

Акционерное общество «БИЗНЕС, ФИНАНСЫ, НЕДВИЖИМОСТЬ»
ИНН 7726641342/КПП 772601001

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за январь – декабрь 2024 года

Раздел 1. Общие сведения о деятельности Общества.

- 1.1. Полное наименование: Акционерное общество «Бизнес, Финансы, недвижимость»
- 1.2. Юридический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, Д.25А, стр.6.
- 1.3. АО «БФН» образовано путем реорганизации в форме преобразования из Общества с ограниченной ответственностью «Бизнес, Финансы, Недвижимость». Изменение организационно-правовой формы с ЗАО на АО 18.02.2015.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 013331159 от 25.11.2009.

Единый государственный регистрационный номер 1097746748604.

Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, серия 77 №016979437, выдано АО «Бизнес, Финансы, Недвижимость».
- 1.4. ИНН 7726641342 КПП 772601001
- 1.5. Уставный капитал Общества составляет 10 000 тыс. руб.
- 1.6. Филиалов не имеет.
- 1.7. Дочерних общество не имеет.
- 1.8. Отнесено к категории: малое предприятие (по данным реестра МСП)
- 1.9. Единственным акционером Общества (100% акций в уставном капитале) является ООО «БИЗНЕС СТРОЙ» (ИНН 7714556854);
- 1.10. Единственным бенефициаром Общества является гражданин РФ. Согласие на раскрытие персональных данных не получено.
- 1.11. Структура и состав органов управления:
 - а). Общее собрание акционеров
 - б). Исполнительный орган

Единственным акционером Общества было принято решение от 23.12.2022г. о заключении договора на передачу с 28 декабря 2022 г. полномочий единоличного исполнительного органа – управляющей организации АО МЭЙД в лице генерального директора – Слисаренко П.В.

Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен.

Основным видом деятельности Общества является аренда и управление собственным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20). Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

Среднесписочная численность работающих за отчетный год составила 2 человека, в 2024году – 1 человека, в 2023году – 1 чел., в 2022 году - 2 чел.

Сведения об аудиторе Общества:

Наименование – Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "МТ-АУДИТ"

Государственный регистрационный номер – 1207700106877.

Юридический адрес – 107076, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный Округ Сокольники, ул. Матросская Тишина, дом 23, строение 1, помещение XVII

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ – 12106015323.

Раздел 2. Информация об учетной политике Общества

2.1 Основы представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована организацией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 год была подготовлена с учетом принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что Общество продолжит осуществлять операции в обозримом будущем, а также сможет реализовывать свои активы и отвечать по своим обязательствам в процессе обычной деятельности.

Принятая система бухгалтерского учета предполагает имущественную обособленность, обеспечивает полноту отражения всех фактов хозяйственной деятельности.

Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н.

2.2 Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером, либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

2.3. Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 100 тыс. руб.

Актив, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него.

После признания объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений.

Начисление амортизации по всем объектам основных средств производится линейным способом.

Для целей бухгалтерского учета основные средства классифицируются по видам (машины и оборудование, офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь). Объекты основных средств, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование, образуют отдельную группу – инвестиционная недвижимость.

Инвестиционной недвижимостью Обществом признано «Здание по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д.25А, стр.6» учитываемое на счете 03.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения в 2022 году ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Общество воспользовалось правом не пересчитывать сравнительные показатели в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год за периоды, предшествующие 2022 году, и произвело единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств по состоянию на 31.12.2021.

2.4 Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Материально-производственные запасы (материалы, товары) принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на их приобретение или изготовление. Оценка выбывающих материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

2.5 Учет расчетов по налогу на прибыль

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом. Текущий налог на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Общество отражает временные разницы в бухгалтерском балансе развернуто.

2.6 Бухгалтерский учет аренды

В связи с переходом в 2022 году на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество воспользовалось правом единовременно признать 31.12.2021 право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. В качестве права пользования активом признаны права аренды земельных участков сроком аренды до 23.06.2055. Соответственно, признаны обязательства по аренде.

Раздел 3. Пояснения к Бухгалтерскому балансу.

3.1. Пояснения к строке 1110 «Нематериальные активы»

По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 у Общества отсутствуют нематериальные активы.

