

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимого аудитора
о бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-
промышленной корпорации "Гарант-Инвест"»
за 2023 год

Москва, 2024 г.

Аудиторское заключение независимого аудитора

Генеральному директору Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"» Панфилову А. Ю., лицам ответственным за корпоративное управление.

Мнение

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», ОГРН: 1097746603680, место нахождения: 127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д.23, пом.1, ком.3, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
- отчета об изменениях капитала за 2023 год;
- отчета о движении денежных средств за 2023 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2023 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с принятым Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении указанного ниже вопроса наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этому вопросу. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в

ответ на нашу оценку рисков существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанного ниже вопроса, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

Риск непогашения выданных обеспечений и залоговых обязательств

По договорам поручительства и залоговых обязательств, Общество является поручителем для обеспечения исполнения обязательств своих дочерних компаний на сумму, которая значительно превышает Чистые активы Общества.

Согласно статье 361 ГК РФ, по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части. Договор поручительства может быть заключен в обеспечение как денежных, так и не денежных обязательств, а также в обеспечение обязательства, которое возникнет в будущем. В соответствии со статьей 363 ГК РФ, при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Выдавая обеспечение, Общество принимает на себя риски неплатежеспособности должника. Поручительство существует в течение срока, на который оно дано, и пока он не истек, кредитор вправе предъявить требование из поручительства из-за неисполнения должником обеспеченного обязательства.

В случае предъявления кредитором требования к поручителю в части погашения обязательства по поручению, у Общества может возникнуть риск невозможности расплатиться по взятым на себя обязательствам.

Мы проанализировали степень риска непогашения на основе расчета ожидаемых результатов от операционной деятельности Общества.

Риск непогашения является незначительным, в связи с тем, что рыночная оценка активов дочерних компаний Общества, за которых выданы его поручительства, по своему объему существенно превосходит совокупную величину поручительств Общества.

Мы также оценили достаточность раскрытия информации в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в части о гарантиях и выданных поручительствах.

Прочая информация, включенная в Годовой отчет Общества за 2023 год

Ответственность за прочую информацию несет руководство. В случае подготовки Обществом Годового отчета, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений.

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за предыдущий 2022 год, был проведен аудиторской фирмой ООО «Аудит-Сервис», было выражено не модифицированное мнение об отчетности.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за процессом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель заключается в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

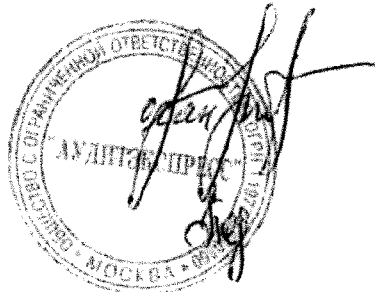
Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицу, отвечающему за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о действиях, осуществленных для устранения угроз, или принятых мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лица, отвечающего за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и которые, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что

информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудиторской проверки
(ОРНЗ:22006331998)
Аттестат № 03-000701 выдан 05.08.2015г.



Кантаева О.В.

Директор ООО «АудитЭкспресс»
действующая от имени Общества с
ограниченной ответственностью
«АудитЭкспресс» на основании Устава,
(ОРНЗ 21206071348),
Аттестат № К 01 7903 от 28.06.2001 г.

Попова О.В.

15 апреля 2024 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АудитЭкспресс»

ОГРН: 1197746650860

Местонахождение: 121087, г. Москва, проезд Береговой, дом 5А, корп. 7, оф. 57

Общество с ограниченной ответственностью «АудитЭкспресс» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11906086307.

Бухгалтерский баланс

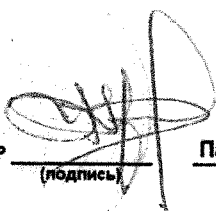
на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")	по ОКПО	62820883	
	Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7726637843	
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	34
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	127051, Москва г, Колобовский 1-й пер, дом № 23, помещение 1, Комн 3			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АудитЭкспресс"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7730254427	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1197746650860	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	114	332	133
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	183	-	3
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	6 080 533	2 776 285	6 453 705
	Отложенные налоговые активы	1180	256	220	2 808
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	33 564	40 000
	Итого по разделу I	1100	6 081 086	2 810 401	6 496 649
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	220	-	201
	Дебиторская задолженность	1230	1 259 293	890 534	557 726
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 458 169	4 290 584	2 048 309
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	163 609	25 409	22 514
	Прочие оборотные активы	1260	45 232	38 117	56 937
	Итого по разделу II	1200	3 926 523	5 244 644	2 685 687
	БАЛАНС	1600	10 007 609	8 055 045	9 182 336

