

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «НИЦ «Строительство»
За 2025 год

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

Акционерное общество «Научно-исследовательский центр «Строительство»
Сокращенное фирменное наименование юридического лица: АО «НИЦ «Строительство»
Юридический адрес: 141367, Российская Федерация, Московская область, г. Сергиев Посад, пос. Загорские Дали, дом 6-11;

Почтовый адрес: 109428, Россия, г. Москва, муниципальный округ Рязанский вн.тер.г., ул. 2-Институтская, д.6. стр.1;

Телефон: (495) 602-00-70

АО «НИЦ «Строительство» создано 03 декабря 2009 года в результате приватизации федерального государственного унитарного предприятия «Научно-исследовательский центр «Строительство» путем преобразования в открытое акционерное общество «Научно-исследовательский центр «Строительство».

ОАО «НИЦ «Строительство» зарегистрировано ИФНС по г. Сергиеву Посаду Московской области, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1095042005255.

19.03.2015 года на основании Устава АО «НИЦ «Строительство», утвержденного распоряжением Росимущества от 12.02.2015 г. № 62-р и листа записи от 19.03.2015 года за государственным регистрационным номером 2155042039370 Общество было переименовано из ОАО «НИЦ «Строительство» в АО «НИЦ «Строительство».

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5042109739

Код причины постановки на учет (КПП): 504201001;

Организационно-правовая форма – акционерное общество со 100%-ным участием Российской Федерации.

Правовое положение АО «НИЦ «Строительство» (далее Общество), порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности акционеров Общества определяется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Общество не имеет филиалов, представительств.

Общество имеет 3 обособленных подразделения:

- по адресу: 109428, Россия, г. Москва, муниципальный округ Рязанский вн.тер.г., ул. 2-Институтская, д.6. стр.1. Обособленное подразделение поставлено на учет 11.01.2010 года в ИФНС № 21 г. Москвы с присвоением КПП 772145001.

- по адресу: 664025, Россия, Иркутская обл. г. Иркутск ул. Степана Разина д.27 оф. 308. Обособленное подразделение поставлено на учет 11.01.2021 года в ИФНС № 20 по Иркутской области с присвоением КПП 380845001.

по адресу: 394053, Россия, Воронежская обл., г. Воронеж, Московский пр-кт., д.130. Обособленное подразделение поставлено на учет 15.05.2023 года в ИФНС по Кантемировскому району г. Воронежа с присвоением КПП 366245001 (закрыто с 15.01.2026 г.).

Обособленные подразделения не имеют отдельного баланса и расчетного (текущего) счета.

Также Общество зарегистрировано в ИФНС №7751 по г. Москва (городской округ Щербинка) по месту нахождения земельного участка КПП 775108001.

Обществу по акту передана база отдыха «ЗОКИО», которая не подлежит приватизации. Имущество, принадлежащее базе отдыха, учитывается на забалансовом счете.

Основными видами деятельности Общества являются научные исследования и разработки в области естественных и технических наук (код ОКВЭД 72.19), а именно:

- научно-исследовательские работы в области строительства;
- проектно-исследовательские работы в области строительства;
- проектно-конструкторские работы;
- строительно-монтажные работы;
- осуществление функций генподрядчика;
- патенты;
- сертификация;
- оказание услуг размещения имущества;
- сдача в аренду помещений;
- организация и проведение семинаров, конференций;
- информационно-консультационные услуги;
- обучение в аспирантуре;
- обучение на кафедрах иностранных языков и философии;
- услуги общественного питания

Прочими доходами АО НИЦ «Строительство» являются:

- реализация основных средств;
- доходы от металлолома;
- доход от продажи трудовых книжек и вкладышей к ним.

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

838 человек в 2025 году.

873 человек в 2024 году.

Органами управления Общества в соответствии с действующим гражданским законодательством и действующим Уставом являются:

- высший орган Общества (общее собрание акционеров);
- коллегиальный орган Общества (Совет директоров);
- единоличный исполнительный орган (генеральный директор).

Генеральный директор Общества – Крючков Виталий Геннадьевич, назначен на должность Распоряжением Росимущества от 24.12.2019 года №792-р, сроком полномочий на 5 лет в соответствии с Уставом Общества.

Состав совета директоров АО «НИЦ «Строительство» (избран решением общего собрания акционеров распоряжение №1572-р от 28.06.2024 г. и №1293-р от 30.06.2025 г.):

Совет директоров:

1. Файзулин И.Э.
2. Гордеев Ю.С.
3. Короленко А.Ю.
4. Кузнецов К.В.
5. Переверзев А.Ф.
6. Полтавцев А.Б.
7. Сперанский О.В.

Ревизионная комиссия, утвержденная Распоряжением Росимущества от 30.06.2025 года №1293-р:

1. Лопухов В.А.
2. Жукова И.В.

3. Терехов А.В.

