

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «РИ2» за 2020 год

### 1. Общие сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "РИ2";  
Сокращенное наименование: ООО "РИ2" (далее – Общество);  
ИНН Общества: 7725363004; КПП Общества: 772501001;  
Регистрация: 22.03.2017 г. Инспекция Федеральной налоговой службы №25 по г.Москве;  
Основной государственный регистрационный номер: 1177746279215;  
Место нахождения: 115407, Москва г, Речников ул, дом № 7, строение 1, комната 3;  
Почтовый адрес: 115407, Москва г, Речников ул, дом № 7, строение 1, комната 3;  
Телефон/факс: (495) 740-48-22;  
Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2020 г.: 2 человека;  
Исполнительный директор: Ваулин Григорий Викторович;  
Исполнительный директор: Курочкина Валерия Леонидовна;  
Участники Общества:  
1) ООО «АЕОН-Девелопмент»  
ИНН 7704640264 КПП 770401001  
Место нахождения: 119149, Москва г, Фрунзенская 1-Я ул, дом № 3А, строение 4  
Доля участия: 50%  
ООО "Приоритет"  
ИНН 7727828921 КПП 772701001  
Место нахождения: 117218, Москва г, Кржижановского ул, дом № 14, корпус 3,  
помещение XXI  
Доля участия: 50%

### 2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Оценка имущества и обязательств осуществляется в рублях и копейках.

Общество по Уставу может осуществлять следующие виды деятельности:

- Инвестиционная деятельность;
- Капиталовложения в ценные бумаги;
- Оказание сервисных, организационных, консультационных, информационных, финансовых, юридических и иных услуг во всех сферах деятельности российским и иностранным юридическим и физическим лицам;
- Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук;
- Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде нежилого недвижимого имущества;
- Заключение договоров, предоставление услуг по заключению договоров для различных организаций, иностранных государств и услуги для различных организаций, иностранных фирм, граждан России и иностранных государств;
- Посредническая деятельность;
- Маркетинговые исследования, консультации по вопросам коммерческой деятельности, финансов и управления;

- Осуществление финансирования сделок за счет собственных или заемных средств на коммерческой основе;
- Рекламная деятельность.  
Обществом не создавались резервы по сомнительным долгам.  
Обществом не формировались оценочные обязательства.  
У Общества отсутствуют сомнительные и просроченные задолженности.

### 3. Долгосрочные финансовые вложения

На 31.12.2020 г. Общество имеет долю 60% в уставном капитале ООО «ЯХТ-КЛУБ РП НАГАТИНО».

Счет Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
58.01.1	6 000,00				6 000,00	
ЯХТ-КЛУБ РП НАГАТИНО ООО	6 000,00				6 000,00	
<b>Итого</b>	<b>6 000,00</b>				<b>6 000,00</b>	

### 4. Отложенные налоговые активы

Общество признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования того, что вычитаемая временная разница будет уменьшена или полностью погашена в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством РФ о налогах и сборах и действующую на 31.12.2020 г. (20%).

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на счете 09 «Отложенные налоговые активы» и на конец 2020 г. составляют 30 471 тыс. руб. Сумма отложенного налогового актива была сформирована в связи с получением налогового убытка по итогам 2018, 2019 и 2020 года.

### 5. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность сформирована с НДС.

### 6. Финансовые вложения

В 2020 году Обществом был внесен вклад в имущество ОАО «МССЗ».

Счет, Наименование счета Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
58, Финансовые вложения	2 874 995 314,07		10 612 643,48		2 885 607 957,55	
58.01.2, Акции	2 380 205 152,07		10 612 643,48		2 380 205 152,07	
МССЗ ОАО	2 380 205 152,07				2 380 205 152,07	
58.02, Долговые ценные бумаги	80 000 000,00				80 000 000,00	
СБЕРБАНК ПАО	80 000 000,00				80 000 000,00	
58.05, Дополнительные вклады в имущество	414 790 162,00		10 612 643,48		425 402 805,48	
МССЗ ОАО	414 790 162,00		10 612 643,48		425 402 805,48	

<b>Итого</b>	<b>2 874 995 314,07</b>	<b>10 612 643,48</b>	<b>2 885 607 957,55</b>
--------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

В качестве долговых ценных бумаг у Общества числятся 12 простых процентных векселя у ПАО «Сбербанк».

