



197101, г. Санкт-Петербург,
ул.Рентгена, д.7, лит.А,
пом.1-Н, пом.418

+7 812 635-75-47
office@ncauditors.ru
www.ncauditors.ru
ОГРН 1027809225762

АУДИТОРЫ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

АКЦИОНЕРУ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Закрытого акционерного общества «БФА-Девелопмент» (ОГРН: 1027809246959) (далее аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2024 года, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого акционерного общества «БФА-Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

Прочие сведения

21 апреля 2025 года Закрытое акционерное общество «БФА-Девелопмент» было переименовано в Акционерное общество «Специализированный застройщик «БФА-Девелопмент». Изменения в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ, внесены записью ГРН 2257804853360.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица, которое является одновременно лицом, отвечающим за корпоративное управление, несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или

ошибок, и в составлении 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 аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Юлия Гусейновна Гумбатова,
действующая от имени аудиторской организации
на основании доверенности от 19.12.2024 №8,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21206020116)



Аудиторская организация:

Акционерное общество «Аудиторы Северной Столицы»,
197101, г. Санкт-Петербург, ул. Рентгена, дом 7, лит. А, пом. 1Н, пом. 418
ОРНЗ 11606060790

30 июня 2025 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "БФА-Девелопмент"</u>	по ОКПО	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	11129168		
Вид экономической деятельности	<u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД 2	7803076056		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<u>191014, Санкт-Петербург г, ул Восстания, д. 18, литера А</u>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
АО "АСС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7802087954
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027809225762

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	6 272	6 867	2 283
	в том числе:				
	прочие НМА	1111	6 272	6 867	2 283
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	880 443	943 276	1 005 569
	в том числе:				
	основные средства	1151	767 621	830 454	892 747
	земельные участки	1152	112 822	112 822	112 822
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	151 823	345 642	230 424
	в том числе:				
	предоставленные займы долгосрочные	1171	134 537	345 240	230 094
	инвестиции в другие организации	1172	373	392	320
	инвестиции в дочерние и зависимые общества	1173	10	10	10
	право требования	1174	16 903	-	-
л.8	Отложенные налоговые активы	1180	8 196	3 799	3 393
4	Прочие внеоборотные активы	1190	249 969	249 117	235 394
	в том числе:				
	незавершенное строительство	1191	249 969	249 117	235 394
	Итого по разделу I	1100	1 296 703	1 548 701	1 477 063
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5	Запасы	1210	448	452	47
	в том числе:				

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

	материалы	1211	448	452	8
	приобретение малоценных нематериальных активов	1212	-	-	39
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	5
6.1	Дебиторская задолженность	1230	1 013 432	669 466	621 722
	в том числе:				
	расчёты с покупателями и заказчиками	1231	446 652	197 710	162 647
	проценты по заёмным средствам	1232	115 625	101 426	94 132
	расчёты с поставщиками и подрядчиками	1233	115 285	34 651	29 336
	расчёты с прочими дебеторами и кредиторами	1234	335 849	335 658	335 607
	расчёты с бюджетом и внебюджетными фондами	1235	21	21	-
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	575 785	423 020	418 253
	в том числе:				
	предоставленные займы краткосрочные	1241	575 785	423 020	330 513
	долговые ценные бумаги	1242	-	-	87 740
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 888	65 876	851
	в том числе:				
	денежные средства на расчётных счетах	1251	2 888	65 876	851
л.5	Прочие оборотные активы	1260	1 254	1 231	4 599
	Итого по разделу II	1200	1 593 807	1 160 045	1 045 477
	БАЛАНС	1600	2 890 510	2 708 746	2 522 540

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	500 025	500 025	500 025
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	103 318	103 318	103 318
	Резервный капитал	1360	25 001	25 001	22 756
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	824 272	684 489	435 749
	Итого по разделу III	1300	1 452 616	1 312 833	1 061 848
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.3	Заемные средства	1410	1 141 918	759 452	-
	в том числе:				
	заёмные средства в рублях	1411	1 141 918	759 452	-
л.8	Отложенные налоговые обязательства	1420	24 611	20 522	22 240
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
6.3	Прочие обязательства	1450	12 474	11 304	14 414
	в том числе:				
	авансы полученные долгосрочные	1451	12 474	11 304	14 414
	Итого по разделу IV	1400	1 179 003	791 278	36 654
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.3	Заемные средства	1510	128 418	497 555	1 333 204
	в том числе:				
	заёмные средства в рублях	1511	128 418	497 555	1 333 204
6.3	Кредиторская задолженность	1520	102 262	88 148	73 933
	в том числе:				
	расчёты с покупателями и заказчиками	1521	41 645	21 272	24 017
	расчёты с бюджетом и внебюджетными фондами	1522	45 096	50 374	36 226
	расчёты с поставщиками и подрядчиками	1523	9 863	10 882	8 135
	расчёты с прочими дебеторами и кредиторами	1524	5 658	5 620	5 555
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8	Оценочные обязательства	1540	28 211	18 932	16 901
	в том числе:				
	оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	1541	28 211	18 932	16 901
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	258 891	604 635	1 424 038
	БАЛАНС	1700	2 890 510	2 708 746	2 522 540



Коган Людмила
Валентиновна
(расшифровка подписи)

