

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 2021 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.

Уставной капитал на 31.12.2021 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» № 17 от 27.04.2021 г. на должность Генерального директора вновь избран Коренков Ярослав Игоревич - с 12.05.2021 сроком на 3 года.

По состоянию на начало и конец 2021 года 100% акций АО «РИВЕРДЕЙЛ» принадлежит ПАО «МЕРИДИАН», акционерами которого являются более 2 млн. лиц, владеющих небольшими пакетами акций (не более 9%). Так же, как и в материнской компании, в 2021г. в АО «РИВЕРДЕЙЛ» отсутствует конечный бенефициар.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 3,6 человек.

Учетная политика АО «РИВЕРДЕЙЛ» для целей бухгалтерского учета и налогообложения утверждена приказом Генерального директора № РВРД-115/201228/0-001 от 28.12.2020. В течение года не производилось изменений учетной политики и корректировок в учете, связанных с этим.

АФФИЛИРОВАННЫЕ ЛИЦА АО «РИВЕРДЕЙЛ» за период 01.01.21 - 31.12.2021:

- 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 2021 год сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и составления отчетности, а также действующей в 2021 году учетной политикой.

2.1 Активы Общества.

Балансовая стоимость активов Общества за год уменьшилась на 13,7 млн. руб. и составила на 31.12.2021г. 484,7 млн. рублей, в т.ч.:

Внеоборотные активы: 96,1% (466 млн. руб.), в т.ч.:

- основные средства (помещения и оборудование в ТЦ) - 61,2% (296,6 млн.руб.);
- отложенные налоговые активы - 6,8% (33,1 млн.руб.);
- прочие активы (долгосрочные выданные займы и проценты по ним) – 28,1% (136,3 млн.руб.);

Оборотные активы: 3,9% (18,6 млн. руб.), в т.ч.:

- краткосрочная дебиторская задолженность – 2,4% (11,4 млн. руб.);
- денежные средства и денежные эквиваленты – 1,5% (7,2 млн. 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	Поступи ло	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)
	2021	363901	(55839)	289449	(354342)	66514	(13057)	299008	(2382)
Помещения торгового центра	2020	352825	(42329)	-	-	-	(12097)	352825	(54426)
	2021	352825	(54426)	287828	(352724)	66514	(12097)	287929	(9)
Инженерное оборудование ТЦ	2020	10251	(453)	825	-	-	(960)	11076	(1413)
	2021	11076	(1413)	1621	(1618)	-	(960)	11079	(2373)
в том числе незавершен. вложения во внеоборотные средства	2020	1108	-	825	-	-	-	1933	-
	2021	1933	-	1621	(1618)	-	-	1936	-

В соответствии с Учетной политикой переоценка основных средств не производилась.

В конце 2021 года АО «РИВЕРДЕЙЛ», как собственник принял Решение об образовании из 2 помещений 13 новых помещений, одно из которых предназначено для обслуживания остальных помещений в здании. 17 декабря 2021 года получены выписки из ЕГРН по вновь образованным помещениям. Указанные действия отражены в строке «Помещения торгового центра» за 2021 год.

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	2021	114740	–	(1147)	–	–	(114740)	–	1147	–	–	–
	2020	134000	301	(1343)	–	549	(19260)	(850)	196	114740	–	(1147)
Займы выданные	2021	114740	–	(1147)	–	–	(114740)	–	1147	–	–	–
	2020	128000	–	(1280)	–	–	(13260)	–	133	114740	–	(1147)
Векселя полученные	2021	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	2020	6000	301	(63)	–	549	(6000)	(850)	63	–	–	–

Срок погашения займов 2023 год. Долгосрочные финансовые вложения в виде выданных займов на сумму 113593 тыс. руб. с учетом созданного резерва в размере 1% переклассифицированы в долгосрочную дебиторскую задолженность и отражены по состоянию на 31.12.2021 по строке 1190 Бухгалтерского баланса (форма №1), в связи с тем, что данные займы с 2021 года являются беспроцентными. Данное изменение на финансовый результат за 2021 год влияние не оказало. Начисленные по займам проценты 22 898 тыс.руб. за минусом созданного резерва 229 тыс.руб. также отражены в Бухгалтерском балансе, как прочие внеоборотные активы по строке 1190.