Распоряжением Росимущества от 30.06.2025 года №1293-р ООО «Авантаж Аудит» (ОГРН 1025002865799) утвержден аудитором бухгалтерской отчетности АО «НИЦ «Строительство» за 2025 год и по результатам аудиторской проверки выдано аудиторское заключение независимого аудитора о достоверности финансовой бухгалтерской отчетности АО «НИЦ Строительство» за 2024 год. Вознаграждение за проведение аудита бухгалтерской отчетности за 2025 год согласно договора №696/ТО от 11.12.2023 г. составит 200 тыс. руб.

Для осуществления деятельности Общество имеет следующие лицензии, свидетельства, допуски и аттестаты аккредитации:

п/п	Наименование	Номер	Срок
1.	Лицензия на проведение работ связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну	ГТ №0116885 от 13.10.2020 г. ГТ №0142210 от 10.09.2025 г.	До 13.10.2025 г. До 10.09.2030 г.
2.	Осуществление медицинской деятельности (доврачебная помощь)	№ЛО-77-01-010260 от 25.05.2015 г.	Без ограничения срока
3.	Осуществление образовательной деятельности	№ 1608 от 20.08.2015г.	Без ограничения срока
4.	Лицензия МЧС на осуществление деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений	№77-Б/04954 от 24.05.2017	До 13.05.2025 г.
5.	Лицензия на право эксплуатации ядерных установок	№ЦО-(У)-03-101-12998 от 14.10.2022	До 14.10.2027 г.
6.	На эксплуатацию взрывопожарных производственных объектов	№ВП-02-013478 от 19.04.2012 г.	Без ограничения срока
7.	На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)	№МКРФ 03290 от 11.03.2016 г.	Без ограничения срока
8.	Лицензия на право проектирования и конструирования ядерных установок	№ЦО-10-101-13732 от 02.02.2024 г.	До 02.02.2029г.
9.	Лицензия на право сооружения ядерных установок	№ЦО-(У)-02-101-12786 от 05.05.2022 г.	До 05.07.2027 г.
10	Аттестат об аккредитации в качестве инспекционной организации ОАО «НТЦ «Промышленная безопасность»	№ИО-00062 от 08.06.2021 г.	До 08.06.2026г.
11	Свидетельство о регистрации опасных производственных объектов (сеть газопотребления, площадка мостовых кранов)	№А02-53258 от 19.02.2014 г.	Без ограничения срока

12	Аттестат аккредитации испытательной лаборатории о соответствии требованиям ГОСТ ISO/IEC 17025-2019 "Общие требования к компетентности испытательных и калибровочных лабораторий (ООО «Регистр Стройстандарт»)	№ РОСС.NPO/S.II-00109 от 27.09.2021г.)	До 26.09.2026
13	Свидетельство участника системы "Регистратор СтройСтандарт" (ООО «Регистр Стройстандарт»)	№ RU.ИСС.О.014 от 27.09.2021г.	До 26.09.2026
14	Свидетельство участника системы "Регистратор СтройСтандарт" (ООО «Регистр Стройстандарт»)	№ RU.ИСС.Л.009 от 27.09.2021г.	До 26.09.2026
15	Сертификат соответствия интегрированной системе менеджмента качества применительно к научно-исследовательским, опытно-конструкторским работам в области: строительства зданий, сооружений, и их оснований, строительных материалов, конструкций и изделий и т.д. требованиям ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015); ГОСТ Р ИСО 45001-2020 (ISO 45001:2018); ГОСТ Р ИСО 14001-2015 (ISO 14001:2015)	№ИСМ.RU/06.2 2.839 от 14.06.2023	До 15.06.2025
16	Регистрационный номер в реестре членов № 247 от 29.01.2018 (проекты) СРО «Союзатом-проект» в отношении объектов капитального строительства, особо опасных, технически сложных и уникальных ОКС (кроме объектов использования атомной энергии), в отношении объектов атомной энергии.	№СРО-П-010-30062009 от 30.06.2009 г.	Бессрочно
17	По определенным виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (инженерные изыскания для строительства) Регистрационный номер 297 от 23.12.2009 СРО НП «Центризыскания»	№1311.06-2010-5042109739-И-003 от 19.05.2017 г.	Бессрочно
18	По определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Регистрационный номер 512 от 06.12.2016 СРО МАС «Ассоциация саморегулируемая организация «Международный альянс строителей»	№ С-217-50-0512-50-081216 от 08.12.2016 г.	Без ограничения срока.
19	Сертификат соответствия системе менеджмента качества применительно к выполнению научно-технических, научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ требованиям ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015) АНО «НИЦ «Евротест»	№ЕТ.0758.04.24.СМК от 16.04.2024 г.	15.04.2027

20	Свидетельство, удостоверяющие, что испытательный центр «НИЦ «Строительство» является участником Системы «Мосстройсертификации».	№ RU.MCC.L.131 от 24.10.2022 г.	До 24.10.2026 г.
21	Свидетельство, удостоверяющие, что орган сертификации «НИЦ «Строительство» является участником Системы «Мосстройсертификации».	№ RU.MCC.O.242 от 24.10.2022 г.	До 24.10.2026 г.
22	Сертификат соответствия системе менеджмента безопасности труда и охраны здоровья ООО «БизнесСтройКонсалт»	№03ТБ.RU/06/2 5.1237 от 17.06.2025 г.	До 16.06.2028 г.

2. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.

Бухгалтерская отчетность АО «НИЦ «Строительство» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, федеральных стандартов бухгалтерского учета, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год сформирована в следующем объеме: бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении капитала, отчет о движении денежных средств, пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (текстовая и табличная часть).

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет более 5 процентов.

Все показатели, если не указано иное, приведены в тысячах рублей. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

3. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ.

Аффилированные лица по состоянию на 31.12.2025 представлены в таблице:

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным
Крючков Виталий Геннадьевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества
Файзулин Ирек Энварович Гордеев Юрий Сергеевич Короленко Альберт Юрьевич Переверзев Александр Федорович Сперанский Олег Владимович Полтавцев Александр Борисович Кузнецов Константин Владимирович	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (РОСИМУЩЕСТВО) ИНН 7710723134	Лицо, уполномоченное распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал акционерного общества
--	---

Общество контролируется Федеральным агентством по управлению государственным имуществом, которому принадлежит 100% обыкновенных акций Общества.

К основному управленческому персоналу Общество относит генерального директора, заместителя генерального директора по научной работе (Звездов А.И. Алексеева А.Г.), заместителя генерального директора по развитию (Онищенко С.Э.), заместителя генерального директора по финансам (Роякин А.А.), главного бухгалтера (Сенина О.А.).

В 2025 году выплаты основному управленческому персоналу осуществлялись в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 209 от 13. 02. 2023 года и составили 39 613 тыс. руб., в том числе 8 333 тыс. руб. вознаграждение по итогам работы в 2024 года – 8 333 тыс. руб.

4. СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с требованиями стандартов бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н.

Учетная политика Общества утверждена Приказом генерального директора от 31.12.2019 года № 758 в редакции приказов:

- №625 от 30.12.2020 года «О внесении изменений в Учетную политику АО «НИЦ «Строительство»»;

- №652 от 30.12.2021 года «О внесении изменений в Учетную политику АО «НИЦ «Строительство»»;

- № 600 от 30.12.2022 года «О внесении изменений в Учетную политику АО «НИЦ «Строительство»»;

- №535 от 29.12.2023 года «О внесении изменений в Учетную политику АО «НИЦ «Строительство»»;

- № 562 от 28.12.2024 года «О внесении изменений в Учетную политику АО «НИЦ «Строительство»».

Учетная политика применяется последовательно, изменения вносились в основном в связи с изменением бухгалтерского законодательства.

Обществом применены вступившие в силу с 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в связи с чем показатели бухгалтерского баланса Общества на начало отчетного периода отражены на основании данных баланса АО «НИЦ «Строительство» за 2024 год с учетом корректировок, в соответствии с требованием п. 69 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Таблица

п/п	Наименование статьи Баланса	Код строки	Входящие остатки до корректировки	Корректировка	Входящие остатки после корректировки
АКТИВ БАЛАНСА					
1.	Отложенные активы, тыс. руб.	1180	392 468	+39	392 507

2.	Прочие внеоборотные активы, тыс. руб.	1190	656	+2 245	2 901
3.	Итого по разделу I, тыс. руб.	1100	2 447 450	+2 284	2 449 734
4.	Прочие оборотные активы, тыс. руб.	1260	19 302	-2 244	17 058
5.	Итого по разделу II, тыс. руб.	1200	3 315 113	- 2 244	3 312 869
6.	Итого Актив баланса, тыс. руб.	1600	5 762 563	+ 40	5 762 603
ПАССИВ БАЛАНСА					
7.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс. руб.	1370	283 860	+ 40	283 900
8.	Итого по разделу III	1300	3 084 749	+ 40	3 084 789

Корректировка по строкам бухгалтерского баланса «Прочие оборотные активы» и «Прочие внеоборотные активы» связана с пересмотром классификации прочих активов как оборотных или внеоборотных с учетом установленного срока списания.

Ведение бухгалтерского учета в АО «НИЦ «Строительство» осуществляет бухгалтерия во главе с главным бухгалтером. Структура бухгалтерии и численность работников определяются штатным расписанием, внутренними правилами и должностными инструкциями.

Бухгалтерский учет базируется на использовании автоматизированной системы обработки учетных данных с использованием персональных компьютеров. Автоматизированная система позволяет получать бухгалтерии АО «НИЦ «Строительство» после ввода первичной учетной информации бухгалтерский оборотный баланс, главную книгу, оборотные и сальдовые ведомости, регистры бухгалтерского и налогового учета и другие сводные регистры по различным счетам бухгалтерского учета.

На основе типового Плана счетов бухгалтерского учета и Инструкции по его применению, утвержденных Приказом Министерства финансов России от 31.10.2000 №94н, разработаны рабочие Планы счетов бухгалтерского учета, содержащие полный перечень синтетических и аналитических (включая субсчета) счетов, необходимых для ведения бухгалтерского учета имущества, обязательств и хозяйственных операций по основной деятельности АО «НИЦ «Строительство».