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2024
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "БФА-Девелопмент"</u>		11129168		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7803076056		
Вид экономической деятельности	<u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД 2	68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
л.6	Выручка	2110	718 453	748 087
7	Себестоимость продаж	2120	(333 990)	(283 277)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	384 463	464 810
7	Коммерческие расходы	2210	(65 110)	(63 873)
7	Управленческие расходы	2220	(117 304)	(78 795)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	202 049	322 142
	Доходы от участия в других организациях	2310	30	27
	Проценты к получению	2320	74 293	50 105
	Проценты к уплате	2330	(49 962)	(49 547)
	Прочие доходы	2340	346	112 658
	в том числе:			
	реализация права требования до наступления срока платежа	2341	-	111 799
	прочие доходы	2342	234	859
	реализация прочего имущества	2343	112	-
	Прочие расходы	2350	(41 237)	(119 660)
	в том числе:			
	стоимость реализованного права требования	2351	-	(111 799)
	прочие расходы	2352	(41 237)	(7 861)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	185 519	315 725
	Налог на прибыль	2410	(42 453)	(64 740)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(46 044)	(66 864)
л.7	отложенный налог на прибыль	2412	3 591	2 124
	Прочее	2460	(3 283)	-
	в том числе:			
л.7	Пересчет отложенного налога на прибыль по ставке 25%	2461	(3 283)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	139 783	250 985

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 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	139 783	250 985
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Коган Людмила
Валентиновна
(расшифровка подписи)

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация Закрытое акционерное общество "БФА-Девелопмент" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2024
11129168		
7803076056		
68.20.2		
12267	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	500 025	-	103 318	22 756	435 749	1 061 848
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	250 985	250 985
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	250 985	250 985
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

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	2 245	(2 245)	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	500 025	-	103 318	25 001	684 489	1 312 833
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	139 783	139 783
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	139 783	139 783
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 2024 г.	3300	500 025	-	103 318	25 001	824 272	1 452 616

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	1 452 616	1 312 833	1 061 848

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"



Коган Людмила
Валентиновна
(расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация	Закрытое акционерное общество "БФА-Девелопмент"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	0710005	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	ИНН	11129168			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная	по ОКВЭД 2	68.20.2			
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16		
		по ОКЕИ	384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	517 945	725 311
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	517 901	713 877
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	44	11 434
Платежи - всего	4120	(645 454)	(457 468)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(219 802)	(152 551)
в связи с оплатой труда работников	4122	(274 265)	(197 040)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(4)
налога на прибыль организаций	4124	(45 275)	(67 109)
прочие платежи	4129	(106 112)	(40 764)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(127 509)	267 843
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 612 975	1 710 236
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	3 552 851	1 691 458
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	60 124	18 778
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 494 915)	(1 899 113)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3 494 913)	(1 899 111)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(2)	(2)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	118 060	(188 877)

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(53 539)	(13 941)
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	(36 632)	(13 941)
приобретение права требования	4324	(16 907)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(53 539)	(13 941)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(62 988)	65 025
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	65 876	851
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 888	65 876
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Коган Людмила
Валентиновна
(расшифровка подписи)

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗАО «БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
за 2024 год**

Полное наименование: Закрытое акционерное общество «БФА-Девелопмент»

ИНН 7803076056 КПП 784101001

Организационно-правовая форма: Закрытое акционерное общество

Юридический адрес: 191014, г.Санкт-Петербург, улица Восстания дом 18 литер А.

Почтовый адрес: 191014, г.Санкт-Петербург, улица Восстания дом 18 литер А.

ЗАО «БФА-Девелопмент» зарегистрировано 28.08.1991.

Уставный капитал составляет 500 024 800 рублей; акции именные обыкновенные – 50002480 шт; размещены и оплачены полностью; за пределами Российской Федерации не обращаются. Непосредственной материнской компанией является ООО «Петровский литтл-трейд хаус» ОГРН 1027810260235.

В реестре акционеров на 31.12.2024 зарегистрирован один акционер. Реестродержателем является АО «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.», адрес в интернете <http://www.rrost.ru/ru/>. Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг №045-13976-000001 выдана ФКЦБ России 03.12.2002; бессрочная.

В соответствии с п.6.1 Устава ЗАО «БФА-Девелопмент» высшим органом управления является общее собрание акционеров.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом ЗАО «БФА-Девелопмент» не предусмотрен. Ревизор Общества не избирался.

В соответствии с п.7.1 Устава ЗАО «БФА-Девелопмент» единоличным исполнительным органом является генеральный директор.

Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества с учётом ограничений, предусмотренных действующим законодательством и Уставом. Вопросы, относящиеся к компетенции Генерального директора, определены п.7.3 Устава ЗАО «БФА-Девелопмент».

Генеральным директором ЗАО «БФА-Девелопмент» избрана Коган Людмила Валентиновна, в должности с 11.12.2007 по настоящее время.

Сведения об аудиторской организации: Акционерное общество «Аудиторы Северной столицы»
ИНН 7802087954 ОГРН 1027809225762

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», основной регистрационный номер в реестре 11606060790.

Адрес местонахождения: 197101, г.Санкт-Петербург, ул.Рентгена, д.7 пом.1-Н пом.418
Телефон: +7 (812) 635 75 47 <http://ncauditors.ru/>

ЗАО «БФА-Девелопмент» осуществляет деятельность в Санкт-Петербурге; филиалов и обособленных подразделений не имеет.