3.2. Пояснения к строке 1150 «Основные средства»

Пояснения к строке 1150 «Основные средства» раскрыты в разделе 2 табличных пояснений

в тыс.руб.

Нестроки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1150	Основные средства	814 913,00	954 025,00	1 029 453,00
	в т.ч.	-	-	-
1151	- Основные средства в организации	3 011,00	633,00	174,00
1152	- Права пользования активами по земельному участку	104 127,00	175 866,00	181 572,00
1153	- Инвестиционная недвижимость (Здание)	707 775,00	777 526,00	847 707,00

В связи с изменением с 01.01.2025г. ставки арендной платы по земельным участкам, а также средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, был произведен пересчет ППА по ставке 17,82% по земельным участкам по договору аренды №М-05-059573 от 22.11.2022г. Ожидаемый срок аренды – до 23.06.2055.

в тыс.руб.

Нестроки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1451	Долгосрочные обязательства	103 992,00	178 059,00	179 357,00
	в т.ч.			
	-Арендные обязательства	103 992,00	178 059,00	179 357,00

Нестроки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1551	Краткосрочные обязательства	135,00	1 326,00	1 708,00
	в т.ч.			
	-Арендные обязательства	135,00	1 326,00	1 708,00

Обществом не выявлены признаки обесценения основных средств по состоянию на 31.12.2024.

3.3. Пояснения к строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Наименование показателя	в тыс.руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Отложенные налоговые активы (ставка 20%)	102 990,00	101 110,00	36 153,00
Пересчет в связи с изменением ставки налога с 01.01.2025г. (Ставка 25%)	25 747,00	0,00	0,00
Итого по строке 1180:	128 737,00	101 110,00	36 153,00

Наименование показателя	в тыс.руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Отложенные налоговые обязательства (ставка 20%)	138 173,00	142 036,00	92 695,00
Пересчет в связи с изменением ставки налога с 01.01.2025г. (Ставка 25%)	34 543,00	0,00	0,00
Итого по строке 1420:	172 716,00	142 036,00	92 695,00

3.4. Пояснения к строке 1170 «Финансовые вложения»

Пояснения к строкам 1170 «Финансовые вложения» и 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» у Общества на 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 – отсутствуют.

3.5. Пояснения к строке 1210 «Запасы»

Пояснения к строке 1210 «Запасы» раскрыты в разделе 4 табличных пояснений

3.6. Пояснения к строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

В составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены средства на расчетном счете. Средства, размещенные на депозитном счете – отсутствуют.

№ строки	Наименование показателя	в тыс.руб.		
		На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1250	Денежные средства и их эквиваленты (Расчетные счета)	68 508,00	166 976,00	18 458,00
	Итого:	68 508,00	166 976,00	18 458,00

3.7. Пояснения к строкам 1230 «Дебиторская задолженность», 1520 «Кредиторская задолженность», 1450 «Прочие долгосрочные обязательства».

Пояснения к строкам 1230 «Дебиторская задолженность» и 1520 «Кредиторская задолженность» раскрыты в разделе 5 табличных пояснений.

в тыс. руб.

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1230	Дебиторская задолженность	22 004,00	15 877,00	18 286,00
	<i>в т.ч. краткосрочная дебиторская задолженность</i>	22 004,00	15 877,00	18 286,00
1231	- Расчеты с покупателями и заказчиками	5 702,00	5 688,00	4 485,00
1232	- Авансы выданные	1 515,00	814,00	942,00
1233	- Расчеты с бюджетом по налогам	1 452,00	492,00	5 785,00
1234	- Прочая дебиторская задолженность	13 335,00	8 883,00	7 074,00

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

в тыс.руб.

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1520	Кредиторская задолженность	27 386,00	28 087,00	10 767,00
	<i>в т.ч. краткосрочная кредиторская задолженность</i>	27 386,00	28 087,00	10 767,00
1521	- Расчеты с поставщиками и подрядчиками	6 578,00	7 002,00	1 952,00
1522	- Авансы полученные	640,00	1 001,00	4 581,00
1523	- Расчеты с бюджетом по налогам	20 168,00	20 084,00	4 224,00
1524	- Расчеты по заработной плате	-	-	10,00

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

в тыс. руб.