Существенные способы ведения бухгалтерского учета отдельных активов и обязательств отражены в соответствующих разделах данных Пояснений.

5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

Существенных событий после отчетной даты, подлежащих отражению в бухгалтерской отчетности за отчетный год, не было.

6. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Общество не имеет намерений прекращения или снижения части деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг.

Общество является действующим предприятием, своевременно выполняет текущие обязательства по расчетам с поставщиками, персоналом и по своевременной уплате налогов.

С февраля 2022 года США, страны Евросоюза и другие страны объявили пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда организаций и физических лиц.

Общество не осуществляет трансграничные операции и оценивает риск влияния финансовых санкций на финансовое положение и результаты деятельности Общества как низкий.

Тем не менее, ожидается, что введенные санкции могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей, что может негативно сказаться на платежах контрагентов и приведет к росту дебиторской задолженности, в том числе просроченной.

Динамика основных финансовых показателей положительная.

Вместе с тем АО «НИЦ «Строительство» отмечает следующие риски присущие его деятельности:

- Снижение ликвидности из-за задержки оплаты государственными заказчиками услуг/работ до конца бюджетного года;
- Снижение спроса, а также ликвидности из-за снижения инвестиционной активности, ухудшения финансового состояния организаций строительной отрасли;
- Риск не востребованности новых услуг/работ АО «НИЦ «Строительство» из-за отсутствия у Общества соответствующего опыта и/или узнаваемости среди заказчиков;
- Снижение спроса на услуги АО «НИЦ «Строительство» ввиду усиления конкуренции.

7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Общество не является участником договора о совместной деятельности.

8. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности Обществом не принималось. ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется.

9. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.

9.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.

При принятии к бухгалтерскому учету нематериальных активов Общество руководствуется ФСБУ 14/2022 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 №86н.

В соответствии с учетной политикой:

- нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету;
- Первоначальной стоимостью объекта НМА считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта НМА, с учетом затрат приобретение / создание материального носителя, в котором выражены такие результаты интеллектуальной деятельности;
- определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды;
- переоценка объектов нематериальных активов не производится. Общество проводит проверку объектов НМА на обесценение один раз в год по состоянию на 31 декабря;
- Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца,

следующего за месяцем его списания. Амортизация объектов с определенным сроком полезного использования производится линейным способом. Амортизация объектов с неопределенным сроком полезного использования не начисляется. Элементы амортизации объекта НМА подлежат проверке один раз в год по состоянию на 31 декабря, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Амортизация НМА с неопределенным сроком начинает начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования.

Изменения сроков полезного использования и способов начисления амортизации нематериальных активов в отчетном периоде не было.

Обесценения нематериальных активов в отчетном периоде не выявлено.

Неамортизируемые нематериальные активы отсутствуют.

Информация о наличии и движении нематериальных активов представлена в таблице 3.1.

Информация о незаконченных и неоформленных НИОКР и незаконченных операциях по приобретению нематериальных активов представлена в таблице 3.5.

9.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

В соответствии с учетной политикой:

- после признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости;
- сроки полезного использования основных средств устанавливаются исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- объекты основных средств стоимостью не более 50 000,00 руб. за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности актив не признается в составе объектов основных средств, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены через счет 10.21 «Малоценное оборудование и запасы»;
- начисление амортизации осуществляется линейным способом.

Информация о наличии и движении основных средств представлена в таблице 4.1. и 4.2.

Информация о незавершенных капитальных вложениях представлена в таблице 4.5.

В соответствии с Распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области от 31.12.2008г. №996 «Об условиях приватизации ФГУП «НИЦ «Строительство», а также передаточным актом от 22.09.2009г., Договором о присоединении, утвержденного распоряжениями Росимущества от 27.12.2012 №2149-р и от 27.12.2012 №2150-р и передаточным актом от 28.05.2013 года АО «НИЦ «Строительство» владеет следующими земельными участками:

- площадью 63957 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, 2-я Институтская ул., владение 6, кадастровый номер 77:04:0002007:13735 стоимостью 1 078 354 927,96 руб.;

- площадью 1123 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, 2-я Институтская ул., владение 6, кадастровый номер 77:04:0002007:13734 стоимостью 18 956 094,44 рублей.

- площадью 6997 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, 2-я Институтская ул., владение 7, кадастровый номер 77:04:02007:174 стоимостью 27 414 400 руб.;

- площадью 6997 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Щербинка, Промзона при владении 15, стр. 2, кадастровый номер 50:61:001 02 01:0004 стоимостью 8 579 200 руб.;

- площадью 1 200 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, 2-я Институтская ул., влад.б, стр. 15А, кадастровый номер 77:04:02007:177 стоимостью 501 000 руб.;

- площадью 12 200 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. 1-я Вольская, вл.37, кадастровый номер 77:04:0006000:16 стоимостью 387 000 руб.;

По земельным участкам, находящимся с собственности Общества, амортизация не начисляется в соответствии с пунктом 28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Обесценения основных средств в отчетном периоде не выявлено.