Счет	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты							
Ценные бумаги							
58.02	БУ	80 000 000,00				80 000 000,00	
	Кол.	12,000				12,000	
СБЕРБАНК ПАО	БУ	80 000 000,00				80 000 000,00	
	Кол.	12,000				12,000	
Вексель 1 по договору ДР-0000/00002-1 от 25.12.2019 (3,17% годовых)	БУ	5 500 000,00				5 500 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель 2 по договору ДР-0000/00002-1 от 25.12.2019 (3,17% годовых)	БУ	5 500 000,00				5 500 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель ВГ №0265951 (4,03% годовых)	БУ	4 500 000,00				4 500 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель ВГ №0265952 (4,03% годовых)	БУ	4 500 000,00				4 500 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель ВГ №0265953 (4,03% годовых)	БУ	5 000 000,00				5 000 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель ВГ №0265954 (4,03% годовых)	БУ	5 000 000,00				5 000 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель ВГ №0265955 (4,03% годовых)	БУ	7 000 000,00				7 000 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель ВГ №0265956 (4,03% годовых)	БУ	7 000 000,00				7 000 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель ВГ №0265957 (4,03% годовых)	БУ	8 000 000,00				8 000 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель ВГ №0265958 (4,03% годовых)	БУ	8 000 000,00				8 000 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель ВГ №0265959 (4,03% годовых)	БУ	10 000 000,00				10 000 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Вексель ВГ №0265960 (4,03% годовых)	БУ	10 000 000,00				10 000 000,00	
	Кол.	1,000				1,000	
<b>Итого</b>	<b>БУ</b>	<b>80 000 000,00</b>				<b>80 000 000,00</b>	
	<b>Кол.</b>	<b>12,000</b>				<b>12,000</b>	

#### 7. Уставный и добавочный капиталы

По состоянию на 31.12.2020 г. уставный капитал Общества составляет 400 050 тыс. рублей.

Участники Общества на 31.12.2020 г.:

Наименование акционера	Доля, %	Доля, тыс. руб.
ООО «АЕОН-Девелопмент»	50	200 025
ООО «Приоритет»	50	200 025
<b>Итого:</b>	<b>100%</b>	<b>400 050</b>

По состоянию на 31.12.2020 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал в 2020 году составил 2 310 537 тыс. руб. и был образован в результате внесения участниками Общества вклада в имущество организации.

#### 8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Непокрытый убыток на 31.12.2020 г. составил 780 444 тыс. рублей.

#### 9. Долгосрочные займы и кредиты

Общество не осуществляет перевод долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам в состав краткосрочной. Если же договор пролонгируется на срок более 365 дней, то задолженность переводится из краткосрочной в долгосрочную.

Дополнительные затраты, производимые в связи с получением кредитов или займов, (плата за открытие и обслуживание кредитной линии) включаются в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам		989 123 845,38	731 755,40			989 612 681,97
67.01, Долгосрочные кредиты		967 720 000,00				967 720 000,00
ПАО СБЕРБАНК		967 720 000,00				967 720 000,00
Договор N4750 от 23.09.2019 (11,5 % годовых. Действует до 22.09.2022 г.)		967 720 000,00				967 720 000,00
67.02, Проценты по долгосрочным кредитам		21 403 845,38	110 798 963,41	111 287 800,00		21 892 681,97
ПАО СБЕРБАНК		21 403 845,38	110 798 963,41	111 287 800,00		21 892 681,97
Договор N4750 от 23.09.2019		21 403 845,38	110 798 963,41	111 287 800,00		21 892 681,97
<b>Итого</b>		<b>989 123 845,38</b>	<b>110 798 963,41</b>	<b>111 287 800,00</b>		<b>989 612 681,97</b>

#### Отчет о финансовых результатах

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала организации за исключением уменьшения вкладов по решению участников.

