

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 2022 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 31.12.2022 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 2022 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 2022г. 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-115/211228/0-001 от 28.12.2021. В течение года не производилось изменений учетной политики и корректировок в учете, связанных с этим.

АФФИЛИРОВАННЫЕ ЛИЦА АО «РИВЕРДЕЙЛ» за период 01.01.22 - 31.12.2022:

- Генеральный директор Коренков Ярослав Игоревич;
- ПАО «МЕРИДИАН» (115114, Москва, 3-й Павелецкий пр-д, д.4);
- Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН» Ковалев Никита Сергеевич;

2. Основные показатели деятельности и существенные показатели отчетности.

Бухгалтерская отчетность АО «РИВЕРДЕЙЛ» за 2022 год сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и составления отчетности, а также действующей в 2022 году учетной политики.

2.1 Активы Общества.

Балансовая стоимость активов Общества за год уменьшилась на 223,7 млн. руб. и составила на 31.12.2022г. 261 млн. рублей, в т.ч.:

Внеоборотные активы: 43,5% (113,6 млн. руб.), в т.ч.:

- основные средства (помещения и оборудование в ТЦ) - 34,7% (90,6 млн.руб.);
- отложенные налоговые активы - 8,8% (22,9 млн.руб.);

Оборотные активы: 56,5% (147,4 млн. руб.), в т.ч.:

- краткосрочная дебиторская задолженность – 53,2% (138,9 млн. руб.);
- денежные средства и денежные эквиваленты – 3,3% (8,5 млн. руб.);

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

Основные средства	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		
		Первоначальная ст-ть	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов Первонач. ст-ть	Накопл. Амортизация	Начислено амортизации	Первоначальная ст-ть	Накопленная амортизация	Убыток от обесценения
Основные средства - всего	2022	299008	(2382)	117	(101415)	3728	(12568)	197710	(11222)	(95870)
	2021	363901	(55839)	289449	(354342)	66514	(13057)	299008	(2382)	
Помещения торгового центра	2022	287929	(9)	-	(101415)	3728	(11608)	186514	(7889)	(88007)
	2021	352825	(54426)	287828	(352724)	66514	(12097)	287929	(9)	
Инженерное оборудование ТЦ	2022	11079	(2373)	117	-	-	(960)	11196	(3333)	(7863)
	2021	11076	(1413)	1621	(1618)	-	(960)	11079	(2373)	
в том числе незавершен. вложения во внеоборотные средства	2022	1936	-	117	-	-	-	2053	-	(2053)
	2021	1933	-	1621	(1618)	-	-	1936	-	

В течение 2022 года АО «РИВЕРДЕЙЛ», реализовал 4 помещения, принадлежащих ему на праве собственности, что и отражено в строке «Помещения торгового центра» за 2022 год.

По состоянию на 31.12.2022 основные средства организации были проверены на обесценение. В соответствии с оценкой независимого оценщика был признан убыток от обесценения основных средств организации в размере 95,9млн.руб.

2.1.2 Общество отражает свернуто отложенные налоговые активы и обязательства в своем балансе.

Расчет отложенных налогов (тыс.руб.) за 2022 год:

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец периода
ОНА всего, в т.ч.:	38 779	9 259	(25 093)	22 945
- по резерву по сомнительным долгам	453	782	-	1 235
- по оценочным обязательствам по оплате отпусков	216	55	-	271
- по убыткам прошлых лет по операциям с ценными бумагами, обращающимися на ОРЦБ	447	-	(447)	-
- по налоговым убыткам прошлых лет	24 645	-	(24645)	-
- по резервам под обесценение фин. вложений	230	-	(1)	229
- по налоговому убытку от реализации ОС	12 788	8422	-	21 210
ОНО по остаточной стоимости ОС (превышение бухгалтерской над налоговой)	(5 634)	-	5634	-
ИТОГО Строка 1180	33 145	9 259	(19459)	22 945

2.1.3 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 ДЗ	Погашен /Восстановлен резерв		
Краткосрочная дебитор. зад-ть всего, в том числе:	2022	13432	(2037)	145906	(6724)	(13070)	1439	146268	(7322)
	2021	16133	(3309)	10394	-	(13095)	1272	13432	(2037)
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022	7713	-	1607	-	(7601)	-	1719	-
	2021	9646	-	7663	-	(9596)	-	7713	-
- расчеты с покупателями и заказчиками	2022	5688	(2037)	6628	(5347)	(4938)	1434	7378	(5950)
	2021	6465	(3309)	2704	-	(3481)	1272	5688	(2037)
- расчеты с разными дебиторами	2022	31	-	33	-	(31)	-	33	-
	2021	22	-	27	-	(18)	-	31	-
- расчеты по займам выданным	2022	-	-	137638	(1377)	(500)	5	137138	(1372)
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-

У общества имеется просроченная дебиторская задолженность покупателей в размере 5950 тыс.руб., по которой начислен резерв по сомнительным долгам в размере 100%.

