Общество с ограниченной ответственностью

“АКТИВ”

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам Акционерного общества «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий» (ОГРН 1027700078471), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 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 бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются

достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий» по состоянию на 31 декабря 2024 года и за 2024 год, был проведен предшествующим аудитором, чье аудиторское заключение от 11 марта 2025 года содержало немодифицированное мнение об указанной отчетности.

Ответственность членов Совета директоров и руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке 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.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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 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 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 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 бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров аудируемого лица, 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.



Резвых Ирина Анатольевна
Генеральный директор ООО «Актив»
Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 21706011472

Аудиторская организация:
ООО «Актив», ОГРН 5147746161261,
115304, Москва, Каспийская улица, дом 18, корп.1
ОРНЗ 11606056907

«27» марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Организация: Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий"

	по ОКПО	01422795
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7728049043
Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества	по ОКОПФ	12267
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
117279, Москва г, Профсоюзная ул, дом № 93А, этаж 3, помещение 1, комната 2

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [x] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
Общество с ограниченной ответственностью "АКТИВ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7724937954
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	5147746161261

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению [x] ДА [ ] НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание Акционеров АО "ЦНИИЭП инженерного оборудования"

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

				Коды
			Форма по ОКУД	0710001
			Отчетная дата (число, месяц, год)	31 | 12 | 2025
Организация: Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий"			по ОКПО	01422795
Единица измерения тыс. руб.			по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
3.1	Основные средства	1150	3 952	4 288	4 442
	Отложенные налоговые активы	1180	194	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 146	4 288	4 442
	II. Оборотные активы				
3.2	Запасы	1210	310	228	360
3.3	Дебиторская задолженность	1230	4 776	4 995	4 888
3.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	10 200	10 900
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 099	3 703	3 119
3.6	Прочие оборотные активы	1260	211	166	69
	Итого по разделу II	1200	20 396	19 292	19 336
	БАЛАНС	1600	24 542	23 580	23 778

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	79	79	79
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	7 165	7 165	7 165
	Резервный капитал	1360	20	20	20
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 513	5 061	4 584
	Итого по разделу III	1300	11 777	12 325	11 848
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.7	Кредиторская задолженность	1520	11 990	11 251	11 129
3.8	Оценочные обязательства	1540	775	4	801
	Итого по разделу V	1500	12 765	11 255	11 930
	БАЛАНС	1700	24 542	23 580	23 778

Генеральный директор _____ Мельникова Ирина Николаевна

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2026 г.

Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
Организация: Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий"	по ОКПО	01422795		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
4.1	Выручка	2110	66 764	62 983
4.2	Себестоимость продаж	2120	(11 558)	(10 362)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	55 206	52 621
4.3	Управленческие расходы	2220	(28 065)	(26 708)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	27 141	25 913
4.4	Проценты к получению	2320	2 070	1 826
4.5	Прочие доходы	2340	94	60
4.6	Прочие расходы	2350	(10 364)	(10 028)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	18 941	17 771
4.7	Налог на прибыль организаций	2410	(4 982)	(3 633)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(5 176)	(3 633)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	194	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	13 959	14 138

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Совокупный финансовый результат	2500	13 959	14 138
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	1,77	1,79
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	1,77	1,79

Генеральный директор _____ Мельникова Ирина Николаевна

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
Организация: Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий"	по ОКПО	01422795		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	79	-	7 165	-	20	4 584	11 848
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	79	-	7 165	-	20	4 584	11 848

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	14 138	14 138
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(13 661)	(13 661)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	79	-	7 165	-	20	5 061	12 325
	На 31 декабря 2024 г.	3200	79	-	7 165	-	20	5 061	12 325
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	79	-	7 165	-	20	5 061	12 325

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	13 959	13 959
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(14 507)	(14 507)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	79	-	7 165	-	20	4 513	11 777

Генеральный директор — Мельникова Ирина Николаевна

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2026 г.

Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
Организация: Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий"	по ОКПО	01422795		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	82 268	78 302
	в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	80 068	76 440
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	33	-
	прочие поступления	4119	2 167	1 862
	Платежи - всего	4120	(68 594)	(66 603)
	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(26 614)	(26 012)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(9 438)	(8 574)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(4 095)	(3 766)
	прочие платежи	4129	(28 447)	(28 251)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	13 674	11 699

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	10 200	47 800
	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	10 200	47 800
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(47 100)
	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	-	(47 100)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	10 200	700
	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	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(12 478)	(11 815)
	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	(12 478)	(11 815)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(12 478)	(11 815)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	11 396	584
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	3 703	3 119
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	15 099	3 703
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор — Мельникова Ирина Николаевна

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2026 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» за 2025 год

Приложение 1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					списано			переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной	За 2025 г.	10 913	(6 625)	-	-	-	(336)	-	-	-	-	-	10 913	(6 961)
	За 2024 г.	10 913	(6 471)	-	-	-	(153)	-	-	-	-	-	10 913	(6 625)
в том числе: Здания	За 2025 г.	8 956	(5 318)	-	-	-	(153)	-	-	-	-	-	8 956	(5 471)
	За 2024 г.	8 956	(5 165)	-	-	-	(153)	-	-	-	-	-	8 956	(5 318)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 718	(1 101)	-	-	-	(183)	-	-	-	-	-	1 718	(1 284)
	За 2024 г.	1 718	(1 101)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 718	(1 101)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	239	(206)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239	(206)
	За 2024 г.	239	(206)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239	(206)

Приложение 2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	3 701	4 038	4 191
в том числе: Здания	3 485	3 638	3 791
Машины и оборудование (кроме офисного)	217	400	400
Неамортизируемые основные средства - всего	251	251	251
в том числе: основные средства, потребительские			
Машины и оборудование (кроме производственного и хозяйственного	218	218	218
	33	33	33

Приложение 3. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					списано			изменения видов запасов			
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	228	-	14 690	(14 609)	-	-	X	X	310	-
	За 2024 г.	360	-	13 648	(13 780)	-	-	X	X	228	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	228	-	3 133	(3 051)	-	-	-	-	310	-
	За 2024 г.	360	-	3 286	(3 418)	-	-	-	-	228	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	11 558	(11 558)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	10 362	(10 362)	-	-	-	-	-	-

Приложение 4. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано			переклассифицировано		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г	4 995	-	3 225	-	(3 444)	-	-	-	4 776	-
	За 2024 г	4 888	-	2 220	-	(2 113)	-	-	-	4 995	-
в том числе											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г	1 255	-	2 183	-	(1 155)	-	-	-	2 283	-
	За 2024 г	635	-	1 252	-	(632)	-	-	-	1 255	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г	1 196	-	656	-	(780)	-	-	-	1 072	-
	За 2024 г	1 210	-	555	-	(569)	-	-	-	1 196	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г	866	-	153	-	(193)	-	-	-	826	-
	За 2024 г	1 507	-	271	-	(913)	-	-	-	866	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г	1 436	-	-	-	(1 085)	-	-	-	351	-
	За 2024 г	1 303	-	133	-	-	-	-	-	1 436	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г	11	-	233	-	-	-	-	-	244	-
	За 2024 г.	2	-	9	-	-	-	-	-	11	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г	231	-	-	-	(231)	-	-	-	-	-
	За 2024 г	231	-	-	-	-	-	-	-	231	-
Итого	За 2025 г	4 995	-	3 225	-	(3 444)	-	-	X	4 776	-
	За 2024 г	4 888	-	2 220	-	(2 113)	-	-	X	4 995	-

Приложение 5. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первона-чальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/ резерва под обесценение	переклассифицирования	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка					
Краткосрочные финансовые изложения - всего	За 2025 г	10 200	-		(10 200)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г	10 900	-	47 100	(47 800)	-	-	-	-	10 200	-
в том числе											
Депозиты сроком более 3-х месяцев	За 2025 г.	10 200	-		(10 200)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	10 900	-	47 100	(47 800)	-	-	-	-	10 200	-
Итого	За 2025 г.	10 200	-		(10 200)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	10 900	-	47 100	(47 800)	-	-	-	-	10 200	-

