

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 2023 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 31.12.2023 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 2023 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 2023 году в АО «РИВЕРДЕЙЛ» отсутствует конечный бенефициар.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 3 человека.

Учетная политика АО «РИВЕРДЕЙЛ» для целей бухгалтерского учета и налогообложения утверждена приказом Генерального директора № РВД-115/221228/0-001 от 28.12.2022. В течение года не производилось изменений учетной политики и корректировок в учете, связанных с этим.

АФФИЛИРОВАННЫЕ ЛИЦА АО «РИВЕРДЕЙЛ» за период 01.01.23 - 31.12.2023:

- Генеральный директор Коренков Ярослав Игоревич;
- ПАО «МЕРИДИАН» (115114, Москва, 3-й Павелецкий пр-д, д.4);
- Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН» Ковалев Никита Сергеевич;
- ООО «КапиталПлюс» (127015, Москва, ул.Новодмитровская, д.2, к.2, пом.1, ком.28)

2. Основные показатели деятельности и существенные показатели отчетности.

Бухгалтерская отчетность АО «РИВЕРДЕЙЛ» за 2023 год сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и составления отчетности, а также действующей в 2023 году учетной политикой.

2.1 Активы Общества.

Балансовая стоимость активов Общества составила на 31.12.2023г. 215 млн. рублей, в т.ч.:

Внеоборотные активы: 19,6% (42,1 млн. руб.), в т.ч.:

- основные средства (помещения и оборудование в ТЦ) - 1,6% (3,5 млн.руб.);
- отложенные налоговые активы - 18% (38,6 млн.руб.);

Оборотные активы: 80,4% (172,8 млн. руб.), в т.ч.:

- краткосрочная дебиторская задолженность – 64,9% (139,6 млн. руб.);
- денежные средства и денежные эквиваленты – 15,5% (33,2 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		Начислено амортизации	Первоначальная ст-ть	Накопленная амортизация	Убыток от обесценения
					Первонач. ст-ть	Накопл. Амортизация				
Основные средства всего	2022	299008	(2382)	117	(101415)	3728	(12568)	197710	(11222)	(95870)
	2023	197710	(11222)	5898	(182457)	14700	(8561)	21151	(5083)	(12549)
Помещения торгового центра	2022	287929	(9)	-	(101415)	3728	(11608)	186514	(7889)	(88007)
	2023	186514	(7889)	-	(179281)	14700	(7429)	7233	(618)	(3096)
Инженерное оборудование ТЦ	2022	11079	(2373)	117	-	-	(960)	11196	(3333)	(7863)
	2023	11196	(3333)	5898	(3176)	-	(1132)	13918	(4465)	(9453)
в том числе незавершен. вложения во внеоборотные средства	2022	1936	-	117	-	-	-	2053	-	(2053)
	2023	2053	-	2722	(3176)	-	-	1599	-	(1599)

В течение 2023 года Общество реализовало 6 помещений, принадлежащих ему на праве собственности, что и отражено в строке «Помещения торгового центра» за 2023 год. По состоянию на 31.12.2023 дальнейшего обесценения основных средств, принадлежащих Обществу, выявлено не было.

2.1.2 Расчет отложенных налогов (тыс.руб.) за 2023 год:

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец периода
	22 945	16 423	(741)	38627
ОНА всего, в т.ч.:	1 235	719	-	1 954
- по резерву по сомнительным долгам	271	49	(39)	281
- по оценочным обязательствам по оплате отпусков	229	-	-	229
- по резервам под обесценение фин. вложений	21 210	15 655	(702)	36163
- по налоговому убытку от реализации ОС	22 945	16 423	(741)	38627
ИТОГО Строка 1180				

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец года	
		На начало года		Поступление	Начислен резерв по сомнит. долгам	Выбыло		Учетная по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам
		Учетная по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам			Погашение ДЗ	Погашен / Восстановлен резерв		
				145906	(6724)	(13070)	1439	146268	(7322)
Краткосрочная дебиторская зад-ть всего, в том числе:	2022	13432	(2037)	7436	(4186)	(3203)	593	150501	(10915)
	2023	146268	(7322)	1607	-	(7601)	-	1719	-
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022	7713	-	1473	-	(1642)	-	1550	-
	2023	1719	-	6628	(5347)	(4938)	1434	7378	(5950)
- расчеты с покупателями и заказчиками	2022	5688	(2037)	5941	(4186)	(1532)	593	11787	(9543)
	2023	7378	(5950)	33	-	(31)	-	33	-
- расчеты с разными дебиторами	2022	31	-	22	-	(29)	-	26	-
	2023	33	-	137638	(1377)	(500)	5	137138	(1372)
- расчеты по займам выданным	2022	-	-	-	-	-	-	137138	(1372)
	2023	137138	(1372)	-	-	-	-	-	-

У общества имеется просроченная дебиторская задолженность покупателей в размере 9543 тыс.руб., по которой начислен резерв по сомнительным долгам в размере 100%.

