

Акционерное общество "ОКТО"

ИНН 7715039489 КПП 771501001

Юр адрес: 127254, Москва г, Огородный проезд, дом № 10, строение 11, этаж 1, к.19

Пояснения к бухгалтерской отчетности АО «ОКТО» за 2025 год

Сведения об организации

РЕКВИЗИТЫ ОРГАНИЗАЦИИ

1. 7715039489 КПП 771501001
2. ОГРН 1027739242860
3. ОКПО 05065458
4. Полное наименование - Акционерное общество «ОКТО»
5. Зарегистрировано 28.07.1993 год
6. Юр адрес: 127254, Москва г, Огородный проезд, дом № 10, строение 11, этаж 1, комната 19.

Акционерное общество «ОКТО» (далее - Общество) в соответствии с Уставом может заниматься:

- подготовка к продаже, покупка и продажа собственного нежилого недвижимого имущества;
- подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;
- подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества
- сдача в наем собственного недвижимого имущества;
- сдача в наем собственного жилого недвижимого имущества;
- деятельность агентов по операциям с недвижимым имуществом;
- покупка и продажа сдача в наем собственного недвижимого имущества, включая нежилые здания и помещения, земельные участки
- предоставление посреднических услуг при покупке продаже аренде недвижимого имущества;

Общество также в праве заниматься любыми видами деятельности, не противоречащими действующему законодательству.

Среднесписочная численность за 2025 года составила –1 человек. По штатному расписанию численность составляет 9 человек, из которых 7 сотрудников являются внешними совместителями.

Информация о связанных сторонах.

Акционером Общества является ООО «ТЭТА» - 90, 89 %.

Прочие физические лица – 9,11 %

Основным бенефициаром Общества является: Папаиоаким Элена, 1991 г.р. Республика Кипр.

Связанные стороны:

– учредитель Общества

Наименование	%
ООО «ТЭТА»	90, 89 %.
Прочие Физические лица	9,11 %

- лицо, единолично осуществляющее полномочия исполнительного органа – генеральный директор ООО «ТЭТА», приказ о назначении от 14.10.2015 г., решение учредителя о продлении полномочий от 31.03.2019г.

Учредителем ООО «ТЭТА» является Компания с ограниченной ответственностью "Рафиансо Холдингс Лтд"– 100%

Операции со связанными сторонами в 2024 году

Договор	Сумма операции	Содержание операции
Соглашение о новации заемного обязательства от 10.07.2023 г. (7,5 %) с ООО «ТЭТА»	5 086 тыс. руб.	Выдан заем

Краткосрочные выплаты физическим лицам, связанным сторонам в отчетный период не проводились. Долгосрочные выплаты подлежащие к перечислению по истечению 12 месяцев после отчетной даты не предусмотрены.

Генеральным директором с 10.07.2020 года по настоящее время является Межевич Александр Сергеевич на основании протокола общего собрания акционеров от 14.06.2020 года и приказа о вступлении в должность генерального директора от 10.07.2020 года.

Суммы выплат управленческого персонала составила:

Генеральный директор - 252 тыс. руб.

Главный энергетик - 69 тыс. руб.

Уставный капитал Общества составляет 37 тыс. руб.

Сведения об учетной политике

Бухгалтерская отчетность сформирована на основе утвержденной учетной политики Общества, которая соответствует действующим в Российской Федерации правилам бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета (ФЗ от 06.11.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете») и отчетности, в т.ч. российским Федеральным стандартам и Положениями по бухгалтерскому учету.

Формы бухгалтерской отчетности составлены в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".

Основные положения Учетной политики

1. Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3

2. Бухгалтерский учет ведется в регистрах, предусмотренных используемой специализированной бухгалтерской программой, а также самостоятельно разработанные регистры необходимые для бухгалтерских расчетов.

Организация исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за текущий отчетный год, внося сторнировочные или добавочные записи по

соответствующим счетам бухгалтерского учета, где корреспондирующим счетом в записях является счет 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"

3. Принятие ОС к учету.

Организация, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств, с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

4. По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

5. Общество создает резерв:

Под обеспечение сомнительных долгов по расчетам;

Под обеспечение предстоящих расходов на оплату отпусков.

6. Учет арендной платы ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерский учет арендной платы" ПБУ 25/2018

7. Переоценка и обесценение НМА не производится.

8. Сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам признается прочими расходами организации.

9. Срок проведения инвентаризации по товарно-материальным ценностям, основным средствам, дебиторской и кредиторской задолженности – с 29.12.2025г. по 30.12.2025г.