Приложение 6. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	11 251	4 791	-	(4 052)	-	-	11 990
	За 2024 г.	11 129	4 848	-	(4 708)	(18)	-	11 251
в том числе								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	136	108	-	(136)	-	-	108
	За 2024 г.	137	136	-	(137)	-	-	136
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	6 644	3 841	-	(3 915)	-	-	6 570
	За 2024 г.	6 570	4 247	-	(3 955)	(18)	-	6 644
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 364	746	-	-	-	-	2 111
	За 2024 г.	1 972	8	-	(616)	-	-	1 364
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	2 854	-	-	(2)	-	-	2 852
	За 2024 г.	2 456	398	-	-	-	-	2 854
Расчеты с учредителями	За 2025 г.	253	96	-	-	-	-	349
	За 2024 г.	194	59	-	-	-	-	253
Итого	За 2025 г.	11 251	4 791	-	(4 052)	-	X	11 990
	За 2024 г.	11 129	4 848	-	(4 708)	(18)	X	11 251

Приложение 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	4	1 870	(1 038)	(61)	775
	За 2024 г.	801	-	(797)	-	4
в том числе						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	4	1 870	(1 038)	(61)	775
	За 2024 г.	801	-	(797)	-	4

Приложение 8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	3 031	3 406
Затраты на оплату труда	11 303	9 798
Отчисления на социальные нужды	2 482	1 954
Амортизация	336	153
Прочие затраты	22 471	21 759
Итого расходы по обычным видам деятельности	**39 623**	**37 070**

ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской отчетности АО "ЦНИИЭП инженерного оборудования" за 2025 год

1. Сведения об организации

Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий " (сокращенное название - АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования») в 2025 году осуществляло свою деятельность в соответствии с Уставом, руководствуясь законодательством РФ.
Местонахождение Общества: 117279, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.93А, этаж 3, комната 2.

Адрес страницы в сети Интернет, используемой АО "ЦНИИЭП инженерного оборудования" для раскрытия информации
http://www.disclosure.ru/issuer/7728049043/

Среднесписочная численность работников Общества за 2025 год составила 10 человек (2024 год - 10 человек).

Основным видом хозяйственной деятельности является "Сдача в аренду помещений и имущества, принадлежащих Обществу".
Код и наименование вида деятельности (ОКВЭД): 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».
Уставный капитал Общества равен 78 840 рублям и разделен на 7 884 000 обыкновенных акций.
Держателем реестра акционеров Общества является Центральный филиал Акционерного общества "Новый регистратор". Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра - № 045-13951-000001, дата выдачи 30.03.2006г., бессрочная.

Органы управления общества:
- Общее собрание акционеров
- Совет директоров акционерного общества

До 27.05.2025г. действовал Совет директоров, избранный на Общем годовом собрании акционеров в 2024 году (Протокол от 27 мая 2024 года), в составе:
Сафонова М.А., Кузин Ю.М., Мельникова И.Н. Рузняева Т.И., Михненко Е.Н.

С 28.05.2025г. действовал Совет директоров, избранный на Общем годовом собрании акционеров в 2025 году (Протокол от 27 мая 2025 года), в составе:
Сафонова М.А., Кузин Ю.М., Мельникова И.Н., Рузняева Т.И., Михненко Е.Н.

Исполнительный орган:

В соответствии с Уставом Общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом.
В 2025 году лицом, отвечающим за корпоративное управление в Обществе, имеющим обязанности, связанные с обеспечением подотчетности организации, в том числе надзором за составлением финансовой отчетности, является Совет директоров Общества в лице Сафоновой М. А.

Общество имеет одного бенефициарного владельца в лице Сафоновой М.А., которая имеет 29,99% от общего числа акций АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования». Трудовые отношения с данным лицом отсутствуют.

Прочими акционерами являются физические и юридические лица, владеющие каждый акциями менее 20%.

2. Учетная политика

При ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н, Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» ФСБУ 4/2023, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 4 октября 2023 г. № 157н и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, действующими стандартами по бухгалтерскому учету, а также учетной политикой Общества.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется бухгалтерией Общества, возглавляемой главным бухгалтером. Учет ведется с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятия версия 3.0.

Критерии существенности

При детализации показателей бухгалтерской отчетности и раскрытии информации в составе пояснений к бухгалтерской отчетности, Обществом установлены следующие критерии уровня существенности:

В целях обособления информации об отдельных статьях бухгалтерского баланса существенной признается статья, если она входит в группу статей, составляющих 5% и более от валюты баланса, и ее сумма составляет 5% и более к общему итогу группы статей.

