

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «РИ2» за 2023 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:
до 02.08.2023 г. - 115407, Москва г., Речников ул., дом № 7, строение 1, комната 3;
с 03.08.2023 г. - 115142, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатинский затон,
ул Коломенская, д. 12, к. 1, помещ. 17/1
Почтовый адрес: 115142, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатинский затон,
ул Коломенская, д. 12, к. 1, помещ. 17/1;
Телефон/факс: (495) 740-48-22;
Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023 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%
2) 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 российскими 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 формировались оценочные обязательства.

Обществом не создавались резервы по сомнительным долгам. У Общества отсутствуют сомнительные и просроченные задолженности. Сомнительной задолженностью признается задолженность, которая не погашена в сроки, установленные договором.

Объектами основных средств признаются объекты, соответствующие признакам, установленным п.4 ФСБУ 6/2020 стоимостью более 100 тысяч рублей.

После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Доходами от основной деятельности признаются следующие доходы:

- по услугам консультирования по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- от участия в других организациях (дивиденды).

Иные доходы признаются прочими доходами.

Расходами от основных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от основных видов деятельности. Иные расходы признаются прочими расходами.

Произведенные коммерческие и управленческие расходы списываются непосредственно на счет учета продаж (90 «продажи»).

3. Состав бухгалтерской отчетности

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменениях капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
- Приложение №3. Финансовые вложения
- Приложение №5. Дебиторская и кредиторская задолженность
- Приложение №8. Обеспечения обязательств

4. Долгосрочные финансовые вложения

На 31.12.2023 г. Общество имеет долю 100% в уставном капитале ООО «ЯХТ-КЛУБ РП НАГАТИНО» в размере 10 000 руб., акции СЗ "МССЗ" (АО) 829 314 штук общей балансовой стоимостью 2 380 205 152,07 руб., а также дополнительный вклад в имущество СЗ "МССЗ" (АО) в размере 434 536 тыс. руб.

Информация о размере и изменении финансовых вложений раскрыта Приложении №3. Финансовые вложения.

5. 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 31.12.2023 г. (20%).

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на счете 09 «Отложенные налоговые активы» и на конец 2022 г. составляют 62 608 тыс. руб. Сумма отложенного налогового актива была сформирована в связи с получением налогового убытка по итогам 2018, 2019, 2020 и 2021, 2022, 2023 года.

6. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность сформирована с НДС. Информация о размере и изменении дебиторской задолженности раскрыта в Приложении №5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

7. Уставный и добавочный капиталы

По состоянию на 31.12.2023 г. уставный капитал Общества составляет 400 050 тыс. рублей. Участники Общества на 31.12.2023 г.:

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

По состоянию на 31.12.2023 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал в 2023 году составил 2 475 387 тыс. руб. и был образован в результате внесения участниками Общества вклада в имущество организации.

8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Непокрытый убыток на 31.12.2023 г. составил 796 697 тыс. рублей., чистые активы 2 078 740 тыс. руб.

9. Долгосрочные и краткосрочные займы и кредиты

Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам в состав краткосрочной если период к погашению составляет менее 365 дней. 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.

На 31.12.2023 г. Общество имеет дебиторскую задолженность по краткосрочным выданным займам, тыс. руб.:

Контрагент	На 01.01.2023 г.	На 31.12.2023 г.
АЕОН АЭРО ООО	-	1 000 000
АЕОН-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	84 000	88 300
ИНВЕСТ-УП	-	1 000 000
ПРИОРИТЕТ ООО	84 000	88 300
Итого	168 000	2 176 600

На 31.12.2023 г. Общество имеет кредиторскую задолженность по долгосрочным займам полученным в размере 976 345 тыс. руб.:

Контрагент	На 01.01.2023 г.	На 31.12.2023 г.
МССЗ (АО) СЗ	967 720	976 345
Итого	967 720	976 345

На 31.12.2023 г. Общество имеет кредиторскую задолженность по краткосрочным займам полученным в размере 2 000 000 тыс. руб.:

Контрагент	На 01.01.2023 г.	На 31.12.2023 г.
МССЗ (АО) СЗ	-	2 000 000
Итого	-	2 000 000

Информация о размере и изменении дебиторской и кредиторской задолженности раскрыта в Приложении №5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

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, тыс. руб.:

Статьи расходов	За 2022 год	За 2023 год
Аренда офиса	215	161
Услуги консультантов	48	8
Аудиторские услуги	170	200
Программное обеспечение	142	2
Нотариальные услуги	-	37
Итого	575	408

11. Проценты к получению

В 2023 году Обществом были получены проценты по депозитному договору в сумме 381 тыс. руб.

12. Прочие расходы

Состав прочих расходов, тыс. руб.:

Наименование статьи	За 2022 год	За 2023 год
Расходы по оплате банковских услуг	24 914	98
Прочие расходы	4 492	250
Итого прочие расходы	29 405	348

13. Чистая прибыль (непокрытый убыток)

Размер убытка за 2023 год составил 350 тыс. руб.

14. Информация о связанных сторонах.