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	35 000	35 000	35 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1 750	1 750	1 750
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	80 222	59 535	35 931
	Итого по разделу III	1300	116 972	96 285	72 681
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	6 769 794	4 200 000	6 320 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	180 000	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 949 794	4 200 000	6 320 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 779 459	3 749 478	2 786 488
	Кредиторская задолженность	1520	160 103	8 183	2 501
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 281	1 099	666
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 940 843	3 758 760	2 789 655
	БАЛАНС	1700	10 007 609	8 055 045	9 182 336

Руководитель



(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 августа 2024

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

9

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")	по ОКПО	62820883		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7726637843		
Вид экономической деятельности	Управление недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	70.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	68 296	50 799
	Себестоимость продаж	2120	(9 887)	(8 938)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	58 409	41 861
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(57 535)	(41 085)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	874	776
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	944 462	944 008
	Проценты к уплате	2330	(1 007 805)	(956 761)
	Прочие доходы	2340	354 764	468 002
	Прочие расходы	2350	(265 262)	(427 294)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	27 033	28 731
	Налог на прибыль	2410	(6 346)	(5 127)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(6 382)	(2 539)
	отложенный налог на прибыль	2412	36	(2 588)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	20 687	23 604

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	20 687	23 604
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


(подпись)Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 апреля 2024

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Форма по ОКУД	Коды		
	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
	по ОКПО		
Организация "Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")"	62820883		
	по ИНН		
Идентификационный номер налогоплательщика	7726637843		
	по ОКВЭД 2		
Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом	70.20		
	по ОКОПФ / ОКФС		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличное акционерное общество Совместная частная и иностранная собственность	12267	34	
	по ОКЕИ		
Единица измерения: в тыс. рублей	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	35 000	-	-	1 750	35 931	72 681
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	23 604	23 604
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	23 604	23 604
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	35 000	-	-	1 750	59 535	96 285
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	20 687	20 687
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	20 687	20 687
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	35 000	-	-	1 750	80 222	116 972

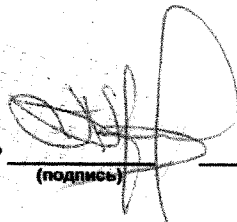
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	72 681	23 604	-	96 285
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	72 681	23 604	-	96 285
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	35 931	23 604	-	59 535
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	35 931	23 604	-	59 535
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	116 972	96 285	72 681

Руководитель



(подпись)

Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 апреля 2024

11

15

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Коды		
		0710006		
		31	12	2023
		62820883		
		7726637843		
		70.20		
		12267	34	
		384		

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____

Акционерное общество "Коммерческая недвижимость
 Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест" (АО
 Организация "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест") по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН

Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД 2

Управление недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС

Непубличное акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	114 138	64 977
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	41 393	59 977
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	72 745	5 000
Платежи - всего	4120	(1 215 441)	(1 225 057)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(108 777)	(171 705)
в связи с оплатой труда работников	4122	(35 057)	(28 058)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 057 825)	(993 771)
налога на прибыль организаций	4124	(6 443)	(2 439)
прочие платежи	4129	(7 339)	(29 084)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 101 303)	(1 160 080)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 913 405	3 820 502
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	5 189 130	2 974 904
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	578 950	734 883
прочие поступления	4219	145 325	110 715
Платежи - всего	4220	(6 323 713)	(1 537 527)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(21 000)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(6 302 713)	(1 537 527)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(410 308)	2 282 975

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 274 294	1 528 500
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 500	28 500
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	5 269 794	1 500 000
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 624 483)	(2 648 500)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 624 483)	(2 648 500)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 649 811	(1 120 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	138 200	2 895
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	25 409	22 514
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	163 609	25 409
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 августа 2024