Среднесписочная численность – 100,2 чел, внешних совместителей – 3,2 чел.

Основной вид деятельности - аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом, ОКВЭД 68.20.2.

Бухгалтерская отчётность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности.

Учётная политика ЗАО «БФА-Девелопмент» разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учёте.

Уставный капитал в отчётности отражён в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций.

В отчётном периоде операций по прекращению деятельности не проводилось.

События после отчётной даты, способные оказать влияние на непрерывность деятельности организации, отсутствуют. Допущение о непрерывности деятельности при подготовке данной отчётности является обоснованным.

Условных фактов хозяйственной деятельности нет.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации, нет.

Договоры лизинга и финансовой аренды (лизинга) не заключались.

Для целей бухгалтерского учёта лимит стоимости основных средств установлен 100 тыс.руб, нематериальных активов - 100 тыс.руб.

Применяемый метод амортизации нематериальных активов - линейный.

Затраты на капитальный ремонт основных средств не осуществлялись.

Основные средства, в том числе инвестиционная недвижимость, отражаются в отчётности по балансовой стоимости.

Балансовая стоимость активов компании не превышает рыночную капитализацию, обесценение активов не производилось.

Переквалификации основных средств в долгосрочные активы к продаже не производилось.

В связи с вступлением в силу ФСБУ 14/2022 в учётную политику общества с 01.01.2024 внесены изменения. В отчётности произведена единовременная корректировка: в бухгалтерском учёте единица учёта переквалифицирована из объекта прочих оборотных активов в объект нематериальных активов (таб.1.1 Пояснений к «Бухгалтерскому балансу»):

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	2 022	4 845	6 867
Итого по разделу I	1100	1 543 856	4 845	1 548 701
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Прочие оборотные активы	1260	6 076	(4 845)	1 231
Итого по разделу II		1 164 890	(4 845)	1 160 045
БАЛАНС	1600	2 708 746	-	2 708 746

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости кад.№78:31:0001218:2015 и №78:07:0003028:3028 по результатам независимой оценки составляет 1290026625,00 руб; балансовая стоимость, отражённая в составе стр.1150 «Бухгалтерского баланса», - 766002367,23 руб.

Заключенные договора аренды (ЗАО «БФА-Девелопмент – арендодатель») классифицированы в качестве объектов учета операционной аренды (п.25 ФСБУ 25/2018). Объекты учета операционной аренды учитываются в соответствии с п.41,42 ФСБУ 25/2018.

Объекты недвижимости – основные средства, используемые для предоставления площадей в операционную аренду:

Адрес	Доля арендопригодных площадей для сдачи в аренду	Сдано в аренду на 31.12.24, Кв.м
г.Санкт-Петербург, ул.Восстания, д.18 литер А кад.№78:31:0001218:2015	56%	2 798,5
г.Санкт-Петербург, Петроградская наб, д.36 литер А кад.№78:07:0003028:3028	100%	15 014,1

Применяемый метод амортизации основных средств - линейный. Начисление амортизации производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определяемыми в соответствии с действующей редакцией «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 №1.

В соответствии с учётной политикой для целей налогового учёта, по основным средствам первоначальной стоимостью свыше 1 млн руб при вводе в эксплуатацию и при проведении модернизации в месяце, следующем за месяцем ввода объекта в эксплуатацию или месяцем окончания модернизации, расходы на капитальные вложения в размере 10% (амортизационная премия) включаются в состав косвенных расходов отчётного периода.

Оценка запасов и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости. Запасы учитываются в бухгалтерском и налоговом учёте по цене приобретения.

Доходы от выбытия прочего малоценного имущества отражены в «Отчёте о финансовых результатах» в составе прочих доходов.

Учёт долговых ценных бумаг в бухгалтерском учёте осуществляется на счете 58 субсчет 02 субконто «Финансовые вложения» по первоначальной стоимости, учёт начисленных процентов – на счёте 58 субсчет 02 субконто «Дебиторская задолженность». Причитающийся в соответствии с условиями выпуска доход по долговым ценным бумагам равномерно, в течение срока их обращения, относится на финансовые результаты в составе прочих доходов.

Учёт предоставленных займов и банковских вкладов в бухгалтерском учёте осуществляется на счёте 58 субсчёт 03 субконто «Финансовые вложения», учёт начисленных процентов на счёте 58 субсчет 03 субконто «Дебиторская задолженность».

Приобретённое право требования до исполнения требования должником отражено на счёте 58.05 и в составе стр.1170 «Бухгалтерского баланса» по цене приобретения, на забалансовом счете 008.11 «Право требования: обязательство должника до погашения» - в полной сумме обязательств должника. (таб.3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах).

Финансовые вложения со сроком погашения более 12 месяцев учитываются в составе долгосрочных финансовых вложений, со сроком погашения менее 12 месяцев – в составе краткосрочных.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Производилась переоценка финансовых вложений в ценные бумаги, свободно обращающиеся на организованном рынке, по рыночной котировке у организатора торгов <https://investfuture.ru/>.

Долгосрочные заёмные обязательства с окончанием срока действия менее 12 месяцев отражены в бухгалтерской отчётности на 31.12.2024 в составе краткосрочных.

