



**ООО «Аудит-Сервис»**

121087, г. Москва, Береговой проезд, д. 5 А, корп. 7, оф. 57

Тел. 8 905 522 99 95

e-mail: [audit-servis2005@bk.ru](mailto:audit-servis2005@bk.ru)

web: [www.audit-servis.com](http://www.audit-servis.com)

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Акционерного Общества «Коммерческая недвижимость  
Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»**

**за 2022 год**

<b>Заказчик:</b>	<b>АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»</b>
<b>Получатель:</b>	<b>Генеральный Директор  АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»  Панфилов А.Ю.</b>
<b>Исполнитель:</b>	<b>ООО «Аудит-Сервис»</b>
<b>Исходящий</b>	<b>№ 110</b>

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Руководителю АО «Коммерческая недвижимость «Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» Панфилову А.Ю., лицам, отвечающим за корпоративное управление**

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест», ОГРН: 1097746603680, адрес: 127051, г. Москва, Колобовский 1-ый пер., д.23, пом.1, комн.3, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
- отчета об изменениях капитала за 2022 год;
- отчета о движении денежных средств за 2022 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой



бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность 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 МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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 основой для выражения нашего мнения. Риск не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения существенного искажения в результате ошибки, 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, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;

- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть 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 годовой 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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их 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, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление Общества, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Руководитель аудиторской проверки  
Аттестат № 02-000326 от 11.12.2012 года  
ОРНЗ: 21706014205

Директор ООО «Аудит-Сервис»:  
Аттестат № К 017903 от 28.06.2001  
ОРНЗ: 21206071348



Ерофеев Петр Николаевич

Попова Ольга Викторовна

Аудиторская организация: ООО «Аудит-Сервис»  
ОГРН: 1053811004169

Адрес: 121087, г. Москва, Береговой проезд, д. 5А, корп. 7, оф. 57.

Член саморегулируемой организации аудиторов НП «Аудиторская Ассоциация Содружество»

ОРНЗ: 11206073114

«31» марта 2023 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"( АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")	по ОКПО	<b>62820883</b>		
	Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7726637843</b>		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	<b>68.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>34</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	643,127051,Москва г.,,Колобовский 1-й пер,23,,1, Комн 3,дом,,помещение				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "Аудит-Сервис"</b>					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>3811087255</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1053811004169</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	332	133	434
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	3	100
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 776 285	6 453 705	6 470 329
	Отложенные налоговые активы	1180	220	2 808	176
	Прочие внеоборотные активы	1190	33 564	40 000	40 000
	Итого по разделу I	1100	2 810 401	6 496 649	6 511 039
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	1 591
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	201	321
	Дебиторская задолженность	1230	890 534	557 726	289 211
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 290 584	2 048 309	939 148
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	25 409	22 514	428 515
	Прочие оборотные активы	1260	38 117	56 937	14 218
	Итого по разделу II	1200	5 244 644	2 685 687	1 673 003
	<b>БАЛАНС</b>	1600	8 055 045	9 182 336	8 184 042

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	59 535	35 931	19 837
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>96 285</b>	<b>72 681</b>	<b>56 587</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	4 200 000	6 320 000	6 159 027
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>4 200 000</b>	<b>6 320 000</b>	<b>6 159 027</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	3 749 478	2 786 488	1 963 114
	Кредиторская задолженность	1520	8 183	2 501	4 832
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 099	666	482
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>3 758 760</b>	<b>2 789 655</b>	<b>1 968 428</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>8 055 045</b>	<b>9 182 336</b>	<b>8 184 042</b>



Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"( АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")</b>	по ОКПО	<b>62820883</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7726637843</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличное акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>34</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	50 799	53 026
	Себестоимость продаж	2120	(8 938)	(3 598)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	41 861	49 428
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(41 085)	(39 812)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	776	9 616
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	4 551
	Проценты к получению	2320	944 008	1 160 549
	Проценты к уплате	2330	(956 761)	(1 013 446)
	Прочие доходы	2340	468 002	359 164
	Прочие расходы	2350	(427 294)	(502 349)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	28 731	18 085
	Налог на прибыль	2410	(5 127)	(1 991)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 539)	(4 623)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 588)	2 632
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	23 604	16 094

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	23 604	16 094
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Панфилов Алексей  
Юрьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
62820883	
7726637843	
68.20	
12267	34
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