14

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация Акционерное общество "Коммерческая недвижимость
Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО
"Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличное акционерное общество / Совместная частная и
иностранная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (год, месяц, число) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710003		
2023	12	31
62820883		
7726637843		
70.20		
12267	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 апреля 2024

18

Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации
"Гарант-Инвест" (АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	114	332	133
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	183	-	3
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	6 080 533	2 776 285	6 453 705
Отложенные налоговые активы	1180	256	220	2 808
Прочие внеоборотные активы	1190	-	33 564	40 000
Запасы	1210	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	220	-	201
Дебиторская задолженность*	1230	1 259 293	890 534	557 726
Финансовые вложения краткосрочные	1240	2 458 169	4 290 584	2 048 309
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	163 609	25 409	22 514
Прочие оборотные активы	1260	45 232	38 117	56 937
ИТОГО активы	-	10 007 609	8 055 045	9 182 336
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	6 769 794	4 200 000	6 320 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	180 000	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	2 779 459	3 749 478	2 786 488
Кредиторская задолженность	1520	160 103	8 183	2 501
Доходы будущих периодов**	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1 281	1 099	666
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	9 890 637	7 958 760	9 109 655
Стоимость чистых активов	-	116 972	96 285	72 681

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

** - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	1 350	(1 018)	-	-	-	(218)	-	-	-	1 350	(1 236)
	5110	за 2022г.	1 102	(969)	248	-	-	(49)	-	-	-	1 350	(1 018)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	692	(460)	-	-	-	(199)	-	-	-	692	(659)
	5111	за 2022г.	444	(430)	248	-	-	(30)	-	-	-	692	(460)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2023г.	160	(60)	-	-	-	(19)	-	-	-	160	(79)
	5112	за 2022г.	160	(40)	-	-	-	(19)	-	-	-	160	(60)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5103	за 2023г.	498	(498)	-	-	-	-	-	-	-	498	(498)
	5113	за 2022г.	498	(498)	-	-	-	-	-	-	-	498	(498)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

67

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	3	3	1
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	2	2	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5132	1	1	1

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

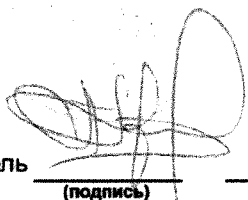
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	40 000	248	-	(40 248)	-
в том числе: PROP TECH проект	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	40 000	-	-	(40 000)	-
Видеоролик №3	5182	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2022г.	-	248	-	(248)	-

Руководитель

(подпись)


Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 августа 2024

21

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	301	(301)	194	-	-	(11)	-	-	-	495	(312)
	5210	за 2022г.	301	(298)	-	-	-	(3)	-	-	-	301	(301)
в том числе:													
Офисное оборудование	5201	за 2023г.	301	(301)	194	-	-	(11)	-	-	-	495	(312)
	5211	за 2022г.	301	(298)	-	-	-	(3)	-	-	-	301	(301)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

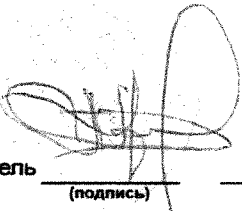
2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель



(подпись)

Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 апреля 2024

24

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

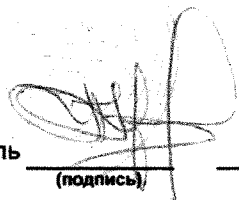
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	2 776 285	-	3 961 105	(656 857)	-	-	-	6 080 533	-
	5311	за 2022г.	6 453 705	-	277 712	(3 955 132)	-	-	-	2 776 285	-
в том числе:	5302	за 2023г.	2 776 285	-	3 961 105	(656 857)	-	-	-	6 080 533	-
	5312	за 2022г.	6 453 705	-	277 712	(3 955 132)	-	-	-	2 776 285	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	4 290 584	-	2 458 169	(4 290 584)	-	-	-	2 458 169	-
	5315	за 2022г.	2 048 309	-	4 290 584	(2 048 309)	-	-	-	4 290 584	-
в том числе:	5306	за 2023г.	4 290 584	-	2 458 169	(4 290 584)	-	-	-	2 458 169	-
	5316	за 2022г.	2 048 309	-	4 290 584	(2 048 309)	-	-	-	4 290 584	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	7 066 869	-	6 419 274	(4 947 441)	-	-	-	8 538 702	-
	5310	за 2022г.	8 502 014	-	4 568 296	(6 003 441)	-	-	-	7 066 869	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)


Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 апреля 2024

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	-	-	-	425	(425)	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2022г.	-	-	-	818	(818)	-	-	X	-	-	-
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	425	(425)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	542	(542)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	276	(276)	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 Октября 2024

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	890 534	-	696 137	-	(327 374)	(4)	-	-	-	-	-	1 259 293	-
	5530	за 2022г.	557 726	-	475 363	-	(142 499)	(56)	-	-	-	-	-	890 534	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	21 624	-	47 983	-	(15 699)	-	-	-	-	-	-	53 908	-
	5531	за 2022г.	32 637	-	21 624	-	(32 637)	-	-	-	-	-	-	21 624	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	171 927	-	173 434	-	(171 923)	(4)	-	-	-	-	-	173 434	-
	5532	за 2022г.	6 417	-	171 927	-	(6 361)	(56)	-	-	-	-	-	171 927	-
Прочая	5513	за 2023г.	696 983	-	474 720	-	(139 752)	-	-	-	-	-	-	1 031 951	-
	5533	за 2022г.	518 672	-	281 812	-	(103 501)	-	-	-	-	-	-	696 983	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	890 534	-	696 137	-	(327 374)	(4)	-	X	-	-	-	1 259 293	-
	5520	за 2022г.	557 726	-	475 363	-	(142 499)	(56)	-	X	-	-	-	890 534	-

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	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	4 200 000	5 449 794	-	-	-	(2 700 000)	-	-	6 949 794
	5571	за 2022г.	6 320 000	1 500 000	-	-	-	(3 620 000)	-	-	4 200 000
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	4 200 000	5 269 794	-	-	-	(2 700 000)	-	-	6 769 794
	5573	за 2022г.	6 320 000	1 500 000	-	-	-	(3 620 000)	-	-	4 200 000
прочая	5554	за 2023г.	-	180 000	-	-	-	-	-	-	180 000
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	3 757 661	239 562	-	(3 757 649)	(12)	2 700 000	-	-	2 939 562
	5580	за 2022г.	2 788 989	137 661	-	(2 788 989)	-	3 620 000	-	-	3 757 661
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	5 045	157 538	-	(5 033)	(12)	-	-	-	157 538
	5581	за 2022г.	876	5 045	-	876	-	-	-	-	5 045
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	3 121	2 549	-	(3 121)	-	-	-	-	2 549
	5583	за 2022г.	1 608	3 121	-	(1 608)	-	-	-	-	3 121
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	3 749 478	79 459	-	(3 749 478)	-	2 700 000	-	-	2 779 459
	5585	за 2022г.	2 786 488	129 478	-	(2 786 488)	-	3 620 000	-	-	3 749 478
прочая	5566	за 2023г.	17	16	-	(17)	-	-	-	-	16
	5586	за 2022г.	17	17	-	(17)	-	-	-	-	17
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	7 957 661	5 689 356	-	(3 757 649)	(12)	X	-	-	9 889 356
	5570	за 2022г.	9 108 989	1 637 661	-	(2 788 989)	-	X	-	-	7 957 661

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	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 апреля 2024

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	425	542
Расходы на оплату труда	5620	29 301	25 176
Отчисления на социальные нужды	5630	4 917	4 216
Амортизация	5640	229	53
Прочие затраты	5650	32 550	19 760
Итого по элементам	5660	67 422	49 747
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	67 422	49 747

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 апреля 2024

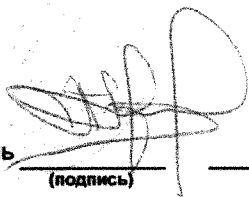
92

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 099	182	-	-	1 281

Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 августа 2014

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	16 849 048	16 892 930	15 972 191
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 апреля 2024

34

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900	72 745		5 000	
в том числе:					
на текущие расходы	5901	72 745		5 000	
на вложения во внеоборотные активы	5905	-		-	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023г.	5910	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-
в том числе:	за 2023г.	5911	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей
Юрьевич

(расшифровка подписи)

15 апреля 2024

5/6

Пояснения

к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год

I. Информация об организации

1. Информация об организации.