Выданные материнской компании беспроцентные займы на сумму 137138 тыс.руб. отражены в краткосрочной дебиторской задолженности (срок погашения 2024 год) по строке 1230 Бухгалтерского баланса с учетом созданного резерва. В течение 2023 года движения по займам не было.

2.2 Обязательства Общества.

Балансовая стоимость обязательств составила на 31.12.2023 - 215 млн. руб. в т.ч.:

Капитал и резервы: 36% (77,4 млн. руб.), в т.ч.:

- уставной капитал - 486,6 млн.руб.;
- добавочный капитал – 83,9 млн.руб.;
- непокрытый убыток - 493 млн.руб.;

Долгосрочные обязательства: 6,3% (13,6 млн. руб.), в т.ч.:

- заемные средства – 13,6 млн.руб.

Краткосрочные обязательства: 57,7% (124 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 2023 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	Причитающиеся проценты и штрафы	Погашение	Списание на финансовый результат	
Краткосрочная кредиторская задолженность всего, в том числе:	2022	8509	6606		(8335)	-	6780
	2023	6780	15030		(6332)	(49)	15429
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022	494	101		(445)	-	150
	2023	150	70		(101)	(49)	70
- расчеты с покупателями и заказчиками	2022	6319	445		(6194)		570
	2023	570	123		(171)	-	522
- расчеты по налогам и сборам	2022	1696	6060		(1696)	-	6060
	2023	6060	14837		(6060)	-	14837

2.2.2 Заемные средства:

На 31.12.2022г основной долг по заемным средствам составлял 155 007 тыс.руб. В 2023 году получены денежные средства по 3 договорам займа на сумму 110 000 тыс.руб., а также погашены займы и кредитная линия на сумму 150 607 тыс.руб. На 31.12.2023г основной долг по заемным средствам составил 114 400 тыс.руб., в том числе 12 500 тыс.руб. со сроком погашения в марте 2025, остальные со сроком погашения в 2024 году. Процентные ставки по займам - в соответствии с рыночными условиями.

2.3 Доходы и расходы Общества, налог на прибыль.

По данным бухгалтерского учета убыток до налогообложения составил за 2023 год 34 млн.руб. Наиболее существенные доходы и расходы Общества за 2023 год:

- 69,8 млн.руб. – выручка от реализации помещений;
- 13,8 млн.руб. – выручка от сдачи в аренду помещений и площадей, в т.ч. присужденные санкции;
- 6,6 млн. руб. – выручка от оказания услуг управления ТЦ;
- 4,8 млн. руб. – доход от отмены решения АС прошлого года;
- 0,5 млн. руб. – проценты по депозитам к получению;
- 89,8 млн.руб. – бухгалтерская себестоимость реализованных основных средств с учетом обесценения, бухгалтерская амортизация;
- 14,3 млн.руб. – проценты по займам полученным;
- 9,8 млн.руб. – содержание недвижимого имущества (коммунальные и эксплуатационные расходы, ремонт, охрана) аренда земли, налог на имущество, комиссия банка;
- 5,2 млн.руб. – годовое вознаграждение персонала, в т.ч. страховые взносы;
- 4,5 млн.руб. - безвозмездная денежная помощь материнской компании;
- 4,2 млн.руб. – начисление резерва по сомнительным долгам;
- 1 млн.руб. – рекламные расходы, вознаграждение агента;

Чистый убыток Общества составил за 2023 год 18,2 млн.руб., базовый убыток на акцию составил 0,04 копейки на 1 акцию.

В 2023 АО «РИВЕРДЕЙЛ» реализовал 6 помещений, принадлежащих ему на праве собственности. Помещения реализованы с убытком, по рыночным ценам, уровень которых не восстановился после снижения 2020-2022 годов.