Выданные обеспечения отражаются по забалансовому счёту 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» по залоговой стоимости, определённой договорами залога (ипотеки, поручительства).

На 31.12.2024 Общество является поручителем по обязательствам третьих лиц перед ПАО «Сбербанк» по договорам поручительства:

Номер и дата договора поручительства	Поручительство на сумму Руб	Остаток задолженности заёмщиков-третьих лиц перед ПАО «Сбербанк» на 31.12.2024 Руб
0095-3-110619-РКЛ-1-ИЛ1 от 21.01.2020	1 810 000 000,00	387 825,08
ДП07_550B00ASS от 12.12.2022	1 938 066 000,00	2 003 354 360,15

Задолженность покупателей и заказчиков и задолженность перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой. В 2024 году в бухгалтерском учёте резерв по сомнительным долгам не создавался.

Затраты (с учетом налога на добавленную стоимость) на проектно-изыскательские работы для строительства объекта по адресу г.Санкт-Петербург, ул.Воронежская, д.45 отражены по стр.1190 «Бухгалтерского баланса».

Расходы, относящиеся к следующим отчётным периодам, учитываемые на счёте 97, отражены как прочие оборотные активы по стр.1260 «Бухгалтерского баланса» и списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

На 31.12.2024 по строке 1260 отражены следующие прочие оборотные активы:

Прочие оборотные активы	Сумма Руб
Информационные конструкции на срок действия полученных разрешений	28 547,95
Лицензии и права на использование программ	1 173 774,01
Расходы на электронный документооборот	51 834,72
Итого	1 254 156,68

Задолженности по выплате заработной платы не возникало; среднемесячная заработная плата на 1 работающего в 2024 году составила 190089,11 руб, без учёта выплат основному управленческому персоналу – 173727,30 руб.

В состав прямых расходов включены: заработная плата; социальные взносы на обязательное социальное страхование сотрудников, занятых в производстве услуг; расходы по техэксплуатации; эксплуатационные расходы, связанные с платежами в адрес ресурсодержащих организаций и организаций, осуществляющих техническое обслуживание пунктов подачи воды, электричества, газо- и теплоснабжения; услуги по подбору арендаторов; амортизация объектов, непосредственно участвующих в процессе производства реализованных услуг; права на использование специализированных программ.

В состав косвенных расходов включена заработная плата аппарата управления, расходы на обязательное страхование, списанные на производство услуг расходные материалы, амортизация основных средств, услуги связи, расходы, связанные с эксплуатацией транспортных средств, командировочные расходы, расходы, связанные с повышением квалификации, техническое обслуживание оргтехники и иные аналогичные расходы.

Управленческие расходы и расходы на продажу признаны в себестоимости реализованной продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчётном году в качестве расходов по обычным видам деятельности. Управленческие расходы, учитываемые по дебету счёта 26 «Общехозяйственные расходы», а также расходы на содержание управления маркетинга и продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», учитываемые по дебету счёта 44.02 «Расходы на продажу», по окончании отчётного периода списаны в дебет счёта 90 «Продажи». Распределение общехозяйственных расходов производилось пропорционально выручке от реализации продукции (работ, услуг).

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) определялась по мере отгрузки продукции (оказания услуг, выполнения работ).

ВЫРУЧКА ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОСТАВИЛА:

Вид деятельности	Выручка, руб	
	Стр.011 Прил.1 к Листу 02 налоговой декларации по налогу на прибыль	Стр.010 ф.2 «Отчет о финансовых результатах»
Услуги по продажам в долевом жилищном строительстве	131 152 103,34	131 152 103,34
Сдача в аренду нежилых помещений	326 802 020,88	326 802 020,88
Выполнение функций Заказчика	260 348 280,02	260 348 280,02
Прочие	150 975,00	150 975,00
Итого	718 453 379,24	718 453 379,24

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ:

Прибыль по данным бухгалтерского учёта за 2024 год – 185 519 735,59 руб.

Прибыль по данным налогового учёта за 2024 год – 230 220 270,81 руб.

Базовая прибыль на акцию составила 2,80 руб.

В 2024 году налоговая нагрузка и рентабельность составляют:

Совокупная налоговая нагрузка	Налоговая нагрузка по страховым взносам	Налоговая нагрузка по налогу на прибыль	Налоговая нагрузка по НДС	Доля вычетов по НДС	Рентабельность продаж	Рентабельность активов
24,68	5,41	5,81	17,38	40,94	39,13	4,84

Активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.
Обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют.

РАСХОЖДЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ Ф.2 «ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ» И «НАЛОГОВОЙ ДЕКЛАРАЦИИ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ» ОБУСЛОВЛЕНО СЛЕДУЮЩИМИ РАЗНИЦАМИ:

Наименование	Бухгалтерский учет, руб	Налоговый учет, руб	Сумма расхождения	Причины расхождения
Разницы по операциям в учёте и начислении амортизации основных средств и нематериальных активов	63 649 150,02	54 640 426,94	9 008 723,08	Первоначальная стоимость объектов ОС стоимостью свыше 1 млн.руб. уменьшена на суммы начисленной амортизации; по объекту по адресу г.СПб, Петроградская наб, 36А амортизация налоговая начисляется по ст.258 п.11 и ст.259 п.4 НК РФ ч.2; увеличение СПИ по ФСБУ 6/2020.
Разницы по операциям в учёте прочих оборотных активов (расходов будущих периодов)	1 023 271,18	1 356 939,70	(333 668,52)	Единица учёта в бухгалтерском учёте по ФСБУ 14/2022 переквалифицирована из объекта прочих оборотных активов в объект НМА.
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения по налогу на прибыль	26 822 229,76	x	26 822 229,76	Перерасход по услугам связи, пожертвования, расходы на корпоративные мероприятия, переоценка ценных бумаг, прочие.
Доходы, не принимаемые для целей налогообложения по налогу на прибыль	76 078,55	x	(76 078,55)	Дивиденды; удержания и возмещения, в т.ч. перерасход по мобильной связи.
Резерв отпусков	9 279 329,45	x	9 279 329,45	Сумма изменения оценочного значения
Итого разниц			44 700 535,22	

УЧЁТ РАСЧЁТОВ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ:

Для учёта расчётов по налогу на прибыль обществом применяется ПБУ 18/02 «Учёт расчётов по налогу на прибыль».

Информация о текущем налоге на прибыль формируется в бухгалтерском учёте путём корректировки условного расхода по налогу на прибыль на суммы признанных в отчётном периоде постоянных налоговых активов и обязательств, а также на суммы разниц между признанными и погашенными в отчётном периоде суммами отложенных налоговых активов и обязательств.

Показатель		Отложенные налоговые активы			
Наименование	На 31.12.2024 Руб	на 31.12.2023 Руб	Начисление (+) Погашение (-) Руб	Пересчёт по ставке налога на прибыль 25%	на 31.12.2024 Руб
Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	28 211 577	3 786 450	1 855 866	1 410 578	7 052 894
Убыток 2012 года по операциям с ценными бумагами	60 622	12 124	x	3 031	15 155
Прочие оборотные активы (в связи с переквалификацией в бухгалтерском учёте по ФСБУ 14/2022 единицы учёта в нематериальный актив)	x	x	902 182	225 545	1 127 727
Итого	28 272 199	3 798 574	2 758 048	1 639 154	8 195 776

Показатель		Отложенные налоговые обязательства			
Наименование	Временных разниц на 31.12.2024, Руб	на 31.12.2023 Руб	Начисление (+) Погашение (-) Руб	Пересчёт по ставке налога на прибыль 25%	на 31.12.2024 Руб
Основные средства	93 931 230	20 521 169	(1 734 725)	4 696 364	23 482 808
Нематериальные активы (в связи с переквалификацией по ФСБУ 14/2022 в бухгалтерском учёте единицы учёта из прочих оборотных активов (расходов будущих периодов) в НМА)	x	x	902 093	225 524	1 127 617
Итого	93 931 230	20 521 169	(832 632)	4 921 888	24 610 425

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, ВЫРАЖЕННЫХ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ:

Вид активов / обязательств	активы	обязательства	активы	обязательства
	EUR	EUR	USD	USD
Денежные средства на валютных счетах (сч.52)	x	x	x	x

ИНФОРМАЦИЯ ПО СДЕЛКАМ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ И АФФИЛИРОВАННЫМИ ЛИЦАМИ

Цены по операциям со связанными сторонами устанавливаются на рыночных условиях.

Перечень лиц, в которых ЗАО «БФА-Девелопмент» имеет право распоряжения более чем 20% общего количества голосов	Характер сделки	Сумма операции в год, тыс.руб	Сальдо на конец периода тыс.руб	Срок погашения
ООО «Менеджмент компания БФА»	Услуги по техэксплуатации (исполнитель)	52 276	(6 371)	2025
	Сдача помещений в аренду (арендатор)	1 752	x	x
	Агентские услуги (исполнитель)	9 379	(945)	2025
	Продажа имущества (покупатель)	15	15	2025
Перечень лиц, имеющих право распоряжения более чем 20% общего количества голосов	Характер сделки	Сумма операции, тыс.руб	Сальдо на конец периода тыс.руб	Срок погашения
ООО «Петровский литтл трейд хаус»	Сдача помещений в аренду (арендатор)	234	x	x
	Займодавец по договорам процентного займа	18 765	(34 4863)	2026
Перечень лиц, относящихся к ключевому управленческому персоналу	Характер сделки	Сумма оплаты в год, тыс.руб	Сальдо на конец периода тыс.руб	Срок погашения
Коган Л.В. Генеральный директор; Лицо, косвенно имеющее право распоряжения более чем 20% общего количества голосов с 28.04.2022; Бенефициар	Платежи, произведенные в пользу лица, включая уплату НДС и взносов на обязательное пенсионное, социальное и медицинское страхование (оплата труда)	11 106	x	x
	Кретов А.В. Исполнительный директор	Платежи, произведенные в пользу лица, включая уплату НДС и взносов на обязательное пенсионное, социальное и медицинское страхование (оплата труда)	12 136	x
Перечень лиц, доли участия в уставных капиталах которых принадлежат генеральному директору ЗАО «БФА-Девелопмент» / может оказывать косвенное влияние	Характер сделки	Сумма операции, тыс.руб	Сальдо на конец периода, тыс.руб	Срок погашения
ООО «БФА-Строй»	x	x	x	x
ООО «БФА Сервис»	Сдача помещений в аренду (арендатор)	987	x	x
	Услуги по техэксплуатации объектов недвижимости и сети газопотребления (исполнитель)	759	(60)	2025
	Цессия (цедент)	16 903	x	x
ООО «Героев»	Аренда части кровли (арендодатель)	362	(30)	2025
	Сдача помещений в аренду (арендатор)	311	x	x
ООО «Зенит-Строй-Инвест»	Цессия (цессионарий)	x	334 906	2025
	Сдача помещений в аренду (арендатор)	1 471	x	x
	Услуги по продажам в долевом жилищном строительстве	18 803	965	2025
	Выполнение функций Заказчика (застройщик)	42 877	12 109	2025
ООО "ИП Холдинг"	Сдача помещений в аренду (арендатор)	362	(96)	2025
ООО «Невское наследие»	Сдача помещений в аренду (арендатор)	622	(52)	2025
	Выполнение функций Заказчика (застройщик)	10	10	2025
	Заёмщик по договорам процентного займа	1 348	40 733	2025
ООО «ПСБ ЖилСтрой»	Юридические услуги и услуги представительства (заказчик)	181	2 203	2025
	Сдача помещений в аренду (арендатор)	7 487	624	
ООО "С-Инвест"	x	x	x	x