В целях ПБУ 11/2008 связанными сторонами общества признаются:

1) Общество контролирует или оказывает значительное влияние на следующее юридическое лицо:

ООО «ЯХТ-КЛУБ РП НАГАТИНО» ИНН 9725010010 (доля в УК 100%)

МССЗ (АО) СЗ ИНН 7725009042 (96,0855% акций)

2) Общество контролируется или на нее оказывается значительное влияние следующими юридическими и физическими лицами:

Ваулин Григорий Викторович ИНН 666006349851 - Исполнительный директор (100 % в ООО «Инвест-УП»)

Курочкина Валерия Леонидовна ИНН 772708367243 - Исполнительный директор

Участники Общества ООО "Приоритет" ИНН 7727828921 (50%) и ООО "АЕОН-Девелопмент" ИНН 7704640264 (50%)

Имеют значительное влияние через дочерние общества:

ООО "Аеон Холдинг Девелопмент" ИНН 7704365995 (84,5% в ООО "АЕОН- Девелопмент")

ООО "ГК "ФЕРРО-ЭСТЕЙТ" ИНН 7701270544 (50% в ООО "Приоритет")

ООО "Инвест-УП" ИНН 7727312679 (50% в ООО "Приоритет")

ООО «ИНВЕСТ АГ» ИНН 7730656856 (100 % в ООО «ГК "ФЕРРО-ЭСТЕЙТ»)

Троценко Роман Викторович ИНН 771500884353 (100 % в ООО "Аеон Холдинг Девелопмент").

Бенефициарными владельцами являются: Троценко Роман Викторович, Ваулин Григорий Викторович

3) Общество и следующие юридические лица контролируются или на них оказывается значительное влияние одними и теми же юридическими и (или) одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц):

ООО "Паттерн" ИНН 7725688940, ООО "Речников Инвест" ИНН 7725682120, ООО «Катуар-2 Инвест» ИНН 7730262918, ООО «СЗ Катуар Инвест» ИНН 5029262713, ООО «Резерв» ИНН 7724860130, ООО «Рассвет» ИНН 7727461014, ООО «СЗ Кутузовский, 16» ИНН 7715865510, ООО «ЮП-2» ИНН 9723103371, ООО «Ферростроймонтаж» ИНН 9724008917, ООО «АЛАЗЕЯ КАПИТАЛ» ИНН 7730258679, ООО «Палакарт» ИНН 7727603269, ООО «Теона» ИНН 7709382169, ООО "Перспектива Плюс" ИНН 7731369614, ООО "Рио-Аттракцион" ИНН 2301093556, ООО "Успенские Сосны" ИНН 7709956832, ООО "ВСМ" ИНН 7710940499, ООО "ТЗ" ИНН 7730592070, ООО «Ферро-Эстейт» ИНН 9731105407, ООО «Фэтс» ИНН 9731105291, ООО "Тосна Холдинг" ИНН 5032347205, ООО "Киэн" ИНН 2366032390, ООО "ИСК "Клоково" ИНН 7710908880, ООО "Специализированный Застройщик "Катуар Девелопмент" ИНН 5029165879, ООО "Логистика-А" ИНН 5048027730, ООО "Винзавод "Кавказ" ИНН 2301076455, ООО "Поле Сукко" ИНН 7728747680, ООО "Поляна" ИНН 7708720048, ООО "Горное озеро" ИНН 2315162087, ООО "Эдельвейс" ИНН 2315157908, ООО "Долина" ИНН 7730618963, ООО "СЗ "Легис" ИНН 7730618956, ООО "Мегаполис" ИНН 2315157143, ООО "Лазурит" ИНН 2315157111, ООО "СтройСервис" ИНН 2301077434, ООО "АФК" ИНН 2301064890, ООО "Столичный Инвестиционный Клуб" ИНН 7729538424, ООО "КАЛИНОВКА-ИНВЕСТ" ИНН 5003155805, ООО "СЗ "КАЛИНОВКА ПАРК" ИНН 5003155604, ООО "ОСТРОВ-ИНВЕСТ" ИНН 5003155795, ООО "ОСТРОВ ПАРК" ИНН 5003155611, ООО "РИВЕР ПАРК" ИНН 7725834292, ООО "РКС-НАХАБИНО" ИНН 9731102195, ООО СЗ "ОДЕОН" ИНН 5024221858, ООО "РКС-БУЛАТНИКОВО" ИНН 5032335030, ООО СЗ "РКС-БУЛАТНИКОВО" ИНН 5003146906, ООО "АХД КУТУЗОВСКИЙ ТАУЭРС" ИНН 9704209728, ООО "АХД ЮЖНЫЙ ПОРТ" ИНН 9704214132, ООО "ФЛЕМСТЭД" ИНН 7709959777, ООО "Центртеххиммаш" ИНН 7725539970, ООО "СЕАР МФ" ИНН 7730309965, ООО "КавказАгро-7" ИНН 2312156462, ООО "Венера" ИНН 2320042476, ООО "КавказАгро-4" ИНН 2312156494, ООО "РИФ СЕРВИС" ИНН 2301092136,

С МССЗ (АО) СЗ у Общества заключен договор аренды помещения, сумма затрат по нему в

2023 г. составила 161 475 руб.