Выданные беспроцентные займы на сумму 137638 тыс.руб. перенесены в краткосрочную дебиторскую задолженность (срок погашения 2023 год) и отражены по строке 1230 Бухгалтерского баланса с учетом созданного резерва. В течение 2022 года займ частично погашен на сумму 500тыс.руб., по состоянию на 31.12.2022 сумма займа составила 137137 тыс.руб., сумма резерва 1372 тыс.руб.,

2.2 Обязательства Общества.

Балансовая стоимость обязательств составила на 31.12.2022 - 261 млн. руб. в т.ч.:

Капитал и резервы: 37% (95,6 млн. руб.), в т.ч.:

- уставной капитал - 486,6 млн.руб.;
- добавочный капитал – 83,9 млн.руб.;
- непокрытый убыток - 474,9 млн.руб.;

Краткосрочные обязательства: 63% (165,4 млн. руб.), в т.ч.:

- заемные средства – 157,3 млн.руб.
- кредиторская задолженность – 6,8 млн.руб.;
- оценочные обязательства (резерв на оплату отпусков) - 1,4 млн.руб.;

В 2022 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.):

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:	2022	8509	6606		(8335)	-	6780
	2021	23718	8286	-	(2871)	(20624)	8509
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022	494	101		(445)	-	150
	2021	21932	445	-	(1299)	(20584)	494
- расчеты с покупателями и заказчиками	2022	6319	445		(6194)		570
	2021	445	6145	-	(231)	(40)	6319
- расчеты по налогам и сборам	2022	1696	6060	-	(1696)	-	6060
	2021	1341	1696	-	(1341)	-	1696

2.2.2 Краткосрочные заемные средства:

На 31.12.2021г заемные средства составляли 62 304 тыс.руб. В 2022 году получены денежные средства по 3 договорам займа на сумму 122 420 тыс.руб. и частично погашены займы на сумму 82 517 тыс.руб. Также Обществу была открыта кредитная линия, по которой в течение 2022 года было получено 70 000 тыс.руб. и погашено 26 000 тыс.руб. Сроки возврата заёмных средств - не позднее ноября 2023 года, процентные ставки в соответствии с рыночными условиями, действующими на момент заключения договоров: от 9% до увеличенной на 4 п.п. ключевой ставки.

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	1079	275	-	-	1354

2.3 Доходы и расходы Общества, налог на прибыль.

По данным бухгалтерского учета убыток до налогообложения составил за 2022 год 306 млн.руб. Наиболее существенные доходы и расходы Общества за 2022 год:

- 43,1 млн.руб. – выручка от реализации помещений;
- 14 млн.руб. – выручка от сдачи в аренду помещений и площадей, в т.ч. присужденные санкции;
- 5,1 млн. руб. – выручка от оказания услуг управления ТЦ;
- 110,3 млн.руб. – бухгалтерская себестоимость реализованных основных средств, бухгалтерская амортизация;
- 108,9 млн.руб. - безвозмездная денежная помощь материнской компании;
- 95,9 млн.руб. - убыток от обесценения основных средств
- 19,5 млн.руб. – проценты по займам полученным;
- 8,9 млн.руб. – консультационные, юридические, нотариальные расходы;
- 8,8 млн.руб. – расходы по содержанию недвижимого имущества (коммунальные и эксплуатационные расходы, ремонт, охрана, страхование, аренда земли), комиссия банка;
- 6 млн.руб. – годовое вознаграждение персонала, в т.ч. страховые взносы;
- 5,3 млн.руб. – начисление резерва по сомнительным долгам;
- 3 млн.руб. – налог на имущество организаций, сборы и пошлины;
- 1,1 млн.руб. – рекламные расходы, вознаграждение агента;

Чистый убыток Общества составил за 2022 год 316,2 млн.руб., базовый убыток на акцию составил 0,65 копейки на 1 акцию.

С момента возникновения Общество 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, снижением ставок аренды, так и особенностями принадлежащих обществу помещений. В 2020-2021 годах положение усугубилось распространением коронавируса, турбулентностью на рынке недвижимости в следствии сложной экономической и политической ситуации в стране и уменьшением бизнес-активности компаний-арендаторов недвижимости.

В 2022 Обществом было продано 4 помещения, принадлежащих ему на праве собственности. Помещения реализованы с убытком, по рыночным ценам, уровень которых в 2020-2022 годах снизился значительно.