ООО «УК «Академ-Парк»	Сдача помещений в аренду (арендатор)	1 041	х	х
ООО «Центр-Инвест-Строй»	Строительный контроль	376	58	2025
Перечень лиц, на которые учредитель материнской компании ЗАО «БФА-Девелопмент» может оказывать косвенное влияние	Характер сделки	Сумма операции, тыс.руб	Сальдо на конец периода, тыс.руб	Срок погашения
ООО "ДЕВЕЛОПМЕНТ-СПБ"	Первый векселедержатель	32 094	(925 472)	2025, 2026
	Заёмщик по договорам процентного займа	25 035	192 460	2025-27

ИНФОРМАЦИЯ О СУДЕБНЫХ СПОРАХ:

В 2024 году судебные споры с участием ЗАО «БФА-Девелопмент» отсутствуют.

Генеральный директор:

Коган Л.В.

Главный бухгалтер

Стукань Т.А.

31.03.2025



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	корректировка по ФСБУ 14/2022 (перевод в НМА)	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
							первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024	6 299	(4 277)	4 845	-	-	-	(595)	-	-	-	11 144	(4 872)
	5110	за 2023	6 299	(4 016)		-	-	-	(261)	-	-	-	6 299	(4 277)
в том числе:														
Иновационная система мониторинга, аналитики и контроля строительства	5101	за 2024	3 690	(3 690)		-	-	-	-	-	-	-	3 690	(3 690)
	5111	за 2023	3 690	(3 690)		-	-	-	-	-	-	-	3 690	(3 690)
Интернет сайт	5102	за 2024	2 609	(587)		-	-	-	(261)	-	-	-	2 609	(848)
	5112	за 2023	2 609	(326)		-	-	-	(261)	-	-	-	2 609	(587)
Неискл.права "А2:Управление проектами"	5103	за 2024	-	-	4 845	-	-	-	(334)	-	-	-	4 845	(334)
	5113	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023	На 31 декабря 2022
	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

АО "Августин" (ФГУП "Свердловский завод авиационных двигателей")
 ПРОВЕРено
 2024

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023	На 31 декабря 2022
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
Инновационная система мониторинга, аналитики и контроля строительства	5131	-	-	-

ПРОАУДИРОВАНО
АО "Аудиторы Северной Столицы"

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	На конец периода
затраты по незаконченным разработкам - всего	5160	за 2024	-	-	-	-	-
	5170	за 2023	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024	-	-	-	-	-
	5171	за 2023	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024	-	-	-	-	-
	5190	за 2023	-	-	-	-	-
в том числе: затраты на создание сайта	5181	за 2024	-	-	-	-	-
	5191	за 2023	-	-	-	-	-

ПОДПИСАНО
 Директор
 ООО "Аудиторская фирма «Свердловская Столица»"
 П.С. АУДИТОВАННО

2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Выбыло объектов		Начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего, в том числе:	5200	2024	1 908 376	(965 100)	222	-	-	(63 055)	1 908 598	(1 028 155)
	5210	2023	1 907 737	(902 168)	639	-	-	(62 932)	1 908 376	(965 100)
Земельные участки	5201	2024	112 822	-	-	-	-	-	112 822	-
	5211	2023	112 822	-	-	-	-	-	112 822	-
Здания	5202	2024	1 748 848	(920 862)	-	-	-	(61 984)	1 748 848	(982 846)
	5212	2023	1 748 848	(858 879)	-	-	-	(61 983)	1 748 848	(920 862)
Транспортные средства	5203	2024	16 624	(16 470)	-	-	-	(76)	16 624	(16 546)
	5213	2023	16 624	(16 394)	-	-	-	(76)	16 624	(16 470)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	2024	11 227	(9 843)	-	-	-	(600)	11 227	(10 443)
	5214	2023	11 227	(9 243)	-	-	-	(600)	11 227	(9 843)
Офисное оборудование	5205	2024	12 265	(11 817)	222	-	-	(151)	12 487	(11 968)
	5215	2023	11 962	(11 734)	303	-	-	(83)	12 265	(11 817)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5206	2024	6 590	(6 108)	-	-	-	(244)	6 590	(6 352)
	5216	2023	6 254	(5 918)	336	-	-	(190)	6 590	(6 108)
Другие виды основных средств	5207	2024	-	-	-	-	-	-	-	-
	5217	2023	-	-	-	-	-	-	-	-

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	На конец периода
прочие	5240	2024	-	222	-	222	-
	5250	2023	-	639	-	639	-

Аудиторская фирма "Севастопольский аудит"

ПРОАУДИРОВАНО

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

Наименование показателя	Код	за 2024	за 2023
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023	На 31 декабря 2022
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Переданные в залог	5286	878 824	940 808	1 002 791
	5287	-	-	-

Задолговая стоимость 1290026 тыс.руб (таб.9). Обеспечение выдано по обязательствам третьего лица.

