

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

web: www.audit-servis.com

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного Общества «Коммерческая недвижимость
Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» за
2019 год**

Заказчик: АО «Коммерческая недвижимость
Финансово-промышленной
корпорации «Гарант-Инвест»

Получатель: Генеральный Директор

АО «Коммерческая недвижимость
Финансово-промышленной
корпорации «Гарант-Инвест»

Панфилов А.Ю.

Исполнитель: ООО «Аудит-Сервис»

Исходящий № 110

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Руководителю АО «Коммерческая недвижимость «Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» Панфилову А.Ю.

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 2019 года;
- отчета о финансовых результатах за 2019 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2019 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2019 год;
 - отчета о целевом использовании средств за 2019 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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 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 АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» 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 АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест», прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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 необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения 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 АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»;
- делаем вывод о правомерности применения руководством АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» 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 АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» 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 АО «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» 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.

Директор ООО «Аудит-Сервис»:



Попова О.В.

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

«16» апреля 2020 г.

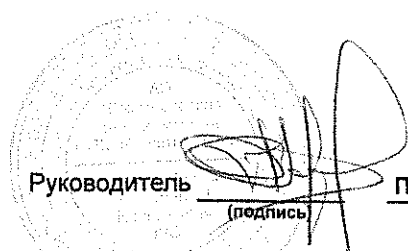
Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2019
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)	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 ООО "Аудит-Сервис"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	3811087255		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1053811004169		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	748	395	484
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	117 216	17	45
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	6 555 155	2 018 680	2 230 706
	Отложенные налоговые активы	1180	45	37	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	6 673 164	2 019 129	2 231 235
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 296	1 756	941
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	430	310	198
	Дебиторская задолженность	1230	375 193	100 731	94 416
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	711 088	759 150	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	500 479	199	37 892
	Прочие оборотные активы	1260	93 879	49 674	24 031
	Итого по разделу II	1200	1 683 366	911 820	157 478
	БАЛАНС	1600	8 356 530	2 930 950	2 388 713

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	918	380
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 619	2 209	1 581
	Итого по разделу III	1300	39 369	38 126	36 961
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	6 020 000	1 529 422	2 302 500
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	12	140
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 020 000	1 529 434	2 302 640
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 176 403	1 353 317	32 126
	Кредиторская задолженность	1520	120 532	9 887	16 987
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	226	186	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 297 161	1 363 390	49 113
	БАЛАНС	1700	8 356 530	2 930 950	2 388 713



Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)


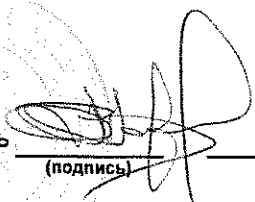
24 марта 2020

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2019
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	43 143	35 667
	Себестоимость продаж	2120	(5 733)	(5 767)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	37 410	29 900
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(32 298)	(15 945)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 112	13 955
	Доходы от участия в других организациях	2310	9 271	3 270
	Проценты к получению	2320	820 014	301 993
	Проценты к уплате	2330	(821 713)	(313 263)
	Прочие доходы	2340	3	2 231
	Прочие расходы	2350	(11 400)	(7 126)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 287	1 060
	Текущий налог на прибыль	2410	(65)	(60)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	12	128
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	8	37
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 242	1 165

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 242	1 165
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель _____ Панфилов Алексей
 (подпись) Юрьевич
 (расшифровка подписи)

24 марта 2020

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.

Коды		
0710004		
31	12	2019
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")

Организация по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН

Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным
недвижимым имуществом по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности Совместная частная и

Непубличное акционерное общество по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

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 2017 г.	3100	35 000	-	-	380	1 581	36 961
Увеличение капитала - всего: За 2018 г.	3210	-	-	-	-	1 165	1 165
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 165	1 165
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	-	-
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	-	-	-	-	-	-

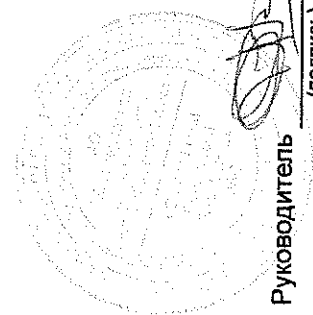
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	538	(538)	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	35 000	-	-	918	2 208	38 126
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 242	1 242
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 242	1 242
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	832	(832)	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	35 000	-	-	1 750	2 619	39 369

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	36 961	1 166	(1)	38 126
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	36 961	1 166	(1)	38 126
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 581	1 166	(538)	2 209
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1 581	1 166	(538)	2 209
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	39 369	38 126	36 961



Руководитель
Панфилов Алексей
Юрьевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

