

# Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2023 год

## 1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью "Эстейт Менеджмент"
ОГРН:	1097746628924
ИНН / КПП:	7714791008/775101001
Юридический адрес:	123557 г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, корп. 2, кв. 121
Фактический (почтовый) адрес:	123557 г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 14, корп. 2, кв. 121
Основные виды деятельности:	Деятельность по управлению финансово-промышленными группами

Среднесписочная численность работающих на 01.01.2023 г.: - 1 человек

Едиличный исполнительный орган – Генеральный директор Ращукова Мария Валерьевна. Избрана внеочередным общим собранием участников Общества Протокол № 21-01/2020 от 21.01.2020. Полномочия продлены до 20.01.2026 внеочередным собранием участников Общества, протокол 01/2023 от 20.01.2023.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

## 2. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

### 2.1. Основные средства:

2.1.1. Основные средства стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов.

2.1.2. Общество применяет линейный метод амортизации основных средств. Переоценка основных средств не проводится.

### 2.2. Нематериальные активы:

2.2.1. Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности, срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление вида деятельности, ожидаемого периода использования нематериальных активов и ожидаемого морального устаревания объекта.

2.2.2. Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

2.2.3. Переоценка нематериальных активов не проводится.

### 2.3. Материально-производственные запасы:

2.3.1. При списании оценка материально-производственных запасов производится по способу средней.

2.3.2. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются

### 2.4. Резервы:

2.4.1. Общество один раз в год на 31 декабря по результатам проведенной инвентаризации расчетов создает резерв по сомнительным долгам.

### 2.5. Финансовые вложения:

Способ оценки финансовых вложений при их выбытии:

Все группы финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, при списании оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений в целях создания резерва под обесценение финансовых вложений проводится раз в год по состоянию на 31 декабря. Резерв под обесценение финансовых вложений может создаваться ежеквартально при устойчивом обесценении финансовых вложений.

### 2.5. Финансовые результаты:

2.5.1. Порядок признания выручки: по методу начисления (по отгрузке). Выручка от выполнения работ с длительным циклом признается по завершении выполнения работ в целом.

2.5.2. Управленческие и коммерческие расходы формируются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Общехозяйственные расходы и по окончании месяца списываются полностью в качестве расходов по обычным видам деятельности на счет 90 «Продажи».

### 3. ДАННЫЕ О НАЛИЧИИ И ДВИЖЕНИИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ, НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ И ЗАПАСОВ.

3.1. По состоянию на отчетную дату Общество имеет следующие нематериальные активы и запасы:

Виды активов	На 01.01.23	Поступление тыс.руб.	Амортизация тыс.руб.	Выбытие тыс.руб.	На 31.12.23
Нематериальные активы, в том числе:					
Товарный знак «Сарафан»	6,8		(6,8)		0,00

Амортизация НМА, включенная в состав управленческих расходов за 2023 год составила 6,83 тыс. руб.

### 4. ДАННЫЕ О ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЯХ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

4.1 По состоянию на отчетную дату Общество имеет следующие виды финансовых вложений

Виды финансовых вложений	На 01.01.23	Поступление тыс.руб.	Выбытие /погашение тыс.руб.	На 31.12.23
Доли в уставных капиталах дочерних организаций				
ООО «ИнтерКомТорг»	1 424 144	-	(1 424 144)	-
ООО «ТРЦ Одинцово»	150 458,78	-	-	150 458,78
Займы выданные, приобретенные права требования и средства на депозитных счетах				
Долгосрочные займы выданные	-	56 000,00	-	56 000,00
Краткосрочные займы выданные	-	141 100,00	(138 600,00)	2 500,00
Приобретенные права требования	13 875,00	340 856,87	(13 875,00)	340 856,87
Размещение денежных средств на депозитных счетах	1 460,00	1 519 873,43	(912 793,43)	608 540,00

4.2. Убыток от реализации доли в уставном капитале ООО «ИнтерКомТорг» составил 790 546,6 тыс. руб. Указанный убыток имеет наибольший удельный вес (83,5%) в размере общего убытка, полученного за 2023 год.

4.3. Прибыль (дисконт) от погашения должником задолженности, купленной Обществом ранее по договору цессии, составила 12 146,21 тыс. руб. В свою очередь, от продажи дебиторской задолженности субарендатора получен убыток в сумме 84,50 тыс. руб. Общий финансовый результат (прибыль) от операций, связанных с уступками прав требований, за 2023 год составил 12 061,71 тыс. руб.

4.4. Проценты по выданным займам, включенные в состав внереализационных доходов за 2023 год составили 7 401,34 тыс. руб. Проценты, полученные от размещения денежных средств на депозитных счетах, включенные в состав внереализационных доходов за 2023 год составили 1 608,59 тыс. руб.

### 5. ДАННЫЕ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

#### 5.1. Доходы и расходы

5.1.1. Общество в 2023 году не получало выручку от основного вида деятельности. Управленческие расходы за 2023 год составили 1 140,88 тыс. руб.

