

ООО «Аудит-Сервис»

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

Тел. 8 905 522 99 95

e-mail: [audit.servis@yandex.ru](mailto:audit.servis@yandex.ru)

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

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Акционерного Общества «Коммерческая недвижимость  
Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»  
за 2021 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 2021 года;
- отчета о финансовых результатах за 2021 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2021 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2021 год;
  - отчета о целевом использовании средств за 2021 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 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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, Берегозой проезд, д. 5А, корп. 7, оф. 57.

Член саморегулируемой организации аудиторов НП «Аудиторская Ассоциация Содружество»

ОРНЗ: 11206073114

«31» марта 2022 г.

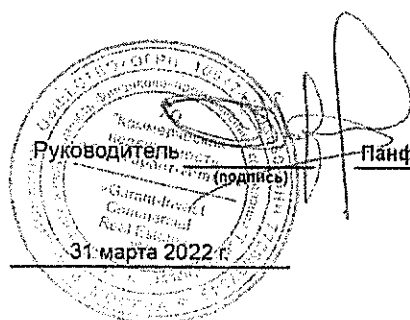
## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2021
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	133	434	748
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3	100	117 216
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	6 453 705	6 470 329	6 555 155
	Отложенные налоговые активы	1180	2 808	176	45
	Прочие внеоборотные активы	1190	40 000	40 000	-
	Итого по разделу I	1100	6 496 649	6 511 039	6 673 165
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	1 591	2 296
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	201	321	430
	Дебиторская задолженность	1230	557 726	289 211	375 193
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 048 309	939 148	711 088
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 514	428 515	500 479
	Прочие оборотные активы	1260	56 937	14 218	93 879
	Итого по разделу II	1200	2 685 687	1 673 004	1 683 365
	<b>БАЛАНС</b>	1600	9 182 336	8 184 042	8 356 530

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	35 931	19 837	2 619
	Итого по разделу III	1300	72 681	56 587	39 369
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	6 320 000	6 159 027	6 020 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 320 000	6 159 027	6 020 000
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	2 786 488	1 963 114	2 176 403
	Кредиторская задолженность	1520	2 501	4 832	120 532
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	666	482	226
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 789 655	1 968 428	2 297 161
	<b>БАЛАНС</b>	1700	9 182 336	8 184 042	8 356 530



Руководитель  
(подпись)

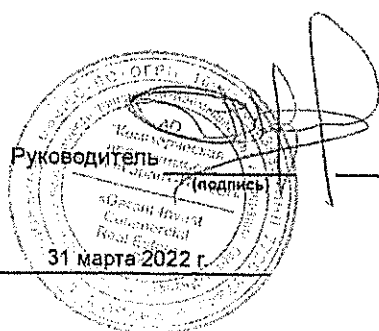
Панфилов Алексей Юрьевич  
(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
			0710002		
			31	12	2021
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 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	53 026	46 473
	Себестоимость продаж	2120	(3 598)	(5 452)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	49 428	41 021
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(39 812)	(38 991)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	9 616	2 030
	Доходы от участия в других организациях	2310	4 551	9 231
	Проценты к получению	2320	1 160 549	1 005 082
	Проценты к уплате	2330	(1 013 446)	(966 899)
	Прочие доходы	2340	359 164	817 626
	Прочие расходы	2350	(502 349)	(848 171)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	18 085	18 899
	Налог на прибыль	2410	(1 991)	(1 681)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 623)	(1 810)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 632	131
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	16 094	17 218

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	16 094	17 218
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Панфилов Алексей  
Юрьевич  
(расшифровка подписи)



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
62820883		
7726637843		
68.20		
12267	34	
384		

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
по ОКПО  
ИНН  
по ОКВЭД 2  
по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Акционерное общество "Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации "Гарант-Инвест"(АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест")  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности  
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Непубличное акционерное общество  
Совместная частная и иностранная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