#### 10. Управленческие расходы

Состав управленческих расходов, отраженных в отчете о финансовых результатах:

Статьи расходов	(тыс. рублей)
Аренда офиса	214
Услуги консультантов	461
Юридические услуги	2
Аудиторские услуги	121
Программное обеспечение	8
<b>Итого</b>	<b>806</b>

### 11. Проценты к получению

В 2020 году Обществом были начислены проценты по договорам выдачи простого процентного векселя с ПАО «Сбербанк» в размере 2 873 тыс.руб.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
76.12, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами по процентам	760 904,70		2 872 891,84		3 633 796,54	
СБЕРБАНК России ОАО	760 904,70		2 872 891,84		3 633 796,54	
Договор №ДР-0000/00002-1 выдачи простого процентного векселя от 24.09.2019	754 217,30		2 552 773,82		3 306 991,12	
Договор №ДР-0000/00002-1 выдачи простого процентного векселя от 25.12.2019	6 687,40		320 118,02		326 805,42	
<b>Итого</b>	<b>760 904,70</b>		<b>2 872 891,84</b>		<b>3 633 796,54</b>	
<b>Итого развернутое</b>	<b>760 904,70</b>		<b>2 872 891,84</b>		<b>3 633 796,54</b>	

### 12. Прочие расходы

Прочие расходы в 2020 году составили:

Наименование статьи	Сумма, тыс. рублей
Расходы по оплате банковских услуг	4 504
Прочие расходы	512
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>5 016</b>

### 13. Чистая прибыль (убыток)

Размер убытка за 2020 год составил 91 478 тыс.руб.

### 14. Обеспечения обязательств и платежей выданные

Общество в 2020 году выступило поручителем по договорам кредита между Сбербанком и ОАО «МССЗ».

Информация об остатке кредитной задолженности, по которой Общество выступает поручителем:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
009, Обеспечения обязательств и платежей выданные	967 282 683,94		88 789 609,88	143 181 587,99	912 890 705,83	
009.01, Обеспечения обязательств и платежей выданные	967 282 683,94		88 789 609,88	143 181 587,99	912 890 705,83	
ОАО «МССЗ»	967 282 683,94		88 789 609,88	143 181 587,99	912 890 705,83	

4692-П-1 (плата за пользование лимитом) от 29.10.2018	194 381,80		141 275,59	53 106,21
4693-П-1 (проценты) от 29.10.2018	2 184 824,75	2 349 318,92		4 534 143,67
4693-П-1 от 29.10.2018	683 928 848,56		4 418 000,00	679 510 848,56
4694-П-1 (проценты) от 28.09.2018	456 816,43	490 477,22		947 293,65
4694-П-1 от 28.09.2018	143 000 000,00		1 104 500,00	141 895 500,00
4695-П-1 (проценты) от 29.10.2018	218 952,30		218 952,30	
4695-П-1 от 29.10.2018	68 539 953,90		68 539 953,90	
4696-П-1 (проценты) от 29.01.2019	218 952,30		218 952,30	
4696-П-1 от 29.01.2019	68 539 953,90		68 539 953,90	
4751/РИ2 (плата за пользование лимитом) от 27.12.2019		18 421,41		18 421,41
4751/РИ2 (проценты) от 27.12.2019		482 562,36		482 562,36
4751/РИ2 от 27.12.2019		85 448 829,97		85 448 829,97
<b>Итого</b>	<b>967 282 683,94</b>	<b>88 789 609,88</b>	<b>143 181 587,99</b>	<b>912 890 705,83</b>

По состоянию на 31.12.2020 года у Общества с ПАО «Сбербанк» заключены следующие договоры залога.