по ОКЕИ

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличное акционерное общество / иностранная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**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 2020 г.	3100	35 000	-	-	1 750	19 837	56 587
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	16 094	16 094
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	16 094
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 2021 г.	3200	35 000	-	-	1 750	35 931	72 681
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	23 604	23 604
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	23 604	23 604
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	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 2022 г.	3300	35 000	-	-	1 750	59 535	96 285



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	56 587	16 094	-	72 681
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	56 587	16 094	-	72 681
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	19 837	16 094	-	35 931
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	19 837	16 094	-	35 931
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	96 285	72 681	56 587



**Панфилов Алексей Юрьевич**

(подпись)

(расшифровка подписи)

Руководитель

31 марта 2023 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"( АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")</b>	ИНН	<b>62820883</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7726637843</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>68.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличное акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>34</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	64 977	41 754
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	59 977	41 754
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 000	-
Платежи - всего	4120	(1 225 057)	(1 237 381)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(171 705)	(181 275)
в связи с оплатой труда работников	4122	(28 058)	(15 495)
процентов по долговым обязательствам	4123	(993 771)	(1 029 933)
налога на прибыль организаций	4124	(2 439)	(4 694)
прочие платежи	4129	(29 084)	(5 984)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 160 080)	(1 195 627)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	3 820 502	6 311 325
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	2 974 904	5 411 059
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	734 883	900 266
прочие поступления	4219	110 715	-
Платежи - всего	4220	(1 537 527)	(6 522 672)
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	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 537 527)	(6 522 672)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 282 975	(211 347)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 528 500	3 028 547
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	28 500	247 574
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	1 500 000	2 780 973
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 648 500)	(2 027 574)
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	(2 648 500)	(2 027 574)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 120 000)	1 000 973
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 895	(406 001)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	22 514	428 515
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	25 409	22 514
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Панфилов Алексей Юрьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



## Отчет о целевом использовании средств

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>
	Дата (год, месяц, число)	<b>0710003</b>
Организация	по ОКПО	<b>62820883</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7726637843</b>
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	<b>68.20</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267      34</b>
Единица измерения:	по ОКЕИ	<b>384</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	За _____ 20 __ г.	За _____ 20 __ 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 Панфилов Алексей Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



## 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	332	133	434
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	3	100
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	2 776 285	6 453 705	6 470 329
Отложенные налоговые активы	1180	220	2 808	176
Прочие внеоборотные активы	1190	33 564	40 000	40 000
Запасы	1210	-	-	1 591
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	201	321
Дебиторская задолженность*	1230	890 534	557 726	289 211
Финансовые вложения краткосрочные	1240	4 290 584	2 048 309	939 148
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	25 409	22 514	428 515
Прочие оборотные активы	1260	38 117	56 937	14 218
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>8 055 045</b>	<b>9 182 336</b>	<b>8 184 042</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	4 200 000	6 320 000	6 159 027
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	3 749 478	2 786 488	1 963 114
Кредиторская задолженность	1520	8 183	2 501	4 832
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1 099	666	482
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>7 958 760</b>	<b>9 109 655</b>	<b>8 127 455</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>96 285</b>	<b>72 681</b>	<b>56 587</b>

\* - 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 2022г.	1 102	(969)	248	-	-	(49)	-	-	-	1 350	(1 018)
	5110	за 2021г.	1 102	(668)	-	-	-	(301)	-	-	-	1 102	(969)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	444	(430)	248	-	-	(30)	-	-	-	692	(460)
	5111	за 2021г.	444	(149)	-	-	-	(281)	-	-	-	444	(430)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2022г.	160	(40)	-	-	-	(19)	-	-	-	160	(60)
	5112	за 2021г.	160	(21)	-	-	-	(19)	-	-	-	160	(40)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5103	за 2022г.	498	(498)	-	-	-	-	-	-	-	498	(498)
	5113	за 2021г.	498	(498)	-	-	-	-	-	-	-	498	(498)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-





### 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 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	40 000	248	-	(40 248)	-
	5190	за 2021г.	40 000	-	-	-	40 000
в том числе: PROP TECH проект	5181	за 2022г.	40 000	-	-	(40 000)	-
	5191	за 2021г.	40 000	-	-	-	40 000
Видеоролик №3	5182	за 2022г.	-	248	-	(248)	-
	5192	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

**Панфилов Алексей  
Юрьевич**

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



**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 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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)

31 марта 2023 г.