Наименование	Сумма, тыс. руб.
Амортизация НМА	6,83
Оплата труда и страховые взносы	296,32
Расходы на обязательный аудит	60,00
Расходы на информационно-консультационные услуги: анализ общей рыночной конъюнктуры, оценка рисков инвестиций, построение финансовых моделей, мониторинг и выборка изменений законодательства в области инвестиций	600,00
Расходы на внесение изменений и продление срока действия исключительного права на товарный знак № 542631 «Сарафан»	40,11
Расходы на услуги нотариуса	127,4
Услуги спецоператора связи (представление отчетности, электронный документооборот, лицензия криптозащиты, тех.поддержка сертификата ЭЦП)	10,22
<b>Итого:</b>	<b>1 140,88</b>

### 5.1.2. Прочие доходы и расходы Общества:

<i>Вид деятельности</i>	<i>Прочие доходы (без НДС), тыс.руб.</i>	<i>Процент от общей величины прочих доходов</i>	<i>Величина прочих расходов, тыс.руб.</i>	<i>Процент от общей величины прочих расходов</i>	<i>Прибыль/убыток</i>
Доходы/расходы от реализации доли в уставном капитале	633 597,40	94,73%	(1 424 144,00)	88,26%	(790 546,60)
Доходы/расходы от поощения должником, задолженность которого приобретена по договору цессии	26 021,21	3,89%	(13 875,00)	0,86%	12 146,21
Доходы/расходы от уступки прав требования	5,00	-	(89,50)	0,01%	(84,50)
Проценты по займам выданным/полученным и депозитам	9 009,93	1,35%	(15 133,91)	0,94%	(6 123,98)
Доходы/расходы по расчетам с дочерней компании	-	-	(160 300,00)	9,93%	(160 300,00)
Списание задолженности	11,22	-	-	-	11,22
Корректировка сальдо ЕНС	172,10	0,03%	-	-	172,10
Расходы на обслуживание банковских счетов	-	-	(16,56)	-	(16,56)
<b>Итого</b>	<b>668 816,86</b>	<b>100%</b>	<b>(1 613 558,97)</b>	<b>100%</b>	<b>(944 742,11)</b>

Финансовым результатом хозяйственной деятельности за 2023 год является убыток, сформированный в основном расходом по операциям, связанным с дочерней организацией (продажа доли в уставном капитале). При этом величина чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2023 составляет 646 212,91 тыс. руб.

### 5.2. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Условный доход по налогу на прибыль, тыс. руб. 189 176,59 тыс. руб.

Изменение отложенных налоговых активов (ОНА), тыс. руб. 0 тыс. руб.

Изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО), тыс. руб. (1,37) тыс. руб.

Постоянное налоговое обязательство (ПНО), тыс. руб. (190 134,90) тыс. руб.

### 5.3. Дебиторская задолженность:

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 1 331,6 тыс. руб. По итогам инвентаризации расчетов по состоянию на 31.12.2023 просроченной и сомнительной задолженности нет, резерв по сомнительным долгам не создавался.

Сведения о наличии и движении дебиторской задолженности за 2023 год

<i>Виды дебиторской задолженности</i>	<i>На 01.01.23</i>	<i>Поступление в результате хоз. операций тыс.руб.</i>	<i>Начисление процентов, штрафов тыс.руб.</i>	<i>Погашено тыс.руб.</i>	<i>Уступка прав требований тыс.руб.</i>	<i>На 31.12.23</i>
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	36,71	114,37		-110,87		40,21
Задолженность покупателей и заказчиков	111,87				-89,50	22,37
Расчеты по выданным займам (проценты к получению)	2 923,13		7 401,34	-10 236,39		88,08
Расчеты по процентам по депозитным счетам	0,86		1 608,59	-521,50		1 087,95
Расчеты с бюджетом	0,13	172,10		-172,23		0,00
Прочая дебиторская задолженность	10,00	994 247,28		-994 164,28		93,00
<b>Итого:</b>	<b>3 082,70</b>	<b>994 533,75</b>	<b>9 009,93</b>	<b>-1 005 205,27</b>	<b>-89,50</b>	<b>1 331,61</b>

#### 5.4. Кредиторская задолженность:

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 1 660,09 тыс. руб. По итогам инвентаризации расчетов по состоянию на 31.12.2023 просроченной и сомнительной задолженности нет.

<i>Виды кредиторской задолженности</i>	<i>На 01.01.23</i>	<i>Поступление в результате хозяйственных операций тыс.руб.</i>	<i>Начисление процентов, штрафов тыс.руб.</i>	<i>Погашено тыс.руб.</i>	<i>Списано на финансовый результат тыс. руб.</i>	<i>На 31.12.23</i>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0,00	1 206,26		-606,26		600,00
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	136,15					136,15
Расчеты с бюджетом	19,10	1 057,99		-153,15		923,94
Расчеты с персоналом	11,22				-11,22	0,00
<b>Итого:</b>	<b>166,47</b>	<b>2 264,25</b>	<b>X</b>	<b>-759,41</b>	<b>-11,22</b>	<b>1 660,09</b>

#### 6. ДАННЫЕ О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

6.1. По состоянию на отчетную дату Общество имеет задолженность по следующим видам финансовых обязательств:

<i>Виды финансовых обязательств</i>	<i>На 01.01.23</i>	<i>Поступление тыс.руб.</i>	<i>Начисление процентов тыс.руб.</i>	<i>Погашено тыс.руб.</i>	<i>На 31.12.23</i>	<i>Срок погашения</i>
Займы полученные номинированные в рублях	0,00	727 300,00	-	-219 202,17	508 097,83	До 12 месяцев
Проценты по займам, номинированным в рублях	0,00	-	15 133,91	-11 191,53	3 942,38	До 12 месяцев
<b>Итого:</b>	<b>0,00</b>	<b>727 300,00</b>	<b>15 133,91</b>	<b>-230 393,70</b>	<b>512 040,21</b>	<b>X</b>

6.2. Суммы затрат по полученным займам и кредитам, включенные в состав внереализационных расходов 15 133,91 тыс. руб.

#### 7. УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

7.1. По состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют условные активы и условные обязательства в очень высокой или высокой вероятностью того, что будущие события приведут к увеличению или уменьшению экономических выгод.

7.2. По состоянию на 31.12.2022 в учете Общества отражено поручительство за ООО «Интеркомторг» по договору о залоге долей ООО «ИнтерКомТорг» № 001/0633Z/12 от 12.05.2012, заключенному с АО Юникредит Банк на сумму 388 000 000,00 руб.

#### 8. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

8.1. Состав участников Общества на 31.12.2023

<i>Наименование/ФИО участника)</i>	<i>Доля владения в уставном капитале</i>
Муравьев Андрей Анатольевич	1 660 551 758,46
ООО «Управление Торгово-Развлекательными Центрами»	14 241,54

8.2. На 31.12.2023 Общество является владельцем долей в уставном капитале ООО «ТРЦ Одинцово», номинал доли 282 082 500,00 руб., доля 51,9973%

8.3. Конечным бенефициарным владельцем Общества является Муравьев Андрей Анатольевич

8.4. Операции с связанными сторонами:

8.4.1. Заработная плата Ращукковой Марии Валерьевны (является генеральным директором Общества), начисленная

и учтенная в составе управленческих расходов Общества за 2023 год составила 227 592,00 руб.

8.4.2. Процентные займы, выданные ООО «ИнтерКомТорг» за 2023 год на сумму 141 100 000,00 руб. Возврат выданных ООО «ИнтерКомТорг» займов в 2023 г. составил 159 923 000,00 руб. Остаток задолженности ООО «ИнтерКомТорг» перед Обществом на 31.12.2023 по займам составляет 2 500 000,00 руб.

8.4.3. Проценты к получению, исчисленные по займам, выданным ООО «ИнтерКомТорг», за 2023 год и включенные в состав внереализационных доходов Общества составили 7 315 421,85 руб. Погашение процентов по займам, выданным ООО «ИнтерКомТорг» в 2023 год составило 14 934 607,84 руб. Остаток задолженности ООО «ИнтерКомТорг» перед Обществом на 31.12.2023 по выплате процентов составляет 2 157,53 руб.

8.4.4. Вклад в имущество в виде денежных средств, перечисленных дочернему ООО «ИнтерКомТорг», отраженный в составе внереализационных расходов Общества за 2023 год составил 160 300 000,00 руб.

8.4.5. С иными связанными сторонами хозяйственных операций за 2023 год не было.

## 9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

9.1. В 2024 году расчеты завершены, относящиеся к бывшему дочернему ООО «ИнтерКомТорг»:

- 15.01.2024 по заявлению Общества от 29.12.2023, на основании погашения заемщиком задолженности по кредиту и завершении расчетов по договору залога, в ЕГРН внесена запись о снятии обременения (залога) с долей ООО «ИнтерКомТорг».

- 31.01.2024 исключительное право на товарный знак № 542631 отчуждено (передано) ООО «ИнтерКомТорг».

- 31.01.2024 право требования остатка задолженности ООО «ИнтерКомТорг» по выданному займу (вместе с начисленными на него процентами) уступлено третьему лицу.

9.2 В январе 2024 г. на основании Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «ГРЦ Одинцово» от

07.12.2023 (нотариальное свидетельство об удостоверении 77 АД 4851824 от 07.12.2023), зарегистрировано увеличение уставного капитала до 569 794 700 руб. за счет внесения дополнительного вклада другим участником. С

29.01.2024 размер доли, принадлежащей ООО «Эстейт Менеджмент»— 49,5060%, номинал 282 082 500,00 руб.

## 10. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Учет по сегментам в 2023 году не осуществлялся.

## 11. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОМОЩИ

В 2022 году Общество не получало государственной помощи.

## 12. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Несмотря на все риски и ухудшение геополитической ситуации, руководство Общества полагает, что Общество сможет осуществлять свою деятельность непрерывно

Генеральный директор

Главный бухгалтер

\_\_\_\_\_  
(подпись) / Ращуклова М.В./  
(расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
(подпись) / Ращуклова М.В./  
(расшифровка подписи)

«28» марта 2024 г