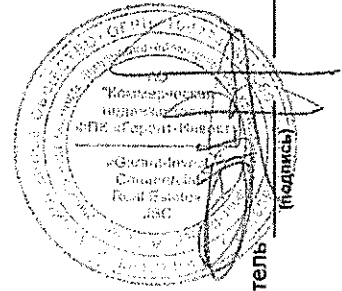
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	35 000	-	-	1 750	2 619	39 369
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	17 218	17 218
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	17 218	17 218
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	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	35 000	-	-	1 750	19 837	56 587
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	16 094	16 094
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	16 094	16 094
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	35 000	-	-	1 750	35 931	72 681

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	72 681	56 587	39 369



Панфилов Алексей  
Юрьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

31 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2021
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 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	41 754	45 152
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	41 754	45 152
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 237 381)	(1 088 802)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(181 275)	(83 587)
в связи с оплатой труда работников	4122	(15 495)	(17 508)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 029 933)	(982 413)
налога на прибыль организаций	4124	(4 694)	(1 609)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(5 984)	(3 685)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 195 627)	(1 043 650)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	6 311 325	5 108 638
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	5 411 059	3 931 408
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	900 266	1 177 230
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(6 522 672)	(4 078 047)
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	-	(247 300)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(6 522 672)	(3 830 747)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(211 347)	1 030 591
--	------	-----------	-----------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 028 547	2 110 827
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	247 574	191 800
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	2 780 973	1 919 027
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 027 574)	(2 169 533)
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	(2 027 574)	(2 169 533)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 000 973	(58 706)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(406 001)	(71 765)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	428 515	500 280
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	22 514	428 515
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

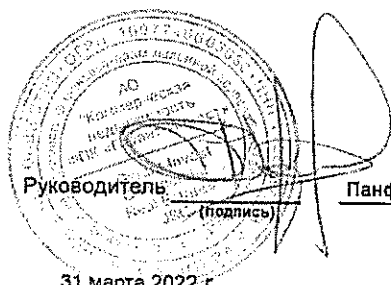
Руководитель:  **Панфилов Алексей Юрьевич**  
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.

**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды 0710003		
		Дата (год, месяц, число)	2021	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 ОКПОФ / ОКФС	12267	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	-	-
	в том числе:			
		6251	-	-
	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	-	-
	в том числе:			
		6351	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель

(подпись)

Панфилов Алексей Юрьевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2022 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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	133	434	748
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	3	100	117 216
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	6 453 705	6 470 329	6 555 155
Отложенные налоговые активы	1180	2 808	176	45
Прочие внеоборотные активы	1190	40 000	40 000	-
Запасы	1210	-	1 591	2 296
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	201	321	430
Дебиторская задолженность*	1230	557 726	289 211	375 193
Финансовые вложения краткосрочные	1240	2 048 309	939 148	711 088
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 514	428 515	500 479
Прочие оборотные активы	1260	56 937	14 218	93 679
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>9 182 336</b>	<b>8 184 042</b>	<b>8 356 530</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	6 320 000	6 159 027	6 020 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	2 786 488	1 963 114	2 176 403
Кредиторская задолженность	1520	2 501	4 832	120 532
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	666	482	226
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>9 109 655</b>	<b>8 127 455</b>	<b>8 317 161</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>72 681</b>	<b>56 587</b>	<b>39 369</b>

\* - 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	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	1 102	(668)	-	(301)	-	1 102	(969)
	5110	за 2020г.	903	(348)	199	(321)	-	1 102	(668)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	444	(149)	-	(281)	-	444	(430)
	5111	за 2020г.	245	-	199	(149)	-	444	(149)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2021г.	160	(21)	-	(19)	-	160	(40)
	5112	за 2020г.	160	(2)	-	(19)	-	160	(21)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5103	за 2021г.	498	(498)	-	-	-	498	(498)
	5113	за 2020г.	498	(346)	-	(152)	-	498	(498)

