

## ПОЯСНЕНИЯ

### к годовой бухгалтерской отчетности АО «ЦНИИМЭ» за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО «ЦНИИМЭ» за 2025 год, далее «Общество», сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в единицах измерения: тыс. руб. и рубли.

Содержание пояснений и детализация показателей по статьям БО, определяется Обществом самостоятельно с учетом установленного в учетной политике критерия существенности и требований РСБУ.

Раскрытию подлежат существенные статьи отчетности, а так же статьи, которые в соответствии с нормами РСБУ подлежат раскрытию независимо от принципа существенности (нематериальные активы, доходы, расходы, прочие доходы и расходы, оценочные значения).

Организация не использует пояснения, рекомендованные Минфином РФ согласно приложению №3 к Приказу № 66н.

В графе «пояснения» Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах указывается номер соответствующего раздела текстовых пояснений.

#### 1. Общие сведения об организации

Полное наименование: Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт механизации и энергетики лесной промышленности"

Сокращенное наименование: АО «ЦНИИМЭ»

Юридический (почтовый) адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д.21, пом.001

Дата государственной регистрации 19.07.1994; дата постановки на учет в налоговом органе: 23.07.1994 по месту нахождения в межрайонной ИФНС России №13 по Московской области, свидетельство выдано Инспекцией МНС России по г. Химки Московской области.

ОГРН 1035009555855

ИНН/КПП 5047011416/504701001

Код ФСФР 03408-А

ОКПО 00273689

ФИО руководителя: Пылаев Сергей Евгеньевич

Адрес страницы в сети Интернет:

<https://disclosure.1prime.ru/portal/default.aspx?emId=5047011416>

Организация не имеет обособленных подразделений.

Среднесписочная численность работников за 2024 год составляет 2 человека.

Среднесписочная численность работников за 2025 год составляет 2 человека.

Основной вид деятельности: научные исследования и разработки в области естественных и технических наук (72.19); фактически осуществило в 2025 г сдачу в аренду нежилых помещений офисно-жилого комплекса, строительство которого было завершено во 2 квартале 2015г. (68.10).

Наличие лицензий и разрешений на 31.12.2025 г.: нет.

## Сведения о связанных сторонах. Бенефициарные владельцы.

В соответствии с Уставом органами управления Общества являются: общее собрание акционеров – высший орган управления;  
совет директоров – орган, осуществляющий общее руководство деятельностью Общества;  
генеральный директор - единоличный исполнительный орган управления Общества.

### 1.1 Акционеры. Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров Общества на дату окончания отчетного периода: 545.

Акционеры Общества, владеющие не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций:

Наименование	Доля участия в уставном капитале, %%	Доля принадлежащих Лицу обыкновенных акций, %% от кат. УК
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ"	62,8603	62,8790
Пылаев Сергей Евгеньевич	24,1212	28,2360
Виноградова Марина Эдуардовна	5,5634	6,1110

## Сведения о бенефициарных владельцах Общества:

Бенефициарным владельцем Общества является Генеральный директор ООО "ЦНИИМЭ- КАПИТАЛ" Артемьева Юлия Андреевна.

## Операции с акционерами

**Операции с акционерами в отчетном периоде:** начисление и выплата дивидендов

В соответствии с протоколом Годового собрания акционеров (протокол №39 ГОСА от 24.06.2025 г.), по итогам 2024 года, начисление дивидендов не производилось.

В соответствии с договорами, заключаемыми Обществом с 2016 года с Регистратором, выплата дивидендов миноритарным акционерам осуществляется Регистратором. Дивиденды, не выплаченные, по причине отсутствия точных адресных данных получателя, возвращаются эмитенту - АО «ЦНИИМЭ», и числятся в учете последнего до истечения сроков исковой давности, предусмотренных ГК РФ.

На 31.12.2025 года сумма дивидендов, не выплаченных акционерам в пределах общегражданского срока исковой давности, **отсутствует**.

## 1.2 Члены Совета директоров.

ФИО
Пылаев Сергей Евгеньевич с 28.05.18 г. - член Совета директоров АО «ЦНИИМЭ», с 01.07.18 г. Генеральный директор АО «ЦНИИМЭ»). Пылаев Сергей Евгеньевич является отцом Пылаева Павла Евгеньевича (член Совета директоров АО "ЦНИИМЭ") и Пылаевой Елизаветы Сергеевны (член Совета директоров АО "ЦНИИМЭ")
Виноградов Дмитрий Владимирович (с 28.05.18 г. член совета директоров АО «ЦНИИМЭ», с 25.06.18 г. председатель Совета директоров АО «ЦНИИМЭ»)
Пылаева Елизавета Сергеевна (член совета директоров АО «ЦНИИМЭ» с 04.06.2021 г. по 20.06.2025) Пылаева Е.С. является дочерью Пылаева Сергея Евгеньевича, который занимает должность генерального директора АО "ЦНИИМЭ" и является членом совета директоров АО "ЦНИИМЭ" и сестрой Пылаева Павла Сергеевича (член Совета директоров АО "ЦНИИМЭ")
Пылаев Павел Сергеевич (член совета директоров АО «ЦНИИМЭ» с 04.06.2021 г.) Пылаев П.С. является сыном Пылаева Сергея Евгеньевича, который занимает должность генерального директора АО "ЦНИИМЭ" и является членом совета директоров АО "ЦНИИМЭ" и братом Пылаевой Елизаветы Сергеевны (член Совета директоров АО "ЦНИИМЭ")
Щиржецкая Надежда Романовна (член совета директоров АО «ЦНИИМЭ» с 04.06.2021 г. по 20.06.2025 г.)
Черкашина Евгения Олеговна (член совета директоров АО «ЦНИИМЭ» с 21.06.2025 г.)
Дорогина Ирина Владимировна (член совета директоров АО «ЦНИИМЭ» с 21.06.2025 г.)

## 1.3 Единоличный исполнительный орган Общества

ФИО	Операции в 2025 г.	Сальдо расчетов на 31.12.2025 г.
Пылаев Сергей Евгеньевич – Генеральный директор АО «ЦНИИМЭ»	Начислена заработная плата – 960,00