<b>Договор залога ценных бумаг</b>	<b>Залог</b>
4693/4694/ДЗЦБ-РИ2 от 30.11.2018 г.	акции ОАО «МССЗ» в количестве 609 214 (Шестьсот девять тысяч двести четырнадцать) штук на залоговую сумму 864 900 000 (Восемьсот шестьдесят четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей
	акции ОАО «МССЗ» в количестве 829 314 (Восемьсот двадцать девять тысяч триста четырнадцать) штук на залоговую сумму 4 081 500 000 (четыре миллиарда восемьдесят один миллион пятьсот тысяч) рублей
4695/ДЗЦБ-РИ2 от 30.11.2018 г.	акции ОАО «МССЗ» в количестве 609 214 (Шестьсот девять тысяч двести четырнадцать) штук на залоговую сумму 864 900 000 (Восемьсот шестьдесят четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей
	акции ОАО «МССЗ» в количестве 829 314 (Восемьсот двадцать девять тысяч триста четырнадцать) штук на залоговую сумму 4 081 500 000 (четыре миллиарда восемьдесят один миллион пятьсот тысяч) рублей
№4750-2 от 24.09.2019 г.	векселя Общества в количестве 10 (десять) штук на залоговую сумму 69 000 000 (Шестьдесят девять миллионов) рублей
№4751/В-РИ2 от 27.12.2019 г.	акции ОАО «МССЗ» в количестве 829 314 (Восемьсот двадцать девять тысяч триста четырнадцать) штук на залоговую сумму

	4 081 500 000 (четыре миллиарда восемьдесят один миллион пятьсот тысяч) рублей
	векселя Общества в количестве 2 (две) штуки на залоговую сумму 11 000 000 (Одиннадцать миллионов) рублей

#### 15. Информация о связанных сторонах.

В целях ПБУ 11/2008 связанными сторонами общества признаются:

- Ваулин Григорий Викторович;
- Курочкина Валерия Леонидовна;
- ООО "АЕОН-Девелопмент";
- ООО "Приоритет";
- ООО Инфраструктурная Корпорация "Аеон" (84,5% в ООО "АЕОН-Девелопмент");
- ООО "Паттерн" (100% владеет ООО "АЕОН-Девелопмент");
- ООО "Речников Инвест" (50% владеет ООО "АЕОН-Девелопмент");
- Троценко Роман Викторович (100 % в ООО Инфраструктурная Корпорация "Аеон") ;
- ООО "Эр-Си-Пи" (80% в ООО "Приоритет");
- ООО «ИНВЕСТ АГ» (100 % в ООО «Эр-Си-Пи» с 04.10.2019);
- Абрамов Александр Григорьевич (65 % в ООО «ИНВЕСТ АГ»).

Информация об операциях с ООО «АЕОН-Девелопмент» и ООО «Приоритет» изложена в п.7.

#### 16. Сведения о непрерывности деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» сообщает о следующих результатах своей деятельности за 2020 год:

- выручка и прочие доходы отсутствуют;
- полученный убыток – 91 478 тыс. рублей;
- накопленный непокрытый убыток на 31.12.2020 г. – 780 444 тыс. рублей;
- чистые активы на 31.12.2020 г. – 1 930 143 тыс. рублей (положительная величина).

В связи с вышеприведенными результатами деятельности признаем наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Однако в будущем Общество планирует улучшение критических показателей деятельности, получение положительного результата от деятельности, покрытие убытков, а также своевременное погашение задолженностей.

Общество владеет акциями (96,0855 %) ОАО «Московский судостроительный и судоремонтный завод» (далее – МССЗ). МССЗ является застройщиком объекта «Городской квартал «Ривер Парк» Фаза 2. Ориентировочная общая площадь строительства всего жилищного комплекса 300 тыс. м2. Планируемый срок поэтапного ввода в эксплуатацию 1й очереди строительства (Корпуса А, 1, 2, 3) и передачи участникам – начиная с 1 квартала 2021 г. Подробная информация о проекте, документация по проекту (включая проектные декларации) размещены на сайте <http://river-park.ru>.

Общество рассчитывает на получение дивидендов за счет прибыли, полученной МССЗ после передачи квартир участникам по ДДУ в соответствии с бюджетом МССЗ на 2021-2025 гг.

Исполнительный директор

Ваулин Г.В.

Исполнительный директор

Курочкина В.Л.

22 марта 2021