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

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

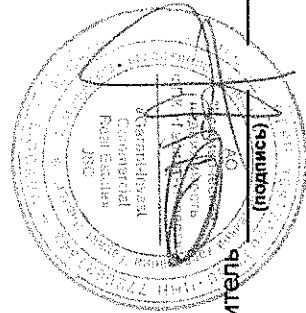
Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код					
Всего	5130		1	1		-
в том числе:						
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131		1	1		-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	40 000	-	-	40 000	
	5190	за 2020г.	193	40 006	(199)	40 000	
в том числе:	5181	за 2021г.	40 000	-	-	40 000	
	5191	за 2020г.	-	40 000	-	40 000	
Видеоролик №2	5182	за 2021г.	-	-	-	-	
	5192	за 2020г.	193	6	(199)	-	
Видеоролик №1	5183	за 2021г.	-	-	-	-	
	5193	за 2020г.	-	-	-	-	



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Панфилов Алексей Юрьевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

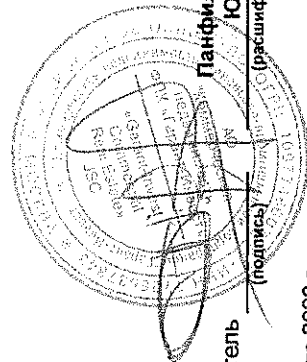
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	-	-	117 000
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



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

31 марта 2022 г.

### 3. Финансовые вложения

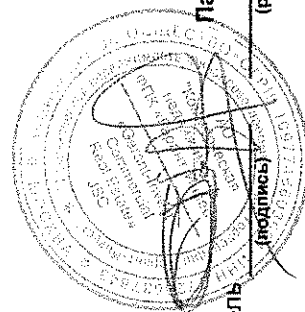
#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	6 470 329	-	4 474 363	(4 490 987)	-	-	-	-	6 453 705	-
	5311	за 2020г.	6 555 155	-	3 508 667	(3 593 493)	-	-	-	-	6 470 329	-
в том числе:	5302	за 2021г.	6 470 329	-	4 474 363	(4 490 987)	-	-	-	-	6 453 705	-
	5312	за 2020г.	6 555 155	-	2 578 282	(2 663 108)	-	-	-	-	6 470 329	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	939 147	-	2 048 309	(939 147)	-	-	-	-	2 048 309	-
	5315	за 2020г.	711 088	-	939 147	(711 088)	-	-	-	-	939 147	-
в том числе:	5306	за 2021г.	939 147	-	2 048 309	(939 147)	-	-	-	-	2 048 309	-
	5316	за 2020г.	711 088	-	939 147	(711 088)	-	-	-	-	939 147	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2021г.	7 409 476	-	6 522 672	(5 430 134)	-	-	-	-	8 502 014	-
	5310	за 2020г.	7 266 243	-	4 447 814	(4 304 581)	-	-	-	-	7 409 476	-



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



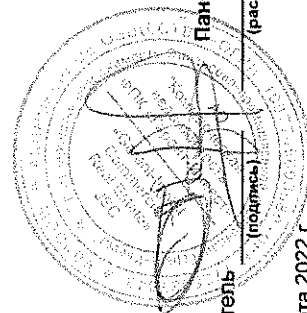
Руководитель \_\_\_\_\_  
 Панфилов Алексей Юрьевич  
 (расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Панфилов Алексей Юрьевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2022 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	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	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5506	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	289 211	-	1 098 537	-	(830 022)	-	-	-	-	-	-	557 726	-
	5530	за 2020г.	375 193	-	289 211	-	(375 193)	-	-	-	-	-	-	289 211	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	19 110	-	32 637	-	(19 110)	-	-	-	-	-	-	32 637	-
	5531	за 2020г.	17 567	-	19 110	-	(17 567)	-	-	-	-	-	-	19 110	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	5 383	-	6 417	-	(5 383)	-	-	-	-	-	-	6 417	-
	5532	за 2020г.	9 743	-	5 383	-	(9 743)	-	-	-	-	-	-	5 383	-
Прочая	5513	за 2021г.	264 717	-	518 672	-	(264 717)	-	-	-	-	-	-	518 672	-
	5533	за 2020г.	347 882	-	264 717	-	(347 882)	-	-	-	-	-	-	264 717	-
Итого	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	289 211	-	1 098 537	-	(830 022)	-	-	-	-	X	-	557 726	-
	5520	за 2020г.	375 193	-	289 211	-	(375 193)	-	-	-	-	X	-	289 211	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