Акционерное Общество «Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест", (далее по тексту - АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» или Общество) создано в 2009 году. ОГРН 1097746603680

Дата внесения записи в ЕГРЮЛ 08 октября 2009 г.

ИНН 7726637843 КПП 770701001

Место нахождения Общества: 127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д.23, пом.1, ком.3
Акционером Общества с долей акций 99,9% является АО "ФПК "Гарант-Инвест".

Акционером Общества с долей акций 0,1 % является ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест».

Уставный капитал Общества составляет 35 000 000 рублей и в 2023 году не менялся.

2. Основные виды деятельности.

Основным видом деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» являются услуги по подбору арендаторов, аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Коды видов деятельности Общества по ОКВЭД: 68.20

3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.

Генеральный директор Общества – Панфилов Алексей Юрьевич

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ Общества по состоянию на 31.12.2023	
Панфилов Алексей Юрьевич	Член совета директоров, Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
Касьянов Игорь Леонидович	Член совета директоров с 06 августа 2009 года
Козовой Артем Геннадьевич	Член совета директоров с 21 мая 2010 года
Борисов Александр Иванович	Член совета директоров с 17 сентября 2018 года, независимый директор.
Коробченко Виктор Алексеевич	Председатель совета директоров с 15 декабря 2021 года, независимый директор

В состав Ревизионной комиссии Общества по состоянию на 31.12.2023 входят:

Ревизионная комиссия Общества по состоянию на 31.12.2023	
Сяглов Анатолий Михайлович	Член ревизионной комиссии
Веселкин Леонид Алексеевич	Член ревизионной комиссии
Прокофьева Полина Владимировна	Член ревизионной комиссии

Аудитором Общества в 2023 г. является ООО «АудитЭкспресс».

4. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 17 человек в 2023 году

- 17 человек в 2022 году.

II. Информация об учетной политике организации.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

5. Основа составления.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 года, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина от 29.07.1998 года №34н.

6. Нематериальные активы

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования. Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом или ожидаемого срока использования актива. Переоценка нематериальных активов не производится.

7. Основные средства.

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 №204г, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 40 000 рублей.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится. По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации, исходя из установленных сроков их использования. Начисление амортизации 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.

8. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в отчетности по состоянию на конец отчетного квартала по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Единицей бухгалтерского баланса по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Финансовые вложения учитываются в составе краткосрочных, если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течении 12 месяцев после отчетной даты.

9. Дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

10. Уставный и добавочный капитал, резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. В соответствии с Уставом Общество ежегодно формирует резервный капитал в размере 5% от

уставного капитала. Размер ежегодных отчислений в резервный капитал устанавливается по решению Общего собрания акционеров в сумме не менее 5% от чистой прибыли до достижения им вышеуказанного размера.

11. Кредиты и займы полученные:

При составлении бухгалтерской отчетности заемные средства, включая сумму основного долга и проценты к уплате, учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течении 12 месяцев после отчетной даты.

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательств по полученному займу (кредиту). Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в состав прочих доходов равномерно по мере из начисления в течение срока займа (кредита).

12. Оценочные обязательства

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных всеми работниками за время их работы в Обществе и признается на конец каждого отчетного периода. Вышеуказанное оценочное обязательство относится на расходы по обычным видам деятельности.

13. Признание доходов

Выручка от реализации отражается в учете в отношении услуг – по факту оказания услуг на дату подписания акта об оказании услуг. Выручка от оказания услуг признается по методу начисления и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты по займам, выданным;
- доходы от участия в других организациях;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров
- иные доходы.

14. Признание расходов

Расходы по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

Прочие расходы в основном включают:

- проценты по займам полученным, дополнительные расходы по кредитам и займам
- списанная дебиторская задолженность
- услуги банков
- иные расходы

III. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

15. Нематериальные активы строка 1110, тыс. руб.