В отношении отчета о финансовых результатах, при раскрытии показателей выручки, прочих доходов и соответствующих им расходов по каждому виду деятельности, критерий существенности составляет 5 процентов от общей суммы доходов (расходов) Общества за отчетный период.

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. № 204н Общество применяет ФСБУ 6/2020 к активам, стоимостью не ниже 100 000 рублей, и отвечающим требованиям и признакам основных средств.

- Активы, стоимостью ниже 100 000 рублей, списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.
- Для начисления амортизации по основным средствам применяется линейный метод.
- Все объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма капитальных вложений, связанная с его приобретением или созданием на момент завершения.
- В Балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, рассчитываемой как первоначальная стоимость основных средств минус амортизация и обесценение основных средств.
- Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Организация проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проверка на обесценение производится по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Общество применяет нормы ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" только к тем договорам аренды, которые предусматривают переход права собственности на объект аренды к арендатору, либо предусматривает сдачу объекта аренды в субаренду.

Запасы

Учет запасов осуществлялся в соответствии с положениями ФСБУ 5/2019.

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются хозяйственные материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, предназначенные для использования при оказании услуг.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, списываются в расходы периода, в котором такие запасы переданы для использования (п.2 ФСБУ 5/2019).

В соответствии с п. 9, 10, 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасы учитываются по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления,или использования.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней стоимости.

На конец отчетного года запасы отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с п. 45 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Оценочные резервы

Оценочные резервы создаются в Обществе в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений», ФСБУ 5/2019 «Запасы», ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации № 34н.

К оценочным резервам относятся резервы по сомнительным долгам, резервы под обесценение запасов.

Оценочные обязательства

Признание оценочных обязательств осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010.

В Обществе признаются следующие оценочные обязательства:
- оценочное обязательство по предстоящим отпускам;

Общество формирует в бухгалтерском учете оценочное обязательство по оплате неиспользованных работниками отпусков.

Оценочное обязательство в 2025 году рассчитывается как произведение ФОТ каждого сотрудника с учетом начисленных страховых взносов на обязательное страхование на процент ежемесячных отчислений и количества дней предстоящего отпуска (п. 5 ПБУ 8/2010, п.7 ПБУ 1/2008).

По окончании отчетного периода проводится инвентаризация начисленного обязательства и суммы неиспользованных дней отпуска, причитающегося работнику.

Формирование доходов

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

В соответствии с ПБУ 9/99 Общество отражает выручку по обычным видам деятельности и прочие доходы, соответствующие п. 7 ПБУ 9/99. В состав выручки включается выручка от сдачи помещений Общества в аренду.

Формирование расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организации» (ПБУ 10/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999г. № 33н.

Расходы Общества в зависимоспроцентовти от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы организации по обычным видам деятельности представляют собою прямые расходы, связанные с осуществлением основного вида деятельности.

Общехозяйственные расходы связаны с содержанием аппарата управления и отражаются в отчете о финансовых результатах по статье управленческие.

Группировка расходов по обычным видам деятельности в Обществе осуществляется по следующим элементам:

- материальные затраты;
- расходы на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Управленческие расходы в полном объеме признаются в том отчетном периоде, в котором они возникли, независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы.

Учет расчетов по налогу на прибыль

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденного Приказом Минфина России от 19.11.2002 г. №114н.

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоги по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль - в других отчетных периодах.

20

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

Общество в течение 2025 года в связи с переходом на Единый налоговый платеж и объединением фондов ПФР и ФСС РФ в СФР использовало следующие субсчета:

- к счету 68 для ЕНП - для обобщения информации о расчетах с бюджетом (68.90).
- к счету 69 для взносов в СФР (69.09).

Финансовые вложения

Депозитные вклады учитываются на счете 55.3. Депозиты сроком до 3-х месяцев квалифицируются как денежные эквиваленты.

Дебиторская задолженность

В состав дебиторской задолженности включаются следующие существенные виды дебиторской задолженности:

- расчеты с арендаторами;
- авансы выданные.

Авансы выданные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных поставщикам и подрядчикам, включая НДС, по которым не были получены товары или оказаны услуги.