Общество планирует восстановление в 2023-2024 годах рынка коммерческой недвижимости, как следствие восстановления активности мелкого и среднего бизнеса во всех сферах деятельности, которое может быть особенно быстрым в случае ослабления геополитической напряженности. Также в 2023 году Общество планирует осуществить продажу помещений по рыночной стоимости, а так же Общество планирует сделать упор на управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

3. Информация о связанных сторонах

СВЯЗНЫЕ СТОРОНЫ АО «РИВЕРДЕЙЛ» за 2022 год:

- Генеральный директор Коренков Ярослав Игоревич;
- ПАО «МЕРИДИАН» (115114, Москва, 3-й Павелецкий пр-д, д.4);
- Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН» Ковалев Никита Сергеевич;

Операции со связными сторонами:

По состоянию на 31.12.2021 АО «РИВЕРДЕЙЛ» являлся займодавцем по договорам займа с ПАО «МЕРИДИАН» на сумму с учетом ранее начисленных процентов 137638 тыс.руб. С 01.12.2020 указанные займы являются беспроцентными. Срок погашения займов – 2023 год. Указанные займы в течение 2022 года были погашены частично на сумму 500 тыс.руб.. По состоянию на 31.12.2022 сумма займов составляет 137138 тыс.руб., начисленные резервы 1 372 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021 АО «РИВЕРДЕЙЛ» являлся заемщиком по договору беспроцентного займа с ПАО «МЕРИДИАН» на сумму 8 000 тыс.руб., который в течение 2022 года был частично погашен на сумму 4545 тыс.руб.. По состоянию на 31.12.2022 сумма займа составляет 3455 тыс.руб.

В 2022 году АО "РИВЕРДЕЙЛ" 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

Заработная плата основного управленческого персонала Общества составила в 2022 году 2446 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

По состоянию на 31.12.2022 Общество не является поручителем по каким-либо кредитным договорам или договорам займа. Основные средства АО «РИВЕРДЕЙЛ» преданы по договору об ипотеке в счет обеспечения обязательств Общества по Договору об открытии кредитной линии.

На 31.12.2022 Общество не имеет условных активов и обязательств.

5. Стоимость чистых активов

За 2022год стоимость чистых активов АО «РИВЕРДЕЙЛ» уменьшилась на 316 198 тыс.руб. и составила 95 562 тыс.руб. по состоянию на 31.12.2022. Стоимость чистых активов составляет 20% Уставного капитала по состоянию на 31.12.22 (85% по состоянию на 31.12.21). Мероприятия по увеличению прибыльности деятельности Общества приведены в п.2.3

Наименование показателя	Код строки бух. баланса	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Активы				
Основные средства	1150	90618	296626	308062
Финансовые вложения долгосрочные	1170			113593
Отложенные налоговые активы	1180	22945	33145	33639
Прочие внеоборотные активы	1190		136262	22669
Дебиторская задолженность	1230	138946	11395	12824
Денежные средства и эквиваленты	1250	8475	7237	7582
ИТОГО активы	-	260984	484665	498369
Пассивы				
Заемные средства краткосрочные	1510	157288	63317	8000
Кредиторская задолженность	1520	6780	8509	23718
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1354	1079	767
ИТОГО пассивы	-	165422	72905	32485
Стоимость чистых активов (тыс.руб.)	-	95562	411760	465884

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, события после отчетной даты

Сумма 6 944 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 15 993 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.

В 2023 году кредитная линия была полностью закрыта за счет 2 новых займов, обременения с недвижимого имущества сняты. Долговая нагрузка не изменилась.

8. Непрерывность деятельности Общества

Чистый убыток Общества за 2022 год составил 316,2 млн.руб., в том числе из-за существенного обесценения объектов основных средств, что указывает на наличие проблем в деятельности Общества и на наличие неопределенности, которая может вызвать сомнения в способности Общества продолжить непрерывно свою деятельность. Но руководство полагает, что предпринимает все необходимые меры для стабилизации финансового положения Общества.

Долгосрочное влияние событий 2022 года (геополитическая напряженность, очень существенная нестабильность курса рубля, взаимные санкции стран) на отрасли экономики РФ оценить с достаточной степенью надежности в настоящее время невозможно. Руководство Общества отслеживает ситуацию на рынке недвижимости, а также активность мелкого и среднего бизнеса, как основного потребителя услуг АО «РИВЕРДЕЙЛ» и полагает, что сможет нейтрализовать ухудшение ситуации, начавшееся с пандемией 2020 года и продолжающееся по настоящее время.

Генеральный директор АО «РИВЕРДЕЙЛ»

(Коренков Я.И.)

« 24 » марта 2023 года

