ошибок, а также не было исправлений существенных ошибок прошлых лет.

На момент подписания финансовой отчетности Общество не располагает сведениями, являющимися событиями после отчетной даты.

Сумма 7 094 тыс. руб., отраженная в строке 4119 «прочие поступления» отчета о движении денежных средств включает возмещаемые арендаторами и собственниками помещений коммунальные платежи и арендную плату за земельный участок, полученные обеспечительные платежи по договорам аренды и договорам эксплуатации, возврат аванса по договору об оказании юридической помощи, произведенном в 2019 году, а также возврат переплаты по договору страхования.

Сумма 2 538 тыс. руб., отраженная в строке 4129 «прочие платежи» отчета о движении денежных средств включает уплаченные налог на имущество, НДС, гос. пошлины, а также услуги банков и страхования.

В условиях распространения пандемии коронавируса COVID-19, связанных с ней ограничительных мер, а также с мировым кризисом, приведшим к значительному снижению цены на нефть и ослаблению курса рубля, операционная деятельность Общества в 2020 г. не приостанавливалась. Поскольку COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем, её руководство полагает, что указанные события не способны оказать влияние на достоверность показателей отчетности, и что организация будет осуществлять свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор АО «РИВЕРДЕЙЛ»

«29» марта 2021 года



Коренков Я.И.