Виды активов	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Исключительное право на программы для ЭВМ, базы данных	0	0	0
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания	81	100	120
Прочие нематериальные активы	33	232	13
Итого по строке 1110	114	332	133

16. Основные средства

Основные средства (стр.1150), тыс. руб.

Вид финансовых вложений	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Офисное оборудование	183	-	-
Итого по строке 1150	183	-	-

17. Финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения (стр.1170), тыс. руб.

Вид финансовых вложений	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Доли в уставном капитале, вклад в имущество.	849 281	491 031	491 031
Долгосрочные предоставленные займы	5 231 252	2 285 254	5 962 674
Итого по строке 1170	6 080 533	2 776 285	6 453 705

Долгосрочные финансовые вложения представлены вложениями в уставные капиталы, вкладом в имущество дочерних организаций на сумму 849 281 тыс. рублей.

Наименование дочернего общества	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023	Доля, %	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022 и 31.12.2021	Доля, %
ООО «Атлантстрой»	2 747	100	2 747	100
ООО «ГарантСтройИнвест»	12 782	100	12 782	100
ООО «ТЦ Коломенский»	104	100	104	100
ООО «Монитор-Тайм»	11 155	100	11 155	100
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	65	100	65	100
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	6 405	100	6 405	100
ООО «ТЦ Пражский Град»	104	100	104	100
ООО «Пролетарский-Б»	71 000	50	71 000	50
ООО «СРТЦ»	100	100	100	100
ООО «ЛЕНДЛОРД»	17 901	100	17 901	100
ООО «РИДАН»	40 273	100	40 273	100
ООО «Недвижимость и ресурсы»	197 881	100	197 881	100
ООО «Стройтехносервис»	130 513	100	130 513	100
ООО "Тринити"	357 250	100	-	-
ООО "Гарант-Инвест"	1 000	100	-	-
Итого	849 281		491 031	

По состоянию на 31 декабря 2023 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 5 231 252 тыс. рублей, представлены займами в рублях, по ставкам от 10,75 % до 14,8 %, со сроком погашения с мая 2025 года по декабрь 2030 года.

Краткосрочные финансовые вложения (стр.1240), тыс. руб.

Вид финансовых вложений	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Долговые ценные бумаги (облигации федерального займа)	-	-	228 554
Опционы на покупку долей	-	151 600	330 820
Краткосрочные предоставленные займы	2 458 169	4 138 984	1 488 935
Итого по строке 1240	2 458 169	4 290 584	2 048 309

По состоянию на 31 декабря 2023 года краткосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 2 458 169 тыс. рублей, представлены займами в рублях, по ставкам от 10,75 % до 14%, со сроком погашения с марта 2024 по декабрь 2024 года.

18. Дебиторская задолженность, строка 1230, тыс. руб.

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Расчеты с поставщиками	173 434	171 927	6 417
Расчеты с покупателями	53 908	21 624	32 637
Расчеты по налогам и сборам	510	279	303
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1 031 441	696 704	518 369
Итого по строке 1230	1 259 293	890 534	557 726

Расчеты с поставщиками включают в себя авансы по договорам, уплаченные другим организациям в соответствии с условиями договоров.

Расчеты с покупателями включают в себя остатки задолженности по договорам на оказание услуг по подбору арендаторов.

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами включают в себя задолженность по текущим процентам по займам выданным, прочим дебиторам.

В составе дебиторской задолженности нет задолженности, признанной сомнительной. В отчетном периоде резерв по сомнительным долгам не создавался.

19. Денежные средства, строка 1250, тыс. руб.

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Текущие счета в банках	163 566	25 401	20 817
Средства на счетах брокера	43	8	1 697
Итого по строке 1250	163 609	25 409	22 514

20. Капитал и резервы

Величина уставного капитала на 31.12.2022 составляет 35 000 000 рублей.

Акционеры	Номинальная стоимость доли, руб.
-----------	----------------------------------

Акционеры, всего	35 000 000
В том числе	
АО "ФПК "Гарант-Инвест" – 99,9%	34 965 000
ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест» - 0,1%	35 000

По состоянию на 31 декабря 2023 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течении 2023 года величина уставного капитала не менялась.

21. Резервный капитал.

Уставом Общества предусмотрено создание резервного капитала в размере 5% от величины уставного капитала Общества.