**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 2022г.	6 453 705	-	277 712	(3 955 132)	-	-	-	2 776 285	-
	5311	за 2021г.	6 470 329	-	4 474 363	(4 490 987)	-	-	-	6 453 705	-
в том числе:	5302	за 2022г.	6 453 705	-	277 712	(3 955 132)	-	-	-	2 776 285	-
	5312	за 2021г.	6 470 329	-	4 474 363	(4 490 987)	-	-	-	6 453 705	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	2 048 309	-	4 290 584	(2 048 309)	-	-	-	4 290 584	-
	5315	за 2021г.	939 147	-	2 048 309	(939 147)	-	-	-	2 048 309	-
в том числе:	5306	за 2022г.	2 048 309	-	4 290 584	(2 048 309)	-	-	-	4 290 584	-
	5316	за 2021г.	939 147	-	2 048 309	(939 147)	-	-	-	2 048 309	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	8 502 014	-	4 568 296	(6 003 441)	-	-	-	7 066 869	-
	5310	за 2021г.	7 409 476	-	6 522 672	(5 430 134)	-	-	-	8 502 014	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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)

31 марта 2023 г.





## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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)

31 марта 2023 г.

**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 долгосрочную 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	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	557 726	-	472 363	-	(142 499)	(56)	-	-	-	-	890 534	-	
	5530	за 2021г.	289 211	-	1 098 537	-	(830 022)	-	-	-	-	-	557 726	-	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	32 637	-	21 624	-	(32 637)	-	-	-	-	-	21 624	-	
	5531	за 2021г.	19 110	-	32 637	-	(19 110)	-	-	-	-	-	32 637	-	
Авансы выданные	5512	за 2022г.	6 417	-	171 927	-	(6 361)	(56)	-	-	-	-	171 927	-	
	5532	за 2021г.	5 383	-	6 417	-	(5 383)	-	-	-	-	-	6 417	-	
Прочая	5513	за 2022г.	518 672	-	281 812	-	(103 501)	-	-	-	-	-	696 983	-	
	5533	за 2021г.	264 717	-	518 672	-	(264 717)	-	-	-	-	-	518 672	-	
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Итого	5500	за 2022г.	557 726	-	472 363	-	(142 499)	(56)	-	X	-	-	890 534	-	
	5520	за 2021г.	289 211	-	1 098 537	-	(830 022)	-	-	X	-	-	557 726	-	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 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 2022г.	6 320 000	1 500 000	-	-	-	(3 620 000)	-	-	4 200 000
	5571	за 2021г.	6 159 027	2 780 973	-	-	-	(2 620 000)	-	-	6 320 000
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	6 320 000	1 500 000	-	-	-	(3 620 000)	-	-	4 200 000
	5573	за 2021г.	6 159 027	2 780 973	-	-	-	(2 620 000)	-	-	6 320 000
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	2 788 989	137 661	(2 788 989)	-	3 620 000	-	-	-	3 757 661
	5580	за 2021г.	1 967 946	110 668 608	(109 847 565)	-	2 620 000	-	-	-	2 788 989
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	876	5 045	-	(876)	-	-	-	-	5 045
	5581	за 2021г.	3 215	876	-	(3 215)	-	-	-	-	876
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 608	3 121	-	(1 608)	-	-	-	-	3 121
	5583	за 2021г.	1 590	1 608	-	(1 590)	-	-	-	-	1 608
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	2 786 488	129 478	(2 786 488)	-	3 620 000	-	-	-	3 749 478
	5585	за 2021г.	1 963 114	166 488	(1 963 114)	-	2 620 000	-	-	-	2 786 488
прочая	5566	за 2022г.	17	17	-	(17)	-	-	-	-	17
	5586	за 2021г.	27	17	-	(27)	-	-	-	-	17
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	9 108 989	1 637 661	(2 788 989)	-	X	-	-	-	7 957 661
	5570	за 2021г.	8 126 973	113 449 581	(109 847 565)	-	X	-	-	-	9 108 989



**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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**

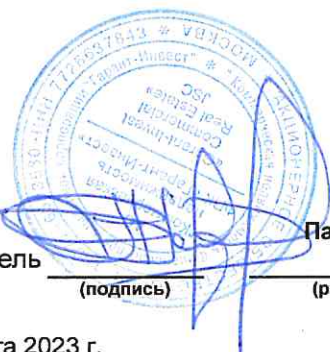
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	542	770
Расходы на оплату труда	5620	25 176	12 962
Отчисления на социальные нужды	5630	4 216	2 447
Амортизация	5640	53	397
Прочие затраты	5650	19 760	26 721
Итого по элементам	5660	49 747	43 297
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	276	113
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	50 023	43 410