10. В связи с вступлением с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская(финансовая) отчетность» внесены изменения предоставления показателей прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни (курсовые разницы, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения). А именно такие показатели зачитываются в Отчете о финансовых результатах (ранее представлялись развернуто).

Соответственно, были внесены изменения в показатели Отчета о финансовых результатах.

Статья отчета о финансовых	За 2024 г. (до пересчета)	За 2024 г. (после пересчета)
----------------------------	---------------------------	------------------------------

результатах		
2340 «Прочие доходы»	84 939	24 776
2350 «Прочие расходы»	(81 792)	(21 629)

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской отчетности.

Информация о финансовых вложениях

Финансовые вложения на отчетную дату составляют – 51 091 тыс. руб.

1. ООО «АСТА»

Договор займа №О/А-1 от 14.05.2020г. – 20 000 тыс. руб.

2. ООО «ТРИАЛИНВЕСТ»

Договор займа б/н от 10.09.2020г. – 2 500 тыс. руб.

3. ООО «ТЭТА»

Соглашение о новации заемного обязательства от 10.07.2023 – 5 386 тыс. руб.

Договор процентного займа № ОК-ТЭ/01 от 17.04.2024г. – 9 190 тыс. руб.

4. ООО УК Проект-Сити

Договор займа №19-12/2019 от 19.12.2019г. – 13 000 тыс. руб.

5. ООО «ЭРА»

Договор займа № О/Э-2510 25.10.2021 г. – 1 015 тыс. руб.

На отчетную дату остаток на депозитных счетах отсутствует.

Резерв под обесценение финансовых вложений в отчетном году не формировался.

Переоценка финансовых вложений исходя из рыночной стоимости в отчетном году не производилась.

Информация о резервах по сомнительным долгам

Сомнительным долгом признается задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами.

Если срок возникновения задолженности превышает 45 календарных дней, то начисляется резерв в размере 50% от суммы остатка.

Если срок превышает 90 дней, то резерв начисляется в размере 100 %.

Резервы формируются только по договорам в рублях и только по просроченной задолженности.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов этот резерв в какой-либо части не будет использован, то суммы данного резерва включаются в состав прочих доходов.

По результатам инвентаризации дебиторской задолженности выявлена сомнительная задолженность и на отчетную дату сформирован резерв по сомнительным долгам в сумме 78 120 тыс. руб.

Восстановлен (уменьшен) резерв в 2025 году на сумму 65 611 тыс. руб.

Создан (увеличен) резерв на сумму 79 680 тыс. руб.

Информация о Резервах по отпускам

Начислено резерва по отпускам в отчетном периоде – 50 тыс. руб.

Использовано резерва по отпускам в отчетном периоде – 102 тыс. руб.

Информация о наличии и движении Основных средств

Инвестиционная недвижимость – недвижимость (земля и/или здание (часть здания)), удерживаемая (собственником или же арендатором в качестве актива в форме права пользования) с целью получения арендных платежей или с целью получения выгоды от прироста стоимости.

- Стоимость Инвестиционной недвижимости на отчетную дату составляет 210 991 тыс. руб.

- Накоплено амортизации на сумму 54 901 тыс. руб.

- Пересмотра сроков полезного использования основных средств в отчетном периоде не производилось.

Право пользования активом (ППА)

ППА отражаются на счете 01 субсчет 03:

- Земельный участок , расположенный по адресу Старопетровский проезд, вл. 1 – 2 864 тыс. руб.

Информация по займам и кредитам

Долгосрочные обязательства на отчетную дату составляют 172 621 тыс. руб

АО "АВЕРС-М"

Договор займа № АВЕ-ОКТО/09-07 от 09.07.2015г. – 16 615 тыс. руб.

Договор займа № АВЕ-ОКТО/09-08 от 09.08.2019г. - 28 500 тыс. руб.

Договор займа № АВЕ-ОКТО/27-06 от 27.06.2023г. - 60 025 тыс. руб.

АО «Завод РИТМ»

Договор займа №РИ-ОК/01 от 12.09.2023г. – 1 705 тыс. руб.

Агафонов Антон Владимирович

Соглашение о новации от 10.07.2017 г. – 16 тыс. руб.

ООО «ТЭТА»

Договор уступки от 21.12.2025 – 41 578 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства на отчетную дату составляют – 200 787 тыс. руб.:

ЗАО "АВЕРС-М"

Проценты по договору займа № АВЕ-ОКТО/09-07 от 09.07.2015 г – 44 172 тыс. руб.

Проценты по договору займа №АВЕ-ОКТО/23-07 от 23.07.2014 - 125 тыс. руб.