А.А. Панфилов

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2019
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		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	35 855	29 128
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	35 855	29 128
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(783 062)	(355 773)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(68 707)	(45 201)
в связи с оплатой труда работников	4122	(16 327)	(14 237)
процентов по долговым обязательствам	4123	(697 218)	(294 358)
налога на прибыль организаций	4124	(64)	(98)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(746)	(1 879)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(747 207)	(326 645)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 702 538	1 916 168
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	2 134 971	1 614 761
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	567 567	301 407
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(6 623 385)	(2 153 955)
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	(448 720)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(6 174 665)	(2 153 955)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 664 379	558 950
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	164 379	59 100
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	6 500 000	499 850
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 496 045)	(32 200)
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	(1 496 045)	(32 200)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 168 334	526 750
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	500 280	(37 682)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	199	37 892
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	500 479	199
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(11)

Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич

(расшифровка подписи)

24 марта 2020

Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (год, месяц, число)	0710003		
			2019	12	31
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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)

24 марта 2020

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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	748	395	484
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	117 216	17	45
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	6 555 155	2 018 680	2 230 706
Отложенные налоговые активы	1180	45	37	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	2 296	1 756	941
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	430	310	198
Дебиторская задолженность*	1230	375 193	100 731	94 416
Финансовые вложения краткосрочные	1240	711 088	759 150	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	500 479	199	37 892
Прочие оборотные активы	1260	93 879	49 674	24 031
ИТОГО активы	-	8 356 530	2 930 950	2 388 713
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	6 020 000	1 529 422	2 302 500
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	12	140
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	2 176 403	1 353 317	32 126
Кредиторская задолженность	1520	120 532	9 887	16 987
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	226	186	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	8 317 161	2 892 824	2 351 752
Стоимость чистых активов	-	39 369	38 126	36 961

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

**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	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019г.	498	(180)	405	-	-	(168)	-	-	903	(348)
	5110	за 2018г.	498	(14)	-	-	-	(166)	-	-	498	(180)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2019г.	498	(180)	-	-	-	(166)	-	-	498	(346)
	5111	за 2018г.	498	(14)	-	-	-	(166)	-	-	498	(180)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2019г.	-	-	160	-	-	(2)	-	-	160	(2)
	5112	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5103	за 2019г.	-	-	245	-	-	-	-	-	245	-
	5113	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

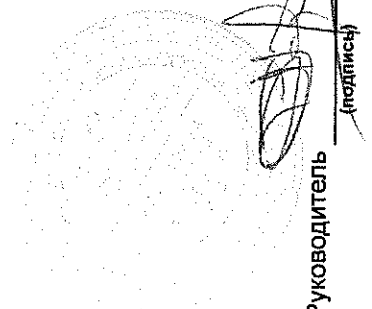
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

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		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
	5150	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2019г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2019г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2019г.	77	521	-	(405)	193
	5190	за 2018г.	-	77	-	-	77
в том числе:							
	5181	за 2019г.	77	83	-	(160)	-
Программа РЕ №724177	5191	за 2018г.	-	77	-	-	77
	5182	за 2019г.	-	245	-	(245)	-
Видеоролик №1	5192	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5183	за 2019г.	-	193	-	-	193
Видеоролик №2	5193	за 2018г.	-	-	-	-	-



Панфилов Алексей
Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

24 марта 2020

[illegible]

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 2019г.	-	117 242	-	(117 242)	-
	5250	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Офисное оборудование	5241	за 2019г.	-	242	-	(242)	-
	5251	за 2018г.	-	-	-	-	-
Здания	5242	за 2019г.	-	110 888	-	(110 888)	-
	5252	за 2018г.	-	-	-	-	-
Земельный участок	5243	за 2019г.	-	6 112	-	(6 112)	-
	5253	за 2018г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	-	1 187	1 187
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	117 000	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель

Панфилов Алексей
Юрьевич(подпись)
(расшифровка подписи)

24 января 2020

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 2019г.	2 018 680	-	5 411 995	(875 520)	-	-	-	6 555 155	-
	5311	за 2018г.	2 230 706	-	2 125 885	(2 337 911)	-	-	-	2 018 680	-
в том числе:											
	5302	за 2019г.	2 018 680	-	5 411 995	(875 520)	-	-	-	6 555 155	-
	5312	за 2018г.	2 230 706	-	2 125 885	(2 337 911)	-	-	-	2 018 680	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019г.	759 150	-	711 088	(759 150)	-	-	-	711 088	-
	5315	за 2018г.	-	-	759 150	-	-	-	-	759 150	-
в том числе:											
	5306	за 2019г.	759 150	-	711 088	(759 150)	-	-	-	711 088	-
	5316	за 2018г.	-	-	759 150	-	-	-	-	759 150	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2019г.	2 777 830	-	6 123 083	(1 634 670)	-	-	-	7 266 243	-
	5310	за 2018г.	2 230 706	-	2 885 035	(2 337 911)	-	-	-	2 777 830	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель

Панфилов Алексей
Юрьевич

(подпись) (расшифровка подписи)

24 января 2020

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
 Панфилов Алексей
 Юрьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