При принятии к бухгалтерскому учету арендованных активов Общество руководствуется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Арендные помещения используются в основной деятельности Общества.

Также по строке бухгалтерского баланса 1150 «Основные средства» отражено право пользования активами в виде аренды земельного участка в п. Джанхот Краснодарского края, РФ по договору №7700000776 от 05.10.2007 г. на 49 лет с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае.

Право пользования активом признано на 01.01.2022 год одновременно с признанием обязательства по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (в соответствии с п. 50 ФСБУ 25/2008 «Бухгалтерский учет аренды»). При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признавалось, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитывались. Стоимость права пользования активом была определена равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, заложенной в договоре (5,8903%), а именно 21 456 тыс. руб.

За 2025 год было начислено (оплачено);

- процентов на задолженность по договору аренды – 1 314 тыс. руб. (отражены по строке 2330 «проценты к уплате» отчета о финансовых результатах);

- арендных платежей – 1 629 тыс. руб.;

- амортизация - 689 тыс. руб.

На 31.12.2025 года право пользования земельным участком и обязательство по договору аренды было пересмотрено с применением ставки дисконтирования, установленной при первоначальной оценке договора аренды (п.43 IFRS 16) и с учетом вступившего в силу постановления арбитражного суда апелляционной инстанции от 19.12.2025 дело №А32-5439/2024 была произведена переоценка актива и обязательства в сторону уменьшения на 9 823 тыс. руб.

Таким образом, право пользования активом на 31.12.2025 года составляет – 11 291 тыс. руб. и обязательство по аренде – 13 201 тыс. руб., в том числе краткосрочные обязательства – 164 тыс. руб.

За 2024 год было начислено (оплачено);

- процентов на задолженность по договору аренды – 1 275 тыс. руб. (отражены по строке 2330 «проценты к уплате» отчета о финансовых результатах);

- арендных платежей – 1 559 тыс. руб.;

- амортизация - 655 тыс. руб.

На 31.12.2024 года право пользования земельным участком и обязательство по договору аренды было пересмотрено с применением ставки дисконтирования, установленной при первоначальной оценке договора аренды (п.43 IFRS 16) и была произведена переоценка актива и обязательства на 1 055 тыс. руб.

Таким образом, право пользования активом на 31.12.2024 года составляет – 21 803 тыс. руб. и обязательство по аренде – 23 340 тыс. руб., в том числе краткосрочные обязательства – 316 тыс. руб.

Общество в 2024 году признало объекты аренды «нежилое помещение, расположенное по адресу г. Иркутск, ул. Марата, д. 22 пом. 3» и «нежилое помещение по адресу г. Воронеж, Московский проспект, д. 130, часть помещения 11 и 8» в качестве права пользования активами и обязательства по аренде.

Стоимость права пользования активами была определена равной приведенной стоимости будущих арендных платежей, дисконтированных по ставке 16,68%, исходя из прогнозного срока аренды на 4 года. в связи с тем, что АО «НИЦ «Строительство» в текущей деятельности кредитные средства на сопоставимых условиях не привлекало, ставка определена на основании статистических данных Банка России о средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на срок свыше 3 лет (Статистический бюллетень Банка России №6 (373)).

В 1 квартале 2025 года было заключено дополнительное соглашение к договору аренды на увеличение площади, при этом была использована ставка дисконтирования, как и по основному договору аренды, а в мае 2025 года договор аренды расторгнут.

- по объекту «нежилое помещение, расположенное по адресу г. Иркутск, ул. Марата, д. 22 пом. 3» на 01.05.2024 года – 3 085 тыс. руб. и «нежилое помещение, расположенное по адресу г. Иркутск, ул. Марата, д. 22 пом. 8,9» на 01.03.2025 года – 493 тыс. руб.:

За период с 01.01.2025 до 20.05.2025 года по данному объекту было начислено (оплачено);

- процентов на задолженность по договору аренды –144 тыс. руб. (отражены по строке 2330 «проценты к уплате» отчета о финансовых результатах);
- арендных платежей – 370 тыс. руб.;
- амортизация - 327 тыс. руб.

Общество предоставляет в операционную аренду часть помещений в рамках основной деятельности. Общая сумма дохода по операционной аренде составила:

- за 2024 г. - 47 307 тыс. руб. в том числе переменные платежи 6 142 тыс. руб.;
- за 2025 г. – 51 376 тыс. руб. в том числе переменные платежи 5 238 тыс. руб.;

Авансы, уплаченные в связи с приобретением и созданием основных средств, составили 9 527 тыс. руб. и 6 013 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 соответственно и включены в том числе в показатель по строке 1150 бухгалтерского баланса.

9.3. ЗАПАСЫ.

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве запасов Общество руководствуется ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В соответствии с учетной политикой:

- материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовления, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

- списание стоимости материально-производственных запасов при их выбытии производится по средней стоимости.

- затраты в незавершенном производстве оцениваются по прямым расходам.