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



Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей  
Юрьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	666	433	-	-	1 099

Руководитель

(подпись)

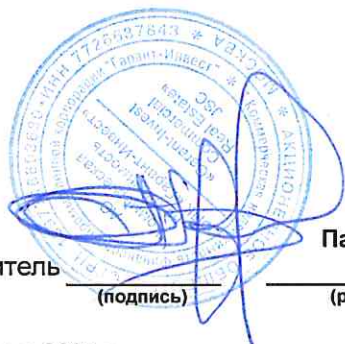
**Панфилов Алексей  
Юрьевич**

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	16 892 930	15 972 191	14 951 465
в том числе:	5811	-	-	-



Руководитель

(подпись)

**Панфилов Алексей  
Юрьевич**

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



**9. Государственная помощь**

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900		5 000		-
в том числе:					
на текущие расходы	5901		5 000		-
на вложения во внеоборотные активы	5905		-		-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей  
Юрьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

## Пояснения

### к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 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 2022 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 31.12.2022	
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 31.12.2022 входят:**

Ревизионная комиссия Общества по состоянию на 31.12.2022	
Сяглов Анатолий Михайлович	Член ревизионной комиссии
Веселкин Леонид Алексеевич	Член ревизионной комиссии, начальник планово-экономического департамента ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест»
Прокофьева Полина Владимировна	Член ревизионной комиссии, ведущий менеджер Планового экономического департамента ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест».

Аудитором Общества в 2022г. является ООО «Аудит-Сервис».

#### **4. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 17 человек в 2022 году
- 18 человек в 2021 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 течение 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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Исключительное право на программы для ЭВМ, базы данных	0	0	0
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания	100	120	139
Прочие нематериальные активы	232	13	294
Итого по строке 1110	332	133	433



## 16. Финансовые вложения

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

Вид финансовых вложений	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Доли в уставном капитале, вклад в имущество.	491 031	491 031	491 031
Опционы на покупку долей	-	-	330 820
Долгосрочные предоставленные займы	2 285 254	5 962 674	5 648 479
Итого по строке 1170	2 776 285	6 453 705	6 470 329

Долгосрочные финансовые вложения представлены вложениями в уставные капиталы, вкладом в имущество дочерних организаций на сумму 491 031 тыс. рублей.

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 2 285 254 тыс. рублей, представлены займами в рублях, по ставкам от 10,5 % до 14,8%, со сроком погашения с октября 2024 года по декабрь 2030 года.

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

Вид финансовых вложений	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Долговые ценные бумаги (облигации федерального займа)	-	228 554	110 912
Опционы на покупку долей	151 600	330 820	-
Краткосрочные предоставленные займы	4 138 984	1 488 935	828 236
Итого по строке 1240	4 290 584	2 048 309	939 148

По состоянию на 31 декабря 2022 года краткосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 4 138 984 тыс. рублей, представлены займами в рублях, по ставкам от 10,75 % до 14,8%, со сроком погашения по декабрь 2023 года.

#### 17. Дебиторская задолженность, строка 1230, тыс. руб.

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками	171 927	6 417	5 383
Расчеты с покупателями	21 624	32 637	19 110
Расчеты по налогам и сборам	279	303	292
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	696 704	518 369	264 426
Итого по строке 1230	890 534	557 726	289 211

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.

#### 18. Денежные средства, строка 1250, тыс.руб.

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Текущие счета в банках	25 401	20 817	55 654
Средства на счетах брокера	8	1 697	372 861
Итого по строке 1250	25 409	22 514	428 515

#### 19. 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 2022 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течении 2022 года величина уставного капитала не менялась.

#### 20. 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.

## 21. Заемные средства

### Долгосрочные заемные средства, строка 1410, тыс. руб.

Вид заемных средств	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Долгосрочные долговые ценные бумаги	4 200 000	6 320 000	6 159 027
Итого по строке 1410	4 200 000	6 320 000	6 159 027

### Краткосрочные заемные средства, строка 1510, тыс. руб.

Вид заемных средств	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Краткосрочные долговые ценные бумаги	3 620 000	2 620 000	1 780 000
Накопленный купонный доход	129 478	166 488	183 114
Итого по строке 1510	3 749 478	2 786 488	1 963 114

По состоянию на 31 декабря 2022 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 31.12.2022 начислен купонный доход – 23 640 тыс. руб.