24 августа 2020

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 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 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019г.	100 731	-	375 193	-	(100 731)	-	-	-	-	375 193	-
	5530	за 2018г.	94 416	-	100 731	-	(94 416)	-	-	-	-	100 731	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019г.	8 696	-	17 567	-	(8 696)	-	-	-	-	17 567	-
	5531	за 2018г.	1 400	-	8 696	-	(1 400)	-	-	-	-	8 696	-
Авансы выданные	5512	за 2019г.	4 080	-	9 743	-	(4 080)	-	-	-	-	9 743	-
	5532	за 2018г.	1 422	-	4 080	-	(1 422)	-	-	-	-	4 080	-
Прочая	5513	за 2019г.	87 955	-	347 882	-	(87 955)	-	-	-	-	347 882	-
	5533	за 2018г.	91 594	-	87 955	-	(91 594)	-	-	-	-	87 955	-
	5514	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2019г.	100 731	-	375 193	-	(100 731)	-	-	X	X	375 193	-
	5520	за 2018г.	94 416	-	100 731	-	(94 416)	-	-	X	X	100 731	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

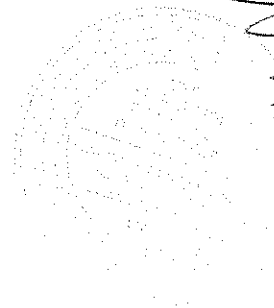
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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							перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло		перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	списание на финансовый результат		погашение						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	1 529 422	6 500 000	-	(29 422)	-	(1 980 000)	-	-	6 020 000		
	5571	за 2018г.	2 302 500	527 522	-	(600)	-	1 300 000	-	-	1 529 422		
в том числе: кредиты	5552	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5572	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5553	за 2019г.	1 529 422	6 500 000	-	(29 422)	-	(1 980 000)	-	-	6 020 200		
	5573	за 2018г.	2 302 500	527 522	-	(600)	-	1 300 000	-	-	1 529 422		
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5555	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
	5575	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	1 363 204	319 202	-	(1 365 471)	-	1 980 000	-	-	2 296 935		
	5580	за 2018г.	49 113	63 204	-	(49 113)	-	1 300 000	-	-	1 363 204		
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	9 469	118 795	-	(9 469)	-	-	-	-	118 795		
	5581	за 2018г.	16 334	9 469	-	(16 334)	-	-	-	-	9 469		
авансы полученные	5562	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5582	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	418	1 612	-	(418)	-	-	-	-	1 612		
	5583	за 2018г.	284	418	-	(284)	-	-	-	-	418		
кредиты	5564	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2019г.	1 353 317	198 670	-	(1 355 584)	-	1 980 000	-	-	2 176 403		
	5585	за 2018г.	32 126	53 317	-	(32 126)	-	1 300 000	-	-	1 353 317		
прочая	5566	за 2019г.	-	125	-	-	-	-	-	-	125		
	5586	за 2018г.	369	-	-	(369)	-	-	-	-	-		
	5567	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
	5587	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
Итого	5550	за 2019г.	2 892 626	6 819 202	-	(1 394 893)	-	X	X	X	8 316 935		
	5570	за 2018г.	2 351 613	590 726	-	(49 713)	-	X	X	X	2 892 626		

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____ Панфилов Алексей
Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2020

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	144	140
Расходы на оплату труда	5620	14 218	10 699
Отчисления на социальные нужды	5630	4 243	3 246
Амортизация	5640	210	194
Прочие затраты	5650	19 216	7 433
Итого по элементам	5660	38 031	21 712
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	38 031	21 712

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



Руководитель

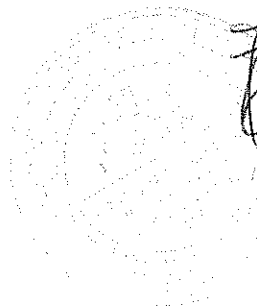
Панфилов Алексей
Юрьевич

(подпись) (расшифровка подписи)

А.А. Мухоморова

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	186	40	-	-	226
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель

Панфилов Алексей
Юрьевич

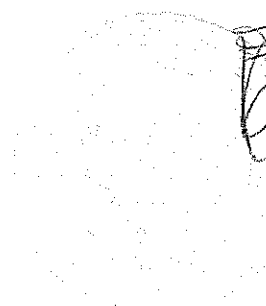
(расшифровка подписи)

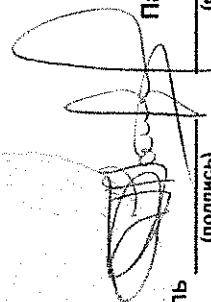
(подпись)

24 марта 2020

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	500 299	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	15 036 658	15 121 968	18 978 673
в том числе:				
	5811	-	-	-





Руководитель
Панфилов Алексей Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2020

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2019г.		за 2018г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900		-		-
в том числе:					
на текущие расходы	5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы	5905		-		-
Бюджетные кредиты - всего		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
за 2019г.	5910	-	-	-	-
за 2018г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2019г.	5911	-	-	-	-
за 2018г.	5921	-	-	-	-

Панфилов Алексей
Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

В.И.Иванова