Кредиторская задолженность

В состав кредиторской задолженности включаются следующие существенные виды кредиторской задолженности:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- авансы полученные.

Авансы полученные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных покупателями и заказчиками, включая НДС, по которым не были предоставлены товары или оказаны услуги.

Учет расходов по займам и кредитам

В отчетном периоде Общество не получало кредитов и займов.

Информация о связанных сторонах

Раскрытие информации о связанных сторонах в бухгалтерской отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.04.2008г. № 48н.

2.2. Учетная политика для целей налогообложения.

Общество применяет общую систему налогообложения.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль общество применяет метод начисления.

Льготы по налогообложению по налогу на прибыль и налогу на имущество Обществом не применяются.

Списание сырья, материалов или другое выбытие материалов производится по себестоимости каждой единицы товара (метод ФИФО).

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Срок полезного использования конкретного основного средства организация определяет самостоятельно с учетом положений НК РФ и Классификатора, утвержденного Правительством РФ (Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1).

Резерв на оплату отпусков в налоговом учете не начисляется.

Налоговая база по НДС определяется по методу начисления в момент отгрузки товаров, работ, услуг.

3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства

Информация о движении основных средств приведена в Приложениях 1, 2 «Наличие и движение основных средств».

Организация раскрывает предусмотренную Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" информацию об обесценении основных средств в случае выявления фактов обесценения объектов основных средств.

Результат обесценения основных средств и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода отсутствует, т.к. в соответствии с актом о проверке наличия признаков обесценения ОС от 29.12.25г. обесценения основных средств не выявлено.

3.2. Запасы

Запасы учтены в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

В соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы» проведена оценка принятых к учету объектов МПЗ по состоянию на 31.12.2025г. на предмет наличия признаков обесценения.

По состоянию на 31.12.2025г. Обществом была проведена проверка стоимости запасов на обесценение. Признаков возможного обесценения запасов не выявлено, обесценение по состоянию на 31.12.2025г отсутствует.

Информация о наличии и движении запасов раскрыта в Приложении 3 «Наличие и движение запасов».

3.3. Дебиторская задолженность

Состав дебиторской задолженности раскрыт в Приложении 4 «Наличие и движение дебиторской задолженности» .

Сведения о составе дебиторской задолженности (в разбивке авансов полученных и задолженности перед контрагентами):

Основную часть дебиторской задолженности составляют:

- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам - 2 283 тыс. рублей: Филиал № 11 Горэнергосбыт ПАО «МОЭК» и АО «Мосэнергосбыт» - 1 508,6 тыс. рублей, (срок закрытия платежа январь 2026г.),
- авансовые платежи БТИ Московской области ГБУ- 300,0 тыс. рублей, авансовая оплата юридических услуг (срок исполнения декабрь 2026г.) - 280,0 тыс. рублей;
- задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками за оказанные услуги 1 072 тыс. рублей: АО "Гражданстрой - Беляево"
- и АО "Бавкида"- 601,6 тыс. рублей, срок платежа январь 2026г.,
- задолженность по выполненным проектным работам - 414,6 тыс. рублей;

- прочая задолженность - 826 тыс. рублей:
- аванс за 1 кв. 2026 года по аренде земли – 671,6 тыс. рублей,
- задолженность банков за проценты по депозитным вкладам – 149,6 тыс. рублей;
- авансовые платежи по налогам и сборам – 351,0 тыс. рублей;
- переплата на ЕНС – 244,0 тыс. рублей.

В течение 2025г. в бухгалтерском учете Общества резерв по сомнительным долгам не создавался, так как сомнительная дебиторская задолженность, не обеспеченная соответствующими гарантиями, отсутствует.

3.4. Финансовые вложения

Временно свободные денежные средства, размещенные в 2024 году на депозитных счетах в ПАО ВТБ и ПАО СБЕРБАНК на срок до 4 месяцев и учитываемые в бухгалтерском учете как краткосрочные финансовые вложения, возвращены в 2025 году.
Информация о наличии и движении финансовых вложений раскрыта в Приложении 5.

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31.12.2025 года составили 15 099 тыс. рублей, в том числе денежные эквиваленты – 12 500 тыс. рублей (в 2024г. – 3 703 тыс. рублей, денежные эквиваленты – 0 руб.).
В составе денежных эквивалентов учтены денежные средства, размещенные в 2025 году на депозитных счетах в ПАО ВТБ и ПАО СБЕРБАНК на срок до 3 месяцев.