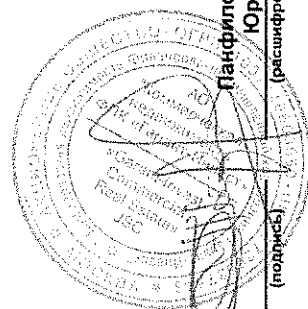
Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		5540	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	6 159 027	2 780 973	-	-	-	-	(2 620 000)	-	-	6 320 000
в том числе:	5571	за 2020г.	6 020 000	1 219 027	-	-	-	-	(1 080 000)	-	-	6 159 027
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	6 159 027	2 780 973	-	-	-	-	(2 620 000)	-	-	6 320 000
	5573	за 2020г.	6 020 000	1 219 027	-	-	-	-	(1 080 000)	-	-	6 159 027
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	1 967 946	110 668 608	-	(109 847 565)	-	-	-	-	-	2 788 989
в том числе:	5580	за 2020г.	2 296 935	887 946	-	(2 296 935)	-	-	1 080 000	-	-	1 967 946
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	3 215	876	-	(3 215)	-	-	-	-	-	676
	5581	за 2020г.	118 795	3 215	-	(118 795)	-	-	-	-	-	3 215
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	1 590	1 608	-	(1 590)	-	-	-	-	-	1 608
	5583	за 2020г.	1 612	1 590	-	(1 612)	-	-	-	-	-	1 590
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	1 963 114	166 488	-	(1 963 114)	-	-	2 620 000	-	-	2 786 488
	5585	за 2020г.	2 176 403	883 114	-	(2 176 403)	-	-	1 080 000	-	-	1 963 114
прочая	5566	за 2021г.	27	17	-	(27)	-	-	-	-	-	17
	5586	за 2020г.	125	27	-	(125)	-	-	-	-	-	27
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	8 126 973	113 449 581	-	(109 847 565)	-	-	X	-	-	9 108 989
	5570	за 2020г.	8 316 935	2 106 973	-	(2 296 935)	-	-	X	-	-	8 126 973

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



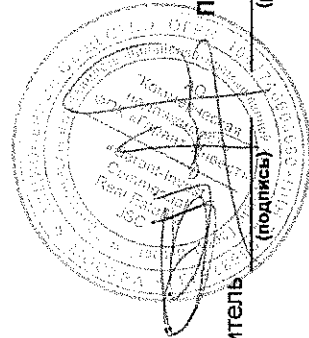
Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Панфилов Алексей Юрьевич**  
 (расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	770	266
Расходы на оплату труда	5620	12 962	13 707
Отчисления на социальные нужды	5630	2 447	3 100
Амортизация	5640	397	437
Прочие затраты	5650	26 721	25 826
Итого по элементам	5660	43 297	43 336
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	113	1 107
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	43 410	44 443

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

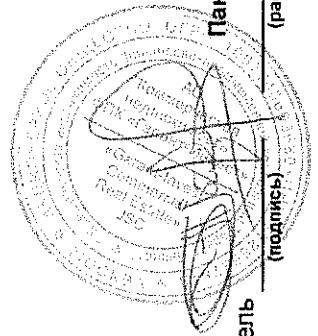


Руководитель \_\_\_\_\_  
**Панфилов Алексей Юрьевич**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2022 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	482	184	-	-	666
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



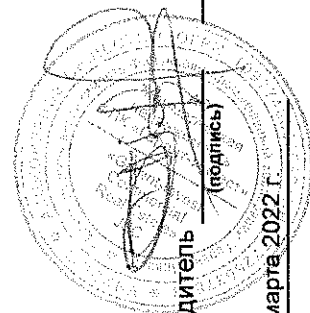
Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
**Панфилов Алексей Юрьевич**  
 (расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	500 299
в том числе:				
5801				
Выданные - всего	5810	15 972 191	14 951 465	15 036 658
в том числе:				
5811				



Панфилов Алексей  
Юрьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

31 марта 2022 г.