Так как резервный капитал сформирован полностью в отчетном году отчисления в резервный капитал не производились.

22. Заемные средства

Долгосрочные заемные средства, строка 1410, тыс. руб.

Вид заемных средств	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Долгосрочные долговые ценные бумаги	6 769 794	4 200 000	6 320 000
Итого по строке 1410	6 769 794	4 200 000	6 320 000

Краткосрочные заемные средства, строка 1510, тыс. руб.

Вид заемных средств	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Краткосрочные долговые ценные бумаги	2 700 000	3 620 000	2 620 000
Накопленный купонный доход	79 459	129 478	166 488
Итого по строке 1510	2 779 459	3 749 478	2 786 488

По состоянию на 31 декабря 2023 года, выпущенные долговые ценные бумаги включали:

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-05. Объем выпуска составил 1 500 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 14,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 18 ноября 2025 года. На 31.12.2023 начислен купонный доход – 24 240 тыс. руб.

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-06. Объем выпуска составил 2 000 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 13 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 05 мая 2025 года. На 31.12.2023 начислен купонный доход – 13 540 тыс. руб.

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-07. Объем выпуска составил 4 000 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 14,5 %, с 23 августа 2024 ставка – 13%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 02 августа 2028 года. На 31.12.2023 начислен купонный доход – 5 199 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 размещено 3 269 794 облигаций номиналом 1 000 рублей.

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-03. Объем выпуска составил 1 500 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 10,5 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 марта 2024 года. На 31.12.2023 начислен купонный доход – 2 160 тыс. руб.

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-05. Объем выпуска составил 6 000 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 12 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Погашение номинальной стоимости облигации производится ежеквартально. Облигации выпущены со сроком до 05 апреля 2024 года. На 31.12.2023 номинальная стоимость облигации – 200 рублей. В течении 2023 года будет произведено погашение номинальной стоимости облигаций в размере 1 200 000 тыс. руб. (200 рублей на одну бумагу). На 31.12.2023 начислен купонный доход – 34 320 тыс. руб.

23. Прочие обязательства, строка 1450, тыс. руб.

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Расчеты с поставщиками	180 000	-	-
Итого по строке 1450	180 000	-	-

24. Кредиторская задолженность, строка 1520, тыс. руб.

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Расчеты с поставщиками	157 538	5 045	876
Расчеты по налогам и сборам	2 549	3 121	1 608
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	16	17	17
Итого по строке 1520	160 103	8 183	2 501

25. Оценочные обязательства, строка 1540, тыс. руб.

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждению работников: резерв ежегодных отпусков, включая страховые взносы	1 281	1 099	666
Итого по строке 1540	1 281	1 099	666

26. Выручка по договорам с покупателями, строка 2110, тыс. руб.

Наименование	2023 год	2022 год
Услуги по аренде и управлению собственным или арендованным недвижимым имуществом	68 296	50 520
Прочие	--	279
Итого строка 2110.	68 296	50 799

27. Расходы по обычным видам деятельности

Информация по разделу «Расходы по обычным видам деятельности» представлена в таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

28. Прочие доходы и расходы, строка 2340, 2350, тыс. руб.

Прочие доходы	2023 год	2022 год
Реализация ценных бумаг	--	368 238
Доходы от переоценки до текущей рыночной стоимости финансовых вложений	--	13 374
Доходы от реализации прав требования	167 292	--
Субсидия	72 745	5 000
Прочие доходы	114 727	81 390
Итого строка 2340	354 764	468 002

Прочие расходы	2023 год	2022 год
Реализация ценных бумаг	---	380 753
Расходы на размещение и обслуживание долговых ценных бумаг	62 110	28 073
Расходы связанные с реализации прав требования	167 292	---
Расходы на услуги банка и брокера	18 436	9 351
Расходы на благотворительность	25	1 000
Прочие расходы	17 399	8 117
Итого строка 2350	265 262	427 294

29. Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию

Базовая прибыль (убыток) на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Данный показатель рассчитывается как отношение базовой прибыли (убытка) за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течении отчетного года.