3.6. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы на 31.12. 2025 года составили 211 тыс. рублей (в 2024г. – 166 тыс. рублей). В состав прочих оборотных активов включены права пользования программными продуктами (1С, Касперский, Гарант).

3.7. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности раскрыта в Приложении 6.

В состав кредиторской задолженности включены:

- задолженность по оплате налога на имущество Организации – 2 074,0 тыс. рублей (срок погашения до 28 февраля 2026г.)
- задолженность по оплате НДС за 4 квартал 2025г. – 2 851,8 тыс. рублей (срок оплаты в 1-м квартале 2026 года);
- авансы, полученные от контрагентов по договорам аренды помещений – 6 569,9 тыс. рублей (без НДС);
- задолженность поставщикам за оказанные услуги – 107,3 тыс. рублей;
- задолженность по выплатам дивидендов (отсутствие реквизитов акционеров) – 349,2 тыс. рублей.

3.8. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства на 31.12.2025 года составили 775 тыс. рублей (в 2024 году – 4 тыс. рублей). В состав оценочных обязательств включены обязательства перед работниками по неиспользованным отпускам.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств раскрыта в Приложении 7 «Оценочные обязательства»

4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

4.1. Доходы по обычным видам деятельности

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Сопоставимая информация и числовые показатели по доходам и расходам за 2024г. и 2025г. приведены в Таблице 1.

Таблица 1.

Наименование показателя	2025г. (тыс. руб.)	2024г. (тыс. руб.)
Выручка	66 764	62 983
Себестоимость продаж	11 558	10 362
Управленческие расходы	28 065	26 708
Проценты к получению	2 070	1 826
Прочие доходы	94	60
Прочие расходы	10 364	10 028
Прибыль до налогообложени	18 941	17 771
Налог на прибыль	5 176	3 633
Чистая прибыль	13 959	14 138

4.1.Выручка

Доля дохода (выручки) от реализации услуг аренды недвижимого имущества составляет 100% в общем объеме работ, услуг за 2025 год (2024 год - 100% в общем объеме работ, услуг).

4.2. Себестоимость продаж

Себестоимость продаж в 2025г. – 11 558 тыс. рублей, в 2024г. – 10 362 тыс. руб., в том числе:
- расходы на оплату коммунальных платежей (тепловой, электроэнергии, водоснабжения и водоотвода) – 2025г. - 7 138 тыс. руб., 2024г. – 6 673 тыс. руб.,
- арендная плата за землю – 2025г. - 2 463 тыс. руб., 2024г. - 2 132 тыс. руб.,
- амортизация основных средств – 2025г. - 337 тыс. руб., 2024г. - 153 тыс. руб.,
- техническое обслуживание канализации, водопровода, системы отопления – 2025г. - 1 620 тыс. руб., 2024г. – 1 404 тыс. руб.

В 2025 году расходы на оплату коммунальных платежей увеличились в связи с ростом тарифов на коммунальные услуги.

4.3. Управленческие расходы

Состав управленческих расходов за 2024г. и 2025г. приведен в Таблице 2.

Таблица 2.

Наименование показателя	2025г. (тыс. руб.)	2024г. (тыс. руб.)
Расходы по содержанию здания (в т.ч. материалы)	5 122	5 169
Охрана помещений	5 774	3 613
Расходы на содержание офиса	1 686	1 582
Ремонтные работы	806	2 962
Оплата труда	11 489	9 772
Страховые взносы	2 274	1 954
Программные продукты	195	180
Прочие	719	1 476
ИТОГО	28 065	26 708

Расходы, направленные на ремонт и улучшение эксплуатационных характеристик помещений, предназначенных для сдачи в аренду, составили в 2025 году 805,7 тыс. рублей (в 2024г. - 2 961,8 тыс. рублей).

Таким образом, расходы по обычным видам деятельности за 2025 год составили 39 623 тыс. рублей, за 2024 год – 37 070 тыс. рублей.

Структура расходов раскрыта в Приложении 8 «Расходы по обычным видам деятельности».