2.1.3 Расчет отложенных налогов (тыс.руб.) за 2021 год:

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец периода
ОНА всего, в т.ч. :	39 511	63	(795)	38 779
- по резерву по сомнительным долгам	708	–	(255)	453
- по оценочным обязательствам по оплате отпусков	153	63	–	216
- по убыткам по операциям с ценными бумагами, необращающимися на ОРЦБ	447	–	–	447
- по налоговым убыткам прошлых лет	24 645	–	–	24 645
- по резервам под обесценение фин. вложений	230	–	–	230
- по налоговому убытку от реализации ОС	13 328	–	(540)	12 788
ОНО по остаточной стоимости ОС (превышение бухгалтерской над налоговой)	(5 872)	–	238	(5 634)
ИТОГО Строка 1180	33 639	63	(557)	33 145

Общество отражает свернуто отложенные налоговые активы и обязательства в балансе.

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
Краткосрочная дебитор. зад-ть всего, в том числе:	2020	11085	(3333)	9882	(566)	(4834)	590	16133	(3309)
	2021	16133	(3309)	10394	–	(13095)	1272	13432	(2037)
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	2020	4841	–	6581	–	(1776)	–	9646	–
	2021	9646	–	7663	–	(9596)	–	7713	–

- расчеты с покупателями и заказчиками	2020	4807	(3333)	3279	(566)	(1621)	590	6465	(3309)
	2021	6465	(3309)	2704	-	(3481)	1272	5688	(2037)
- расчеты по налогам и сборам	2020	1413	-	-	-	(1413)	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-
- расчеты с разными дебиторами	2020	24	-	22	-	(24)	-	22	-
	2021	22	-	27	-	(18)	-	31	-

У общества имеется просроченная дебиторская задолженность покупателей в размере 2037 тыс.руб., по которой начислен резерв по сомнительным долгам в размере 100%.

2.2 Обязательства Общества.

Балансовая стоимость обязательств составила на 31.12.2021 - 484,7 млн. руб. в т.ч.:

Капитал и резервы: 85% (411,8 млн. руб.), в т.ч.:

- уставной капитал - 486,6 млн.руб.;
- добавочный капитал – 83,9 млн.руб.;
- непокрытый убыток - 158,7 млн.руб.;

Краткосрочные обязательства: 15% (72,9 млн. руб.), в т.ч.:

- заемные средства – 63,3 млн.руб.
- кредиторская задолженность – 8,5 млн.руб.;
- оценочные обязательства (резерв на оплату отпусков) - 1,1 млн.руб.;

В 2021 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
	2021	23718	8286	-	(2871)	(20624)	8509
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	2020	21816	170		(54)	-	21932
	2021	21932	445	-	(1299)	(20584)	494
- расчеты с покупателями и заказчиками	2020	91	354		-		445
	2021	445	6145	-	(231)	(40)	6319
- расчеты по налогам и сборам	2020	81	1341	-	(81)	-	1341
	2021	1341	1696	-	(1341)	-	1696

2.2.2 Краткосрочные заемные средства:

На 31.12.2020г заемные средства составляли 8000тыс.руб (займ беспроцентный). В 2021 году получены денежные средства по 3 договорам займа на сумму 54304тыс.руб. со сроками погашения не позднее ноября 2022 года и процентными ставками от 5% до 15% в соответствии с рыночными условиями, действующими на момент заключения займов.

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 – оплата отпусков сотрудникам	767	312	-	-	1079

2.3 Доходы и расходы Общества, налог на прибыль.

По данным бухгалтерского учета убыток до налогообложения составил за 2021 год 53,6 млн.руб. Наиболее существенные доходы и расходы Общества за 2021 год:

- 20,6 млн.руб. – внереализационный доход от списания кредиторской задолженности;
- 4,9 млн. руб. – выручка от оказания услуг управления ТЦ;
- 6,5 млн.руб. – выручка от сдачи в аренду помещений и площадей;
- 33,8 млн.руб. – штрафные санкции ДГИ г.Москвы, судебные взыскания;
- 15,8 млн.руб. – консультационные, юридические, нотариальные расходы;
- 13,1 млн.руб. – бухгалтерская амортизация основных средств;
- 9,5 млн.руб. – расходы по содержанию недвижимого имущества (коммунальные расходы, расходы по эксплуатации; ремонт, охрана, страхование, аренда земли);
- 6 млн.руб. – годовое вознаграждение персонала, в т.ч. страховые взносы;
- 4,1 млн.руб. – налог на имущество организаций;
- 1,7 млн.руб. – рекламные расходы, вознаграждение агента;
- 1 млн.руб. – проценты по займам полученным;

Чистый убыток Общества составил за 2021 год 54,1 млн.руб., базовый убыток на акцию составил 0,11 копейки на 1 акцию.