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 коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		Перевод из долгосрочной в краткосрочную	Перевод из краткосрочной в долгосрочную	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка					
Долгосрочные - всего, в том числе:	5301	за 2024	345 640	2	27 224	(3 005)	-	(225 959)	7 940	(19)	151 840	(17)
	5311	за 2023	230 494	(70)	11 561	-	-	(3 950)	107 535	72	345 640	2
инвестиции в дочерние и зависимые общества	5302	за 2024	10	-	-	-	-	-	-	-	10	-
	5312	за 2023	10	-	-	-	-	-	-	-	10	-
долговые ценные бумаги	5303	за 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
предоставленные займы	5304	за 2024	345 240	-	10 321	(3 005)	-	(225 959)	7 940	-	134 537	-
	5314	за 2023	230 094	-	11 561	-	-	(3 950)	107 535	-	345 240	-
инвестиции в прочие организации	5305	за 2024	390	2	-	-	-	-	-	(19)	390	(17)
	5315	за 2023	390	(70)	-	-	-	-	-	72	390	2
право требования *	5306	за 2024	-	-	16 903	-	-	-	-	-	16 903	-
	5316	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего, в том числе:	5306	за 2024	423 020	-	3 484 592	(3 549 846)	-	225 959	(7 940)	-	575 785	-
	5316	за 2023	418 253	-	1 887 550	(1 779 198)	-	3 950	(107 535)	-	423 020	-
предоставленные займы	5307	за 2024	423 020	-	3 484 592	(3 549 846)	-	225 959	(7 940)	-	575 785	-
	5317	за 2023	330 513	-	1 887 550	(1 691 458)	-	3 950	(107 535)	-	423 020	-
долговые ценные бумаги	5303	за 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2023	87 740	-	-	(87 740)	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5308	за 2024	768 660	2	3 511 816	(3 552 851)	-	-	-	(19)	727 625	(17)
	5318	за 2023	648 747	(70)	1 899 111	(1 779 198)	-	-	-	72	768 660	2

* обязательства Должника составляют 17402725,82 руб.

3.2 ИНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023	На 31 декабря 2022
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, всего	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	выбыло	принято к учету в качестве основных средств или увеличена их стоимость	На конец периода
Незавершенное строительство; незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024	249 117	852	-	-	249 969
	5250	за 2023	235 394	13 723	-	-	249 117
в том числе:							
г. Санкт-Петербург, ул. Воронежская, 45	5241	за 2024	249 117	852	-	-	249 969
	5251	за 2023	235 394	13 723	-	-	249 117

5. ЗАПАСЫ

5.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступления и затраты	Изменения за период			На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости		выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2024	452	-	6 562	(6 566)	-	-	X	448	-
	5420	за 2023	47	-	4 103	(3 698)	-	-	X	452	-
в том числе:											
Производственно-хозяйственный инвентарь и другие аналогичные ценности	5401	за 2024	452	-	6 562	(6 566)	-	-	-	448	-
	5421	за 2023	8	-	4 084	(3 640)	-	-	-	452	-
Готовая продукция	5402	за 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретение малоценного нематериального актива	5405	за 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023	39	-	19	(58)	-	-	-	-	-

5.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023	На 31 декабря 2022
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Аудиторская фирма "ГЕОАУДИТОВАНО
 ООО «Аудиторы Северной Столицы»

ДЕБЕТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

6.1 НАЛИЧИЕ И ДВИЖЕНИЕ ДЕБЕТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из кратко- в долгосрочную задолженность	перевод из кредиторской в де-беторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитаю- щиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность – всего, в т.ч.	5501	2024	406 302	-	18 819	-	(55)	-	-	(367 516)	373	-	57 923	-
	5521	2023	352 131	-	17 456	-	-	-	-	38 205	(1 490)	-	406 302	-
проценты по заемным средствам	5502	2024	71 396	-	18 819	-	(55)	-	-	(32 610)	373	-	57 923	-
	5522	2023	17 225	-	17 456	-	-	-	-	38 205	(1 490)	-	71 396	-
прочая	5503	2024	334 906	-	-	-	-	-	-	(334 906)	-	-	-	-
	5523	2023	334 906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334 906	-
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего, в т.ч.	5510	2024	263 164	-	1 075 588	-	(750 386)	-	-	367 516	373	-	955 509	-
	5530	2023	269 591	-	992 150	-	(961 862)	-	-	(38 205)	1 490	-	263 164	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5511	2024	197 710	-	862 466	-	(613 524)	-	-	-	-	-	446 652	-
	5531	2023	162 647	-	898 545	-	(863 482)	-	-	-	-	-	197 710	-
авансы выданные	5512	2024	34 650	-	139 028	-	(58 393)	-	-	-	-	-	115 285	-
	5532	2023	29 336	-	59 516	-	(54 202)	-	-	-	-	-	34 650	-
прочая	5513	2024	774	-	18 620	-	(18 430)	-	-	334 906	-	-	335 870	-
	5533	2023	701	-	1 441	-	(1 368)	-	-	-	-	-	774	-
проценты по заемным средствам	5515	2024	30 030	-	55 474	-	(60 039)	-	-	32 610	(373)	-	57 702	-
	5535	2023	76 907	-	32 648	-	(42 810)	-	-	(38 205)	1 490	-	30 030	-
	5500	2024	669 466	-	1 094 407	-	(750 441)	-	-	-	-	-	1 013 432	-
	5520	2023	621 722	-	1 009 606	-	(961 862)	-	-	-	-	-	669 466	-