- 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 31.12.2022 начислен купонный доход – 1 725 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 31.12.2022 номинальная стоимость облигации – 520 рублей. В течении 2023 года будет произведено погашение номинальной стоимости облигаций в размере 1 920 000 тыс. руб. (320 рублей на одну бумагу). На 31.12.2022 начислен купонный доход – 89 220 тыс. руб.

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-04. Объем выпуска составил 1 200 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 12 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 мая 2023 года. На 31.12.2022 начислен купонный доход – 14 208 тыс. руб.

- биржевые, документарные, процентные облигации, неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 002P-02. Объем выпуска составил 500 000 облигаций, номиналом 1 000 рублей с купонным доходом по ставке 10 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 25 декабря 2023 года. На 31.12.2022 начислен купонный доход – 685 тыс. руб.

**22. Кредиторская задолженность, строка 1520, тыс. руб.**

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками	5 045	876	3 215
Расчеты по налогам и сборам	3 121	1 608	1 590
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	17	17	27
Итого по строке 1520	8 183	2 501	4 832

**23. Оценочные обязательства, строка 1540, тыс. руб.**

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Оценочные обязательства по вознаграждению работников: резерв ежегодных отпусков, включая страховые взносы	1 099	666	482
Итого по строке 1540	1 099	666	482

**24. Выручка по договорам с покупателями, строка 2110, тыс. руб.**

Наименование	2022 год	2021 год
Услуги по аренде и управлению собственным или арендованным недвижимым имуществом	50 520	52 902
Прочие	279	124
Итого строка 2110.	50 799	53 026

**25. 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.

**26. Прочие доходы и расходы, строка 2340, 2350, тыс.руб.**

Прочие доходы	2022 год	2021 год
Реализация ценных бумаг	368 238	359 104
Доходы от переоценки до текущей рыночной стоимости финансовых вложений	13 374	-
Субсидия	5 000	-
Прочие доходы	81 390	60
Итого строка 2340	468 002	359 164



Прочие расходы	2022 год	2021 год
Реализация ценных бумаг	380 753	376 114
Расходы на размещение и обслуживание долговых ценных бумаг	28 073	22 923
Расходы от переоценки до текущей рыночной стоимости финансовых вложений	---	12 975
Расходы на услуги банка и брокера	9 351	88 410
Расходы на благотворительность	1 000	
Прочие расходы	8 117	1 927
Итого строка 2350	427 294	502 349

## 27. 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 2022 года и на 31 декабря 2021года:

Показатель, тыс. руб.	Акционеры		Дочерние общества		Прочие связанные лица	Прочие связанные лица
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021		
Финансовые вложения	--	293 508	5 697 274	6 189 342	60 557	119 157
Денежные средства	--		25 409	22 510	--	--
Дебиторская задолженность			563 554	432 166	2 120	16 086

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2022 года и за 2021 год:

Показатель, тыс. руб.	Акционеры		Дочерние общества		Прочие связанные лица	Прочие связанные лица
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021		
Выручка			50 799	53 026		
Процентные доходы	23 705	50 921	685 662	709 757	14 201	16 086
Процентные расходы			616	147		
Прочие расходы					1 539	3 271

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 31.12.2022 нет. В дебиторской задолженности связанных сторон нет сомнительной, резервы по сомнительным долгам не создавались.

## 28. Вознаграждению ключевому управленческому персоналу

Показатель, руб.	2022 год	2021 год
Вознаграждение ключевого управленческого персонала, включая страховые взносы	1 824 978	1 175 900
Итого	1 824 978	1 175 900

## 29. Условные факты хозяйственной деятельности.

Наименование, тыс.руб.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	16 892 930	15 972 191	14 951 465
Итого	16 892 930	15 972 191	14 951 465

## 30. Информация о судебных процессах

Информация о судебных делах с участием Общества по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствуют.

## 31. 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 году 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. В этой связи будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать. Тем не менее руководство Общества предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества и выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

### **32. Иная дополнительная информация.**

Чистые активы на 31.12.2022 года составляют 96 285 тыс. руб. В 2022 году дивиденды на распределялись и не выплачивались. В 2022 году Общество получило субсидию в размере 5 000 тыс. руб. в целях возмещения фактически понесенных затрат.

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



А.Ю. Панфилов

«31» марта 2023