Информация о наличии и движении материально производственных запасов в разрезе видов запасов представлена в таблице 6.1.

Обесценения запасов в отчетном периоде не выявлено.

9.4. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности и резервов по сомнительным долгам представлена в таблице 7.1.

По строке 1230 бухгалтерского баланса отражена сумма непредъявленной покупателям выручки по договорам строительного подряда. Доход по указанным договорам признается «по готовности» ежемесячно с учетом данных позаказного учета и равен сумме заказа, выполненного в текущем месяце. Учет ведется с использованием сч.46 «Непредъявленная к оплате выручка». Расходы по договорам строительного подряда признаются «по готовности» ежемесячно, исходя из подтвержденной организацией степени завершенности работ и уровня рентабельности в текущем месяце.

В 2025 году был создан резерв по сомнительным долгам в размере 105 051 тыс. руб. в том числе вновь созданный – 44 591 тыс. руб.

В 2024 году был создан резерв по сомнительным долгам в размере 91 955 тыс. руб. в том числе вновь созданный - 32 191 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам формируется с учетом осмотрительности по следующим критериям:

- Срок возникновения дебиторской задолженности более 360 календарных дней включительно;
- В отчетном году отсутствуют действующие договоры с данным контрагентом;
- Контрагенты находятся в процедуре банкротства, и в отношении которых направлены иски в Арбитражные суды;
- Отсутствуют подтвержденные акты сверки с контрагентом.

9.5. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА.

При составлении отчета о движении денежных средств Общество руководствуется ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

В составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены:

- денежные средства организации, находящиеся на расчетных, валютных и специальных счетах;
- денежные средства организации, находящиеся в кассе,
- краткосрочные (на срок до 12-и месяцев) депозиты.

В отчете о движении денежных средств за 2025 год

- по строке 4122 «Платежи, связанные с оплатой труда» отражены с учетом сумм страховых взносов и НДФЛ (в соответствии с рекомендациями Минфина РФ).

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

На момент подписания отчетности иностранная валюта на счетах Общества не числится.

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, на отчетную дату представлены в таблице:

Валюта	Отчетная дата		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
Евро	92,0938	106,1028	99,1919
Китайский юань	11,1592	13,4272	12,5762

9.6. КАПИТАЛ.

Уставный капитал АО «НИЦ «Строительство» составляет 2 780 495 000 (Два миллиарда семьсот восемьдесят миллионов четыреста девяносто пять тысяч) рублей.

Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 2 780 495 (Двух миллионов семисот восьмидесяти тысяч четыреста девяносто пяти) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая. Уставной капитал оплачен полностью.

По итогам 2025 году Обществом у акционеров принадлежавшие им акции не выкупались. Формирование уставного капитала было осуществлено из нескольких источников:

- земельные участки на сумму 2 604 994 364,60 руб.;
- стоимость чистых активов в сумме 170 383 000 руб.;
- в результате реорганизации в сумме 5 118 000 руб.

Уставный капитал Общества полностью оплачен.

Величина чистых активов превышает размер Уставного капитала, что соответствует требованиям ст.99 ГК РФ и ст.35 ФЗ РФ от 26.12.95г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Сведения об изменениях в капитале

В 2025 году уставный, добавочный и резервный капитал АО «НИЦ «Строительство» изменились согласно решениям Территориального Агентства по управлению государственным имуществом (Распоряжение 1293-р от 30.06.2025 г.):

- выплата дивидендов – 32 878 тыс. руб.
- формирование резервного капитала – 3 288 тыс. руб.
- выплата вознаграждений членам совета директоров и ревизионной комиссии – 11 793 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль увеличилась на 88 674 тыс. руб. за счет получения прибыли по итогам деятельности АО «НИЦ «Строительство» за 2025 г (за 2024 года прибыль составляла 65 756 тыс. руб.).

Держателем реестра Общества является регистратор, с которым заключен договор на ведение и хранение реестра акционеров. Утверждение Регистратора Общества, условий договора с ним, а также расторжение договора входит в компетенцию Совета директоров.

Решением Совета директоров Общества (Протокол № 7 от 22.12.2010г.) утвержден Регистратор – Открытое акционерное общество «НРК – Р.О.С.Т», осуществляющий ведение и хранение реестра владельцев именных ценных бумаг АО «НИЦ «Строительство» на основании договора № 230 от 29 декабря 2010г.

Юридический адрес регистратора: 107996, г. Москва, ул. Стромынка, д.18, кор.13.

Чистые активы Общества составили:

3 128 792 тыс. руб.	на 31.12.2025 г.
3 084 789 тыс. руб.	на 31.12.2024 г.
3 095 863 тыс. руб.	на 31.12.2023 г.

9.7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И АКТИВЫ.

При признании в бухгалтерском учете оценочных обязательств Общество руководствуется ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Информация о величине оценочных обязательств на начало и конец отчетного периода, сумме оценочного обязательства, признанных и списанных в отчетном периоде, представлена в таблице 7. В составе оценочных обязательств отражен резерв на оплату предстоящих отпусков.