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1450	Прочие долгосрочные обязательства	136 060,00	204 517,00	205 037,00
	<i>в т.ч.</i>			
1451	Обеспечительные платежи по договорам аренды	32 068,00	26 458,00	25 680,00
1452	Арендные обязательства	103 992,00	178 059,00	179 357,00

Раздел 4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

Выручка отражается в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Выручка от сдачи имущества в аренду определяется по методу начисления.

в тыс.руб.

№ строки	Наименование показателя	За 01.01.2024 - 31.12.2024	За 01.01.2023 - 31.12.2023
2110	Выручка	354 904,00	331 012,00
2120	Себестоимость продаж	-260 294,00	-239 327,00
	<i>в т.ч.</i>		
	- Амортизация	70 526,00	70 424,00
	- Аренда земли	5 546,00	5 546,00
	- Брокеридж	3 089,00	40,00
	- Вода и канализация	13 131,00	8 251,00
	- Вывоз снега, ТБО	1 334,00	1 300,00
	- Имущественные налоги	38 111,00	40 257,00
	- Охрана	50,00	0,00
	- Прочие затраты	1 187,00	520,00
	- Ремонтные работы	6 744,00	1 259,00
	- Списание материалов	488,00	4,00
	- Страхование имущества	1,00	17,00
	- Поставка теплоэнергии	11 594,00	10 859,00
	- Тех.обслуживание лифтов, чиллеров	408,00	619,00
	- Эксплуатационные расходы	85 540,00	77 865,00
	- Поставка электроэнергии	22 545,00	22 366,00
2220	Управленческие расходы	-7 054,00	-7 641,00
	<i>в т.ч.</i>		
	- Аудит	421,00	1 002,00
	- Малоценное оборудование и запасы	764,00	111,00
	- Вознаграждение ЕИО	3 300,00	3 300,00
	- Маркетинг	1 000,00	0,00
	- Неисключительные лицензии и программное обеспечение	45,00	44,00
	- Оплата труда	275,00	730,00
	- Офисные расходы	63,00	282,00
	- Прочие затраты	1,00	892,00
	- Содержание служебного автомобиля	13,00	128,00
	- Страховые взносы	77,00	70,00
	- Страхование имущества	658,00	622,00
	- Услуги связи	124,00	135,00
	- Списание материалов	313,00	325,00
2200	Прибыль (убыток) от продаж	87 556,00	84 044,00
2320	Проценты к получению	19 796,00	6 653,00

	- начисленные проценты на неснижаемые остатки по расчетным счетам, открытым в ПАО "МКБ"	11 089,00	6 653,00
	- Начисленные проценты ППА	8 707,00	0,00
2330	Проценты к уплате	-14 610,00	-14 944,00
	- Начисленные проценты по ППА	14 610,00	14 944,00
2340	Прочие доходы	998,00	2 724,00
	- Штрафная договорная неустойка	998,00	34,00
	- Корректировка ЕНС	0,00	2 690,00
2350	Прочие расходы	-478,00	-873,00
	- Госпошлина	6,00	10,00
	- Пени по хоз. Договорам	30,00	38,00
	- Расходы на услуги банка	111,00	166,00
	- Резервы по сомнительным долгам	0,00	166,00
	- Услуги по ведению реестра акционеров	76,00	64,00
	- Проведение судебной экспертизы	250,00	221,00
	- Прочие затраты	5,00	208,00
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	93 262,00	77 604,00
2410	Налог на прибыль	-27 419,00	-7 521,00
	- Текущий налог на прибыль	-24 367,00	-23 137,00
	- Отложенный налог на прибыль	-3 052,00	15 616,00
2400	Чистая прибыль (убыток)	65 843,00	70 083,00
2500	Совокупный финансовый результат периода	65 843,00	70 083,00

Справочно:

в руб.

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1520	Базовая прибыль (убыток) на акцию	6,58	7,01

Раздел 5. Дивиденды начисленные и выплаченные.

в тыс.руб.

Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Дивиденды начисленные и выплаченные (Единственный акционер - ООО "БИЗНЕС СТРОЙ")	230 000,00	-	-
в т.ч.			
1 кв. 2024г.	100 000,00	-	-
2 кв. 2024г.	75 000,00	-	-
3 кв. 2024г.	25 000,00	-	-
4 кв. 2024г.	30 000,00	-	-
	230 000,00	-	-

Раздел 6. Обеспечения обязательств выданные (таблица 8)

Общество выступает залогодателем по кредитному договору №0849/22 от 09.12.2022г., заключенному между ПАО «Московский Кредитный Банк» и ООО «БИЗНЕС СТРОЙ». Срок действия кредитного соглашения с 09.12.2022 по 09.12.2030.

-В обеспечение исполнения ООО «БИЗНЕС СТРОЙ» обязательств, Общество заключило с ПАО «Московский Кредитный Банк» следующие договоры:

- Договор залога недвижимости (ипотеки) №0849007/22 от 19.01.2023 (залог БЦ «Чайка») на оценочную стоимость 1 954 437,00 тыс. руб.;

- Договор залога прав №0849004/22 от 20.01.2023 (залог прав по договору залогового счета);

- Договор залогового счета №353С03161 от 20.01.2023г.;

- Договор залога прав 0849008/22 от 22.03.2023г. (залог прав требования на получение арендной платы и иных платежей по БЦ «Чайка»).

Раздел 7. Информация о связанных сторонах АО «БФН» на основании ПБУ 11/2008, раскрываемая в отчетности за 2024г.

Наименование юл/фл	Связь	Характер операций	Основание операций	Стоимостной показатель за 2024г., в тыс. руб. без НДС
АО МЭЙД	Единоличный исполнительный орган в лице генерального директора АО МЭЙД	Вознаграждение за услуги единоличного исполнительного органа	Договор на передачу полномочий единоличного исполнительного органа от 28.12.2022г.	3 300,00
Слисаренко П.В.	Единоличный исполнительный орган в лице генерального директора АО МЭЙД	-	-	-
ООО «БИЗНЕС СТРОЙ»	ООО «БИЗНЕС СТРОЙ» является владельцем 100% доли в УК АО «БФН»	Дивиденды	Договор купли-продажи акций б/н от 09.12.2022г.	230 000,00
ООО «ЛЦО»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-	-

ООО «БМГРУПП»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	Вознаграждение за услуги по тех. обслуживанию и эксплуатации объекта	Договор №12/22-БФН от 28.12.2022г.	88 295.00
---------------	---	--	------------------------------------	-----------

Раздел 8. События после отчетной даты

По состоянию на дату составления отчетности у Общества завершено дело в отношении взыскания задолженности с Департамента городского имущества города Москвы (Решение по делу № А40-54552/24-11-369 от 24.07.2024г., Постановление 9 арбитражного суда №09АП-60490/2024 (Дело №А40-54552/24 от 15.10.2024г.), Постановление арбитражного суда Московского округа по делу №А40-54552/2024 от 27.02.2025г.) о взыскании переплаты по договору аренды земельного участка в размере 7 041 894,93руб. (Получено на расчетный счет Общества 13.01.2025г.) и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 2 142 581,75руб. (получено на расчетный счет Общества 06.03.2025г.)

Раздел 9. Информация об экологической деятельности организации

В 2024 году деятельность, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду, Обществом не велась.

Раздел 10. Оценка непрерывности деятельности общества.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2024 год сформирована в соответствии с основополагающими принципами бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

В 2024 году происходили серьезные изменения на глобальных и российских рынках, связанные с всеобъемлющими санкциями, объявленными в отношении Российской Федерации, российских организаций и отдельных физических лиц.

Вместе с другими факторами это привело к значительному ослаблению курса рубля, снижению возможности привлечения финансирования и прогнозируемой нестабильности российской и мировой экономики.

В настоящий момент Руководство Общества не может достоверно оценить эффект воздействия текущей ситуации на финансовые результаты и финансовое положение Общества. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости Общества в создавшихся обстоятельствах.

В настоящее время Руководство Общества внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Деятельность Общества не зависит от привлечения заемных средств.

У Общества отсутствует дебиторская или кредиторская задолженность в иностранной валюте. Изменение курса иностранных валют не оказывает на деятельность общества существенного влияния.

Деятельность общества не зависит от определенных поставщиков, подрядчиков или покупателей. Расторжения существующих контрактов не планируется.

Уверенность в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, обусловлена наличием у руководства конкретных планов и условий для их