4.4. Проценты к получению

В 2025 году сумма начислений от процентов по депозитным вкладам составила 2 070 тыс. рублей (в 2024г. - 1 826 тыс. рублей). Увеличение доходов связано с тем, что при одновременном увеличении суммы финансовых вложений в 2025 году относительно 2024 года уровень доходности по депозитным вкладам в течение 2025 года вырос от 11,39 % до 21,33 % годовых (Уровень доходности в 2024 году - от 10,57% до 19,84 % годовых).

4.5. Прочие доходы

Структура прочих доходов представлена в Таблице 4.

Таблица 4.

Прочие доходы	2025г. (тыс. руб.)	2024 (тыс. руб.)
Неустойка по договорам аренды	33	42
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности		18-
Перерасчет резервов на оплату отпусков (выплата компенсации при увольнении)	61-	
Итого	94	60

4.6. Прочие расходы

Структура прочих расходов представлена в Таблице 5.

Таблица 5.

Наименование показателя	2025г. (тыс. руб.)	2024г. (тыс. руб.)
Налог на имущество	9 113	9 113
Услуги банков	114	90
Услуги реестродержателя	280	217
Расходы, связанные с выплатой дивидендов	323	292
Премии к юбилею сотрудников, материальная помощь	269	67
Списание дебиторской задолженности	230	3
Прочие (Штрафы, списание НДС, представительские расходы)	35	40
Судебная экспертиза	-	206
ИТОГО	10 364	10 028

4.7. Налог на прибыль

Изменения отложенного налога на прибыль обусловлены возникшими разницами между расходами, учитываемыми для целей налогообложения, и расходами, участвующими в

формировании бухгалтерской прибыли, в том числе, это разницы, связанные с различиями начислениями резервов на оплату отпусков, а также в связи с изменением ставки налога на прибыль с 01.01.2025г.

Информация о величинах, объясняющих взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения (требование ПБУ 18/02), представлены в таблице ниже, в т.ч.:

- условный расход (условный доход) по налогу на прибыль;
- постоянный налоговый расход (доход).

Согласование налога на прибыль по данным бухгалтерского учета и текущего налога на прибыль в налоговом учете:

тыс. руб.

№ строки Отчета о финансовых результатах	Наименование статьи/показателя	2025 г.	2024 г.
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	18 941	17 771
	Ставка налога на прибыль	25%	20%
	Условный расход по налогу на прибыль	(4 735)	(3 554)
	Постоянный налоговый (расход) / доход	(247)	(79)
2410	Налог на прибыль организаций, в том числе:	(4 982)	(3 633)
2412	Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	194	-
2411	Текущий налог на прибыль	(5 176)	(3 633)

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств:

тыс. руб.

Наименование статей, по которым возникли временные разницы	Отл. налоговый актив (обязательство) на 31.12.2024г.	Доходы / (расходы) по отл. налогу за 2025 год, связанные с изменением временных разниц	Отл. налоговый актив (обязательство) на 31.12.2025г.
Вычитаемые временные разницы			
Резерв на оплату отпусков	-	194	194
ИТОГО (строка баланса 1180)	-	194	194

5. Пояснения к отчету об изменении капитала

По состоянию на 31.12.2024г. нераспределенная прибыль Общества составила 5 061 тыс. рублей. Чистая прибыль за 2025г. составила 13 959 тыс. рублей. В отчетном периоде распределено на выплату дивидендов за 4 квартал 2024 года и 9 месяцев 2025 года 14 507 тыс. рублей. Остаток нераспределенной прибыли на 31.12.2025г. составляет 4 513 тыс. рублей.

Дивиденды начисляются поквартально в соответствии с п. 11 Устава Общества, утвержденного Общим собранием акционеров от 28.05.2019г. (Протокол б/н) и на основании Решений Общих собраний акционеров.

6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств раскрывает подробную информацию о текущей, инвестиционной деятельности и финансовых операциях.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражены косвенные налоги, а именно – НДС в составе поступлений от арендаторов, платежей поставщикам и подрядчикам, НДС, уплаченный в бюджет, НДС, возвращенный из бюджета.

По строке 4213 «Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг…» отражено погашение депозитов, размещенных в 2024 году на депозитных счетах в ПАО ВТБ и ПАО СБЕРБАНК на срок свыше 3-х месяцев и учитываемых в бухгалтерском учете как краткосрочные финансовые вложения.