Ожидаемый срок использования оценочных обязательств не превышает 12 месяцев с отчетной даты в соответствии с положениями Трудового Кодекса РФ.

9.8. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.

При признании в бухгалтерском учете величины заемных средств и расходов по ним Общество руководствуется ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

в 2023 и 2024 году АО «НИЦ «Строительство» не привлекало заемные средства.

В 2025 года АО «НИЦ «Строительство» привлекало краткосрочные кредиты.

Процентная ставка за пользование кредитом рассчитывается как сумма базовой ставки (Ключевая ставка Банка России) и маржи (Маржа: 3,2% (три целых два десятых) процентов годовых).

За период кредитования: с 28.05.2025 по 31.12.2025 года было начислено процентов за пользование кредитными денежными средствами – 1 255 тыс. руб.

9.9. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности (в том числе обязательств по аренде) представлена в таблице 8.1.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена сумма отложенного налога на добавленную стоимость по выручке, непредъявленной покупателям, в размере 242 982 тыс. руб. и 289 499 тыс. руб. на 31.12.2025 и 31.12.2024 года, соответственно.

9.10. Доходы.

При признании в бухгалтерском учете доходов Общество руководствуется ПБУ 09/99 «Доходы организации».

Признание доходов и расходов по договорам строительного подряда, в которых Общество выступает подрядчиком, осуществляется по мере готовности работ в соответствии с ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда». Доход по договору признается ежемесячно с учетом данных позаказного учета, Доход признается в сумме заказа, выполненного в текущем месяце, рассчитанного с учетом интенсивности работ по договору и данных о доле выполненных работ в общем объеме работ по договору.

В соответствии с учетной политикой выручка от продаж продукции, работ и услуг отражается в учете по мере отгрузки продукции, выполнения работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

Выручка от продаж продукции, работ и услуг составила:

в 2025 году 3 455 938 тыс. руб. (без НДС), в том числе выполненные работы, не предъявленная заказчику, составили 1 054 032 тыс. руб.

в 2024 году 3 558 204 тыс. руб. (без НДС), в том числе выполненные работы, не предъявленная заказчику, составили 1 674 833 тыс. руб.

Состав выручки представлен в таблице:

Состав выручки	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Выручка всего, в том числе	3 455 938	3 558 204
- Научно-исследовательские и проектно-конструкторские работы	3 354 135	3 465 449
- Аренда	51 376	47 307

- Сертификация продукции	20 445	17 347
- доходы от образовательной деятельности	9 820	7 873
- прочая выручка	20 162	20 228

Информация по договорам строительного подряда представлена в таблице (тыс. руб.).

Виды работ	Период	Сумма авансов (в т.ч. НДС)	Выручка, принятая Заказчиком в т.ч. НДС	Выручка, не предъявленная Заказчику, в т.ч. НДС	Сумма затрат
Научно-техническое сопровождение строительства и проектирования	2025	632 665	575 844	687 527	422 237
	2024	599 691	695 897	916 370	520 968
Проектно-изыскательские работы при проектировании, обследование, мониторинг	2025	629 519	808 518	480 037	218 047
	2024	438 266	226 211	538 258	263 270
Разработка проектной документации	2025	567 245	166 346	10 302	118 124
	2024	885 122	344 094	477 887	293 694
Итого	2025	1 829 429	1 550 708	1 177 866	758 408
	2024	1 923 079	1 266 202	1 932 515	1 077 932

Состав прочих доходов представлен в таблице:

Прочие доходы	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Прочие доходы всего, в том числе	18 139	14 735
- реализация основных средств и прочего имущества	253	254
- изменение стоимости предметов аренды	248	378
- восстановление резерва по сомнительным долгам		
- оценочные обязательства по предстоящим отпускам	10 750	6 738
- Списанная кредиторская задолженность	670	5 083
- курсовые разницы		
- перерасчет налога на имущество	5 877	
- прочие доходы	341	2 282

В составе прочих доходов в 2025 году АО «НИЦ «Строительство» отразило поступление денежных средств из федерального бюджета субсидии в целях финансового обеспечения оказания государственных услуг по реализации основных образовательных программ высшего образования, а также в целях возмещения затрат, понесенных в связи с реализацией образовательных программ высшего образования организациями, осуществляющими образовательную деятельность. В 2024 году подобные субсидии АО «НИЦ «Строительство» не предоставлялись.

9.11. РАСХОДЫ.

При признании в бухгалтерском учете расходов Общество руководствуется ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Управленческие расходы списываются ежемесячно на финансовый результат периода.

Себестоимость продаж продукции, работ и услуг составила:

- в 2025 году 2 823 179 тыс. руб., в том числе сумма понесенных расходов по выполненным работам, не предъявленным заказчику, составила 758 408 тыс. руб.

- в 2024 году 3 007 764 тыс. руб., в том числе сумма понесенных расходов по выполненным работам, не предъявленным заказчику, составила 1 077 932 тыс. руб.