Проценты по договору займа № АВЕ-ОКТО/09-08 г- 8 662 тыс. руб.
Проценты по договору займа № АВЕ-ОКТО/27-06 от 27.06.2023г. – 9 891 тыс. руб.

Ефимкин Максим Владимирович

Проценты по соглашению о новации займа от 10.07.2017г. – 26 854 тыс. руб.

Агафонов Антон Владимирович

Проценты по соглашению о новации от 10.07.2017 г. – 77 097 тыс. руб.

Проценты по соглашению об уступке права требования №01-10/18-2 от 01.10.2018 г.- 19 481 тыс. руб.

ООО «ТЭТА»

Проценты по Договор уступки от 21.12.2025. – 2 954 тыс. руб.

АО «Завод РИТМ»

Проценты по договору займа №РИ-ОК/01 от 12.09.2023г. – 11 550 тыс. руб.

Расшифровка отдельных показателей Отчета о финансовых результатах:

Выручка Общества от сдачи принадлежащего на праве собственности недвижимого имущества в аренду за отчетный год составила 46 913 тыс. руб.

Управленческие расходы общества составили – 28 526 тыс. руб.

Проценты к получению составили – 4 137 тыс. руб.

Проценты к уплате по договорам займа и по вексельным займам составили 13 212 тыс. руб.

Прочие доходы за отчетный период составили – 75 063 тыс. руб., в том числе:

Доходы от реализации основных средств – 7 588 тыс. руб.

Оценочные по отпускам – 33 тыс. руб.

Прочие внереализационные доходы – 30 904 тыс. руб.

Списание просроченной кредиторской задолженности – 16 219 тыс. руб.

Прочие расходы Общества за отчетный год составили 53 880 тыс. руб., в том числе:

Комиссия банка – 20 тыс. руб.,

Налог на имущество – 5 169 тыс. руб.,

Штрафы, пени, неустойки – 7 тыс. руб.,

Резервы по сомнительным долгам – 14 070 тыс. руб.

Прочие – 32 169 тыс.руб

По итогам 2025 года убыток в бухгалтерском учете составил – 28 468 тыс. руб.

Прибыль в налоговом учете составила 12 055 тыс. руб.

(Определение величины текущего налога на прибыль осуществляется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. Применяемая ставка налога на прибыль – 25%.)

Сумма убытка прошлых периодов, уменьшающего налоговую базу отчетного периода составила 6 027 тыс. руб.

Налог на прибыль составил: 1 507 тыс. руб.

Разница между бухгалтерским убытком и налогооблагаемой убытком отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Общество ведет учет с применением ПБУ 18 / 02 «Учет расчетов с бюджетом».

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц, согласно Учетной политики компании.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете либо на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

Постоянные разницы возникли в результате признания расходов, формирующих бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода, но не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль как отчетного, так и последующих отчетных периодов.

Временные разницы возникли в результате признания доходов и расходов, формирующих бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль - в другом или в других отчетных периодах.

Временные разницы при формировании налогооблагаемой прибыли, возникшие в результате того, что некоторые виды привели к образованию отложенного налога на прибыль, который должен уменьшить сумму налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенный налоговый актив равняется величине, определяемой как произведение временной разницы, возникшей в отчетном периоде и уменьшающей в будущем текущий налог на прибыль на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Информация о непрерывности деятельности

В феврале 2022 года на экономическую ситуацию в Российской Федерации отрицательно повлиял обострившийся международный (связанный с Украиной) конфликт, а также связанные с ним международные санкции в отношении ряда российских учреждений, компаний, банков и граждан. Данное событие привело к увеличению волатильности на рынках капитала, значительному изменению курса российского рубля, существенному росту нестабильности на финансовых рынках.

На дату подписания годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство АО «ОКТО» сочло описанные события некорректируемыми событиями после отчетной даты. Неопределенность ситуации не позволяет оценить последствия событий после отчетной даты в количественном и стоимостном выражении.

В настоящий момент руководство АО «ОКТО» проводит оценку возможного влияния отмеченных выше событий и предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности АО «ОКТО».

Руководство АО «ОКТО» внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

АО «ОКТО» считает, что будет и в дальнейшем осуществлять непрерывно свою деятельность.

Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации.

События после отчетной даты

События после отчетной даты 31 декабря 2025 г., которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение АО «ОКТО», отсутствуют.

Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности по состоянию на отчетную дату, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, отсутствуют. На дату подписания настоящей бухгалтерской отчетности Общество способно продолжать деятельность в период как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

АО «ОКТО» считает, что будет и в дальнейшем осуществлять непрерывно свою деятельность.

Генеральный директор

Межевич А.С.