Наименование, тыс. руб.	2023 год	2022 год
Базовая прибыль	20 687	23 604
Кол-во обыкновенных именных акций в обращении, шт.	35 000	35 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию	0,59106	0,67440

Разводненная прибыль на акцию не рассчитывалась в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли на акцию.

30. Информация о связанных сторонах.

Общество контролируется АО "ФПК "Гарант-Инвест".

Бенефициаром Общества является Панфилов Алексей Юрьевич.

Связанными сторонами Общества являются: АО "ФПК "Гарант-Инвест", все компании, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны АО "ФПК "Гарант-Инвест", а также основной управленческий персонал и иные юридические и физические лица, оказывающие значительное влияние на принятие решений в управлении Общества и указанных компаний в силу участия в уставном капитале и/или других обстоятельств.

Суммы операций и остатки расчетов со связанными сторонами раскрываются по отдельности для следующих групп связанных сторон, имеющих различный характер взаимоотношений с обществом.

Акционеры: АО "ФПК "Гарант-Инвест" и ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест», дочерние общества другие связанные стороны.

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022года:

Показатель, тыс. руб.	Акционеры		Дочерние общества		Прочие связанные лица	Прочие связанные лица
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022		
Финансовые вложения	838 245	-	6 317 862	5 697 274		60 557
Денежные средства	-	-	-	-	163 603	25 409
Дебиторская задолженность	18 225	-	1 107 973	563 554		2 120

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2023 года и за 2022 год:

Показатель, тыс. руб.	Акционеры		Дочерние общества		Прочие связанные лица	Прочие связанные лица
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022		
Выручка			68 299	50 799		
Процентные доходы	58 963	23 705	734 449	685 662	3 866	14 201
Процентные расходы			150	616		
Прочие расходы					152	1 539

Все расчеты со связанными сторонами осуществляются в безналичной форме. Все расчеты осуществляются на основании соглашений, договоров, заключенных в письменной форме, Расчеты осуществляются на условиях и в сроки, определенные соглашениями и договорами.

Просроченной задолженности на 31.12.2023 нет. В дебиторской задолженности связанных сторон нет сомнительной, резервы по сомнительным долгам не создавались.

31. Вознаграждению ключевому управленческому персоналу

Показатель, руб.	2023 год	2022 год
Вознаграждение ключевого управленческого персонала, включая страховые взносы	1 988 021	1 824 978
Итого	1 988 021	1 824 978

32. Условные факты хозяйственной деятельности.

Наименование, тыс. руб.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	16 849 048	16 892 930	15 972 191
Итого	16 849 048	16 892 930	15 972 191

33. Информация о судебных процессах

Информация о судебных делах с участием Общества по состоянию на 31.12.2023 г. отсутствуют.

34. Риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный процесс принятия решения и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков.

Информация о характеристике положения Общества, а также о тенденциях развития, основных направлениях деятельности Общества приводится на официальном сайте Общества.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, г. Москва и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики, в том числе финансовых рынков Российской Федерации.

В 2022- 2023 годах рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Руководство Общества предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества и выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

35. Иная дополнительная информация.

Чистые активы на 31.12.2023 года составляют 116 972 тыс. руб. В 2023 году дивиденды на распределялись и не выплачивались. В 2023 году Общество получило субсидию в размере 72 745 тыс. руб. в целях возмещения фактически понесенных затрат.

36. События после отчетной даты.

В январе 2024 года подписано соглашение о кредитовании между АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и АО «БКС Банк» на сумму 1 млрд. рублей со сроком погашения до 28.06.2024.

26 марта 2024 года размещен облигационный займ серии 002P, регистрационный номер выпуска 4B02-08-71794-Н-002P от 15.02.2024 со сроком погашения в 720 день. Объем выпуска составляет 3 000 000 шт. Номинальная стоимость каждой размещаемой бумаги – 1 000 рублей.

Рублевые облигации серии 002P-03 погашены в соответствии с графиком погашения 26 марта 2024 года в полном объеме.

Рублевые облигации серии 001P-05 погашены в соответствии с графиком погашения 05 апреля 2024 года в полном объеме.

Генеральный директор
АО «Коммерческая недвижимость
ФПК «Гарант-Инвест»



А.Ю. Панфилов

« 15 » апреля 2024