Информация о выданных и полученных займах по связанным сторонам представлена в п.9 Пояснений.

15. Сведения о непрерывности деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» сообщает о следующих результатах своей деятельности за 2023 год:

выручка отсутствует;

прочие доходы – 381 тыс. рублей;

убыток – 350 тыс. рублей;

накопленный непокрытый убыток на 31.12.2023 г. – 796 697 тыс. рублей;

чистые активы на 31.12.2023 г. – 2 078 740 тыс. рублей (положительная величина).

В связи с вышеприведенными результатами деятельности (накопленный непокрытый убыток) признаем наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Однако, обращаем внимание на положительную величину чистых активов, регулярное пополнение собственного капитала Общества путем взносов участников в имущество, получение дивидендов. Задолженность по займам, полученным от дочернего Общества, балансируется задолженностью по займам, выданным участникам Общества на сопоставимых условиях, то есть, фактически представляет собой внутригрупповые операции.

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». Ориентировочная общая площадь строительства всего жилищного комплекса 300 тыс. м². Дочернее общество – застройщик успешно вводит в эксплуатацию и реализует объекты долевого строительства, а также передает завершенные строительством объекты участникам. Подробная информация о проекте, документация по проекту (включая проектные декларации) размещены на сайте <http://river-park.ru>. В результате финансово-хозяйственной деятельности дочернее Общество – МССЗ – в 2024 году планирует ввод в эксплуатацию корпуса 4 – по нему планируется к распределению не менее 2 млрд. руб. чистой прибыли в течение 2024 года.

Общество относит к рискам продолжающаяся в 2023 году геополитическую напряженность и санкционное давление на экономику Российской Федерации в целом. В том числе продолжающаяся турбулентность на рынке в связи с постоянно дополняемой и обновляющейся политикой санкций в различных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь, банковской сфере, производственно-промышленной сфере. Ожидается, что данные события могут продолжить влиять на деятельность российских компаний, в том числе напрямую или опосредованно на строительную сферу. При последующей реализации девелоперских проектов указанные события могут стать источниками рисков снижения экономических результатов и финансовой устойчивости организации в последующих отчетных периодах. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий своей деятельности, так как количественный эффект невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Общество не имеет намерений по прекращению деятельности в ближайшие несколько лет.

16. События после отчетной даты.

В период после 31.12.2023 г. и до подписания настоящей отчетности Обществом было получено право на получение дивидендов в размере 4 000 000 руб. от ООО «Яхт-клуб Ривер Парк Нагатино».

Исполнительный директор

25 марта 2024 г.



Ваулин Г.В.

3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	2 814 751	-	-	-	-	-	-	2 814 751	-
	5311	за 2022г.	2 814 747	-	4	-	-	-	-	2 814 751	-
в том числе:											
акции	5302	за 2023г.	2 380 205	-	-	-	-	-	-	2 380 205	-
	5312	за 2022г.	2 380 205	-	-	-	-	-	-	2 380 205	-
дополнительные вклады	5303	за 2023г.	434 536	-	-	-	-	-	-	434 536	-
	5313	за 2022г.	434 536	-	-	-	-	-	-	434 536	-
паи	5304	за 2023г.	10	-	-	-	-	-	-	10	-
	5314	за 2022г.	6	-	4	-	-	-	-	10	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	80 000	-	-	(80 000)	-	-	-	-	-
в том числе:											
Долговые ценные бумаги	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	80 000	-	-	(80 000)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	2 814 751	-	-	-	-	-	-	2 814 751	-
	5310	за 2022г.	2 894 747	-	4	(80 000)	-	-	-	2 814 751	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность		перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	967 720	8 625	-	-	-	-	-	-	-	976 345
	5571	за 2022г.	-	967 720	-	-	-	-	-	-	-	967 720
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	967 720	8 625	-	-	-	-	-	-	-	976 345
	5573	за 2022г.	-	967 720	-	-	-	-	-	-	-	967 720
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	-	2 000 028	-	-	-	-	-	-	-	2 000 028
	5580	за 2022г.	5 989 673	-	(5 989 673)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	-	28	-	-	-	-	-	-	-	28
	5581	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	967 720	-	(967 720)	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	2 000 000	-	-	-	-	-	-	-	2 000 000
	5585	за 2022г.	5 000 000	-	(5 000 000)	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по кредитам	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2022г.	21 953	-	(21 953)	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2023г.	967 720	2 008 653	-	-	-	-	-	X	-	2 976 373
Итого	5570	за 2022г.	5 989 673	967 720	(5 989 673)	-	-	-	-	X	-	967 720

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Ваулин Григорий
Викторович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

25 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801				
Выданные - всего	5810	265 753	18 503 568	14 102 291
в том числе:				
залог ценных бумаг	5811	265 753	8 163 000	13 189 400
поручительство	5812	-	10 340 568	912 891



Ваулин Григорий
Викторович
(подпись) # 51266219215
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 марта 2024 г.