7. Расчеты со связанными сторонами

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008г. № 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация:

Таблица 6.

ФИО / Наименование компании	Признак	Начислена заработная плата в тыс. руб.	Начислены дивиденды, тыс. руб.	Остаток задолженности на 31.12.2025 и 31.12.2024, тыс. руб.
Сафонова М. А., владеющая 29,99 % от общего числа акций	Акционер, Конечный бенефициар	-	4 351	-
Мельникова И. Н., владеющая 9,01 % от общего числа акций	Акционер, Генеральный директор с 01.07.2025г.	1 014	1 307	-
Прочие акционеры – физические лица, владеющие менее 20%	Акционеры	-	6918	274 203
Новикова Е. Р.	Генеральный директор по 30.06.2025г.	1 326	-	-

Другие операции со связанными сторонами не осуществлялись.

Выплаты управленческому персоналу:

Управленческому персоналу выплачены следующие краткосрочные вознаграждения.

Таблица 3.

Отчетный период	Сумма выплаченной заработной платы, тыс. руб.	Оплата отпускных, тыс. руб.	Выплаченные премии отчетного периода, тыс. руб.	НДФЛ, тыс. руб.	Страховые взносы, тыс. руб.
2025 год	1 964	96	280	304	425
2024 год	1 388	154	43	237	319

Другие выплаты не осуществлялись.

8. События, возникшие после отчетной даты

После отчетного периода не произошло никаких событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

9. Оценка деловой активности

Показатели уровня эффективности хозяйственной деятельности и финансовой стабильности Общества приведены в Таблице 7.

Таблица 7.

Показатели финансового состояния	2024г.	2025г.
Общая рентабельность (Отношение чистой прибыли к выручке)	22,4%	20,9%
Рентабельность продаж (Отношение прибыли от продаж к выручке)	41,1%	40,7%
Коэффициент текущей ликвидности (показывает обеспеченность оборотными средствами, необходимыми для ведения текущей деятельности и и погашени краткосрочных обязательств)	1,7	1,60
Коэффициент абсолютной ликвидности (показывает, какую часть краткосрочных обязательств мож- но немедленно погасить денежными средствами)	1,24	1,18
Рентабельность активов (характеризует эффективность использования активов Общества)	0,73	0,78

Данные показатели свидетельствуют о стабильности предприятия. Предприятие не зависит от кредиторов, использует исключительно собственные средства.

Приоритетным направлением деятельности на 2025 год остается сдача в аренду недвижимости и связанная с ней эксплуатационная деятельность по содержанию имущества Общества.

Сложная геополитическая ситуация, связанная с проведением специальной военной операции, которую РФ начала 24 февраля 2022 года, и недружественными, противоречащими международному праву действиями иностранных государств и международных организаций, связанные с введением экономических санкций, не оказали влияния на деятельность Общества. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Общество не планирует прекращение своей деятельности. Тенденции развития деятельности Общества приведены в Таблице 8. (Фактические значения показателей за 2023-2025 г.г.).

Таблица 8.

	ПОКАЗАТЕЛЬ по годам	2023г. (тыс. руб.)	2024г. (тыс. руб.)	2025г. (тыс. руб.)
1.	Доход общий (без НДС)	59 848	64 869	68 928
2.	Расходы	42 855	47 098	49 987
3.	Прибыль общая (до налогообложения)	16 994	17 771	18 941
4.	Валюта баланса	23 778	23 580	24 542

Для обеспечения комфортного пользования арендаторами помещений офисов и мест общего пользования Общество планирует в дальнейшем улучшать эксплуатационные характеристики помещений, предназначенных для сдачи в аренду: (ремонт помещений, прокладка новых сетей коммуникаций), проводить работы по благоустройству территории, работы по ремонту

санузлов и внутренних инженерных систем, осуществлять другие работы по заявкам арендаторов.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

19.03.2026г.

Генеральный директор  Мельникова И. Н.


Прочумеровано, прошнуровано и
скреплено печатью ООО "АКТИВ"
30 листов "27" марта 2015
Исполнитель А.Д. Рубан
Генеральный директор ООО "Актив"