Общество традиционно испытывало трудности в заполнении своих площадей в торговом центре (Москва, 3-й Павелецкий проезд, дом 4), которые обусловлены как общим снижением спроса на аренду недвижимости, так и особенностями принадлежащих обществу помещений. В последние 2 года положение усугублялось распространением короновируса и уменьшением бизнес-активности компаний-арендаторов недвижимости.

В 2021 году закончен ряд мероприятий, в результате которых выделены и поставлены на кадастровый учет 12 помещений второго этажа ТЦ, что позволяет планировать продажу части помещений. Заключены соответствующие агентские договора.

К настоящему времени Обществу удалось найти арендаторов на 77% площадей второго этажа, принадлежащих АО «РИВЕРДЕЙЛ». В 2022 году Общество планирует довести эту цифру до 100%, что увеличит выручку от аренды после завершения арендаторами подготовительных работ, нарушенных пандемией.

3. Информация о связанных сторонах

СВЯЗНЫЕ СТОРОНЫ АО «РИВЕРДЕЙЛ» за 2021 год:

- 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 заимодавцем по договорам займа с ПАО «МЕРИДИАН» на сумму 114 740 тыс.руб. Срок погашения займов – 2023 год. По указанным займам на 31.12.2021 проценты к получению составляют 22 898 тыс.руб., начисленные резервы составляют 1 376 тыс.руб. С 01.12.2020 указанные займы являются беспроцентными.

АО «РИВЕРДЕЙЛ» является заемщиком по договору беспроцентного займа с ПАО «МЕРИДИАН» на сумму 8 000 тыс.руб.

Заработная плата основного управленческого персонала Общества составила в 2021 году 2353 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. Полученные и выданные обеспечения, условные активы и обязательства

В 2021 и 2020 годах Общество не имело выданных и полученных обеспечений.

На 31.12.2021 Общество не имеет условных активов и обязательств.

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

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 Декабря 2021 г.	На 31 Декабря 2020 г.	На 31 Декабря 2019 г.
Активы				
Основные средства	1150	296626	308062	320294
Финансовые вложения долгосрочные	1170	113593	113593	132958
Отложенные налоговые активы	1180	33145	33639	36855
Прочие внеоборотные активы	1190	22669	22669	16261
Дебиторская задолженность	1230	11395	12824	7752
Денежные средства и эквиваленты	1250	7237	7582	3658
ИТОГО активы	-	484665	498369	517778
Пассивы				
Заемные средства краткосрочные	1510	63317	8000	8000
Кредиторская задолженность	1520	8509	23718	21988
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1079	767	493
ИТОГО пассивы	-	72905	32485	30481
Стоимость чистых активов	-	411760	465884	487297

За 2021год стоимость чистых активов АО «РИВЕРДЕЙЛ» уменьшилась на 54 124 тыс.руб. и составила 411 760 тыс.руб. по состоянию на 31.12.21. Стоимость чистых активов меньше Уставного капитала на 15% по состоянию на 31.12.21 (на 4% по состоянию на 31.12.20). Мероприятия по увеличению прибыльности деятельности Общества приведены в п.2.3.

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;
- 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

Данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную в связи с переклассификацией займов выданных в долгосрочную дебиторскую задолженность – см. пункт 2.1.2 Пояснений.

В 2022 году АО "РИВЕРДЕЙЛ" получило займ от ООО "ТЕТИС Кэпитал" Д.У. ЗПИФ комбинированным «Вариант» в размере 112 550 тыс.руб. и оказало безвозмездную денежную помощь ПАО "МЕРИДИАН" в размере 108 900 тыс.руб. для погашения задолженности материнской компании по налогам и сборам, возникшим в результате ее реорганизации в форме присоединения в 2020 году.

Сумма 7 505 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, проценты по депозитам.

Сумма 35 150 тыс. руб., отраженная в строке 4129 «прочие платежи» отчета о движении денежных средств включает уплаченные налог на имущество, НДС, гос. пошлину, а также штрафные санкции и услуги банков.

Руководство Общества полагает, что все произошедшие в 2021 году события не способны оказать негативного влияния на достоверность показателей отчетности, на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем, и что Общество будет осуществлять свою деятельность непрерывно.

Влияние событий 2022 года (геополитическая напряженность, существенное снижение курса рубля и стоимости Российских активов) на отрасли экономики РФ и деятельность АО «РИВЕРДЕЙЛ» оценить с достаточной степенью надежности в настоящее время невозможно.

Генеральный директор АО «РИВЕРДЕЙЛ»

« 19 » апреля 2022 года



Коренков Я.И.