В дальнейшем АО «РИВЕРДЕЙЛ» планирует сделать упор на управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. Оставшиеся в собственности Общества помещения необходимы для выполнения функций Управляющей компании торгового центра

3. Информация о связанных сторонах

СВЯЗНЫЕ СТОРОНЫ АО «РИВЕРДЕЙЛ» за 2023 год:

- Генеральный директор Коренков Ярослав Игоревич;
- ПАО «МЕРИДИАН» (115114, Москва, 3-й Павелецкий пр-д, д.4);
- Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН» Ковалев Никита Сергеевич;
- ООО «КапиталПлюс» (127015, Москва, ул.Новодмитровская, д.2, к.2, пом.1, ком.28)

Операции со связными сторонами:

По состоянию на 31.12.2022 АО «РИВЕРДЕЙЛ» являлся заимодавцем по договорам с ПАО «МЕРИДИАН» на сумму 137 138 тыс.руб., включая проценты в сумме 22809 тыс.руб., начисленные включительно по 2020 год. С 2021 года займы беспроцентные. Срок погашения займов – 2024 год. В течение 2023 года движений по займу не было.

По состоянию на 31.12.2022 АО «РИВЕРДЕЙЛ» являлся заемщиком по договору беспроцентного займа с ПАО «МЕРИДИАН» на сумму 3 455 тыс.руб., который в 2023 году был полностью погашен в соответствии с условиями займа.

В 2023 году АО "РИВЕРДЕЙЛ" оказало безвозмездную денежную помощь ПАО "МЕРИДИАН" в размере 4 500 тыс.руб.

В 2023 году АО "РИВЕРДЕЙЛ" являлось арендодателем по Договору аренды с ПАО «МЕРИДИАН». За 2023 год арендная плата составила 73 092 руб., в т.ч. НДС. По состоянию на 31.12.2023 задолженность по договору аренды отсутствует.

Заработная плата основного управленческого персонала Общества составила в 2023 году 2438 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 31.12.2023 Общество не является поручителем по каким-либо кредитным договорам или договорам займа.

На 31.12.2023 Общество не имеет условных активов и обязательств.

5. Стоимость чистых активов

За 2023 год стоимость чистых активов АО «РИВЕРДЕЙЛ» уменьшилась на 18 184 тыс.руб. и составила 77 378 тыс.руб. по состоянию на 31.12.2023. Стоимость чистых активов составляет 16% Уставного капитала по состоянию на 31.12.23 (20% по состоянию на 31.12.22).

Наименование показателя	Код строки бух. баланса	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Активы				
Основные средства	1150	3519	90618	296626
Финансовые вложения долгосрочные	1170			
Отложенные налоговые активы	1180	38627	22945	33145
Прочие внеоборотные активы	1190			136262
Дебиторская задолженность	1230	139586	138946	11395
Денежные средства и эквиваленты	1250	33246	8475	7237
ИТОГО активы	-	214978	260984	484665
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	13554		
Заемные средства краткосрочные	1510	107210	157288	63317
Кредиторская задолженность	1520	15429	6780	8509
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1407	1354	1079
ИТОГО пассивы	-	137600	165422	72905
Стоимость чистых активов (тыс.руб.)		77378	95562	411760

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 12 981 тыс. руб., отраженная в строке 4119 «прочие поступления» отчета о движении денежных средств включает возмещаемые арендаторами и собственниками помещений коммунальные платежи, полученные обеспечительные платежи, проценты по депозитам, а также возврат средств по апелляции на Решение арбитражного суда.

Сумма 11 096 тыс. руб., отраженная в строке 4129 «прочие платежи» отчета о движении денежных средств включает уплаченные налог на имущество, НДС, гос. пошлину, комиссию банков, а также возврат обеспечительных платежей.

Событий после отчетной даты нет.

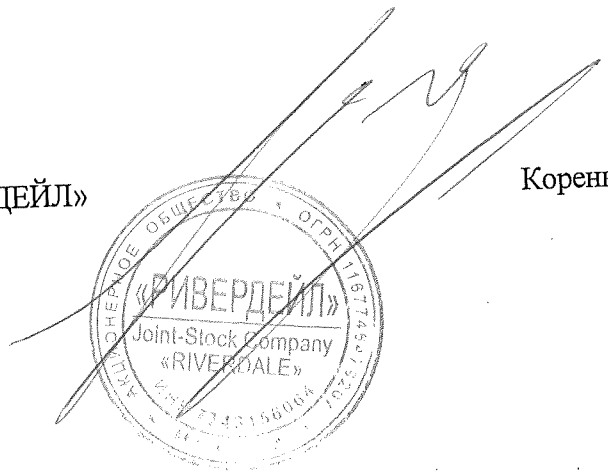
8. Непрерывность деятельности Общества

Чистый убыток Общества за 2023 год составил 18,2 млн.руб., 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 2023 года (геополитическая напряженность, существенная нестабильность курса рубля, взаимные санкции стран) на отрасли экономики РФ оценить с достаточной степенью надежности в настоящее время невозможно.

Генеральный директор АО «РИВЕРДЕЙЛ»

« 20 » марта 2024 года



Коренков Я.И.