Расшифровка себестоимости по основным статьям затрат представлена в таблице:

Структура себестоимости	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Себестоимость всего, в том числе	2 823 179	3 007 764
- расходы на оплату труда с отчислениями	2 172 282	2 408 866
- расходы на оплату работ соисполнителей	250 334	183 356
- командировочные расходы	61 457	63 056
- расходы на электроэнергию	20 902	21 084
- материалы и покупные изделия	27 409	35 332
- амортизация основных средств	122 090	133 360
- расходы на программное обеспечение	23 715	20 143
- расходы на содержание территорий и помещений, текущие ремонты, ремонты и обслуживание оборудования	53 716	41 301

Управленческие расходы Общества составили в 2025 году 363 410 тыс. руб. и в 2024 году – 373 702 тыс. руб. Расшифровка управленческих расходов по основным статьям представлена в таблице:

Структура управленческих расходов	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Расходы всего, в том числе	363 410	373 702
- расходы на оплату труда с отчислениями	263 051	280 788
- земельный налог	15 859	15 847
- информационные услуги	2 324	1 826
- материалы и покупные изделия	2 070	2 303
- амортизация основных средств	12 391	12 141
- охрана	24 455	22 761
- юридические услуги	6 833	5 106
- расходы на программное обеспечение, обслуживание программных средств и оргтехники	4 680	4 700

Состав прочих расходов представлен в таблице:

Прочие расходы	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Прочие доходы всего, в том числе	168 990	83 514
- расходы, связанные с ликвидацией основных средств	664	353
- налог на имущество		13 823
- материальная помощь	6 288	5 262
- НДС, не принимаемый к вычету	1 262	823
- пени по налогам и сборам	5 599	

- формирование резерва по сомнительным долгам	34 086	29 283
- разовые премии	5 301	9 530
- услуги банка	5 544	7 045
- прочие доходы	110 246	17 395

В составе прочих расходов в 2025 Общество отразило списание части непредъявленной выручки, сформированной в предыдущих периодах, по договорам с ФГУП «РСУ Управления делами Президента Российской Федерации» (Заказчик) на выполнение работ по подготовке проектной документации и выполнению инженерных изысканий по объектам ФГБУ «Санаторий «Гурзуфский» Управления делами президента Российской Федерации на финансовый результат в связи с односторонним отказом от договоров Заказчиком работ. Заказчик обратился в суд о взыскании с Общества неосновательного обогащения (в виде полученного аванса).

АО «НИЦ «Строительство» также обратилось в Арбитражный суд со встречными требованиями, которые были оставлены в Судом первой инстанции (июле 2025) и Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда (октябрь-ноябрь 2025 года) без удовлетворения. На дату формирования отчетности Общество подало кассационную жалобу в Верховный суд РФ.

Всего списана непредъявленная выручка на общую сумму 80 187 063,12 руб., в том числе 66 822 552,58 руб. на финансовый результат в составе прочих расходов и 13 364 510,54 руб. за счет счета 76.Н «Расчеты по НДС, отложенному для уплаты в бюджет».

9.12. ПРИБЫЛЬ.

При признании в бухгалтерском учете величины отложенных налоговых активов и обязательств Общество руководствуется ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». При формировании бухгалтерской отчетности Общество применяет ПБУ 18/02 с учетом изменений, внесённых Приказом Минфина России от 20.11.2018 № 236н.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль составил 5 139 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде, составил 28 031 тыс. руб.

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения представлена в таблице:

Показатель	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Прибыль до налогообложения	121 845	127 681
Применяемая налоговая ставка	25%	20%
Условный расход по налогу на прибыль	30 462	25 536
Постоянный налоговый расход	2 709	13 840
Расход по налогу на прибыль за отчетный период	-33 171	39 376
Влияние изменения ставки (увеличение на 5% с 01.01.2025)		22 550
Итого чистая прибыль (убыток)	88 674	61 925

Базовая прибыль на акцию составила 31,89 руб. за 2025 год и 23,65 руб. за 2024 год.

9.13. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Согласно приказу № 466 от 17 ноября 2025 года была произведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств Общества. в ходе инвентаризации были выявлены и оприходованы:

- излишки в количестве 2 ед. на сумму 51 тыс. руб. указанная сумма отражена в качестве прочих доходов.

9.14. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ИХ ПОСЛЕДСТВИЯ

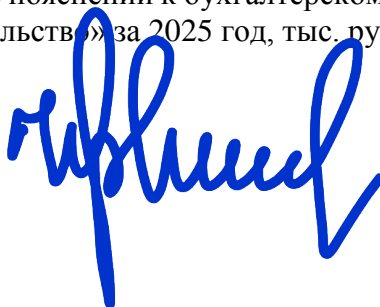
Общество за отчетный период не имело расходов и доходов, возникающих в результате чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности.

9.15. ПРОЧИЕ ДАННЫЕ

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с использованием программного продукта 1 «С».

Приложения – Табличная часть пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «НИЦ «Строительство» за 2025 год, тыс. руб.

Генеральный директор



В.Г. Крючков

«27» марта 2026 г.