ПРОАУДИРОВАНО
 АО «Аудиторы Северной Столицы»

6.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024		На 31 декабря 2023		На 31 декабря 2022	
		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	-	-	-	-	-	-

6.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023	На 31 декабря 2022
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

6.3 НАЛИЧИЕ И ДВИЖЕНИЕ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	перевод из краткосрочной в долгосрочную задолженность		перевод из дебеторской в кредиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списано на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего, в том числе	5551	за 2024	770 756	42 231	-	-	-	(3 458)	344 863	-	1 154 392
	5571	за 2023	14 414	762 281	-	(5 939)	-	-	-	-	770 756
займы от нефинансовых организаций в рублях	5552	за 2024	-	-	-	-	-	-	344 863	-	344 863
	5572	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы от нефинансовых организаций в валюте	5553	за 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
долговые ценные бумаги	5554	за 2024	759 452	37 603	-	-	-	-	-	-	797 055
	5574	за 2023	-	759 452	-	-	-	-	-	-	759 452
авансы полученные	5555	за 2024	11 304	4 628	-	-	-	(3 458)	-	-	12 474
	5575	за 2023	14 414	2 829	-	(5 939)	-	-	-	-	11 304
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего, в том числе:	5560	за 2024	585 703	846 741	-	(860 359)	-	3 458	(344 863)	-	230 680
	5580	за 2023	1 407 137	807 661	-	(1 629 095)	-	-	-	-	585 703
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024	10 882	113 856	-	(114 875)	-	-	-	-	9 863
	5581	за 2023	8 135	116 496	-	(113 749)	-	-	-	-	10 882
авансы полученные	5562	за 2024	21 272	334 168	-	(317 253)	-	3 458	-	-	41 645
	5582	за 2023	24 017	265 026	-	(267 771)	-	-	-	-	21 272
займы от нефинансовых организаций в рублях	5563	за 2024	363 629	5 983	-	(24 749)	-	-	(344 863)	-	-
	5583	за 2023	477 519	11 554	-	(125 444)	-	-	-	-	363 629
займы от нефинансовых организаций в валюте	5564	за 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
долговые ценные бумаги	5565	за 2024	133 926	124 102	-	(129 610)	-	-	-	-	128 418
	5585	за 2023	855 685	140 130	-	(861 889)	-	-	-	-	133 926
	5566	за 2024	55 994	268 632	-	(273 872)	-	-	-	-	50 754
	5586	за 2023	41 781	274 455	-	(260 242)	-	-	-	-	55 994
Итого	5550	за 2024	1 356 459	888 972	-	(860 359)	-	-	-	-	1 385 072
	5570	за 2023	1 421 551	1 569 942	-	(1 635 034)	-	-	-	-	1 356 459

7. ЗАТРАТЫ НА ПРОИЗВОДСТВО (РАСХОДЫ НА ПРОДАЖУ)

Наименование показателя	Код	за 2024	за 2023
Материальные затраты	5610	117 974	116 931
Расходы на оплату труда	5620	235 868	176 859
Отчисления на социальные нужды	5630	38 844	29 474
Амортизация	5640	63 649	63 193
Прочие затраты	5650	60 069	39 488
Итого по элементам	5660	516 404	425 945
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	516 404	425 945

8. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	18 932	9 280	-	-	28 212
в том числе:						
По предстоящей оплате отпусков	5701	18 932	9 280	-	-	28 212

9. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023	На 31 декабря 2022
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего (по залоговой стоимости; по обязательствам третьего лица)	5810	1 290 026	1 290 676	1 290 676
в том числе:				
ПАО СБЕРБАНК	5811	1 290 026	1 290 676	1 290 676

10. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Наименование показателя	Код	за 2024	за 2023				
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-				
в том числе:							
на текущие расходы	5901	-	-				
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-				
Бюджетные кредиты - всего	Период	Код	На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года	
	за 2023	5910	-	-	-	-	
	за 2022	5920	-	-	-	-	
	в том числе:	за 2023	5911	-	-	-	-
		за 2022	5921	-	-	-	-

Генеральный директор

Л.В.Коган

Главный бухгалтер

Т.А.Стукань

31.03.2025



ПРОАУДИРОВАНО
 АО "Аудиторы Северной Столицы"

Прошито и пронумеровано 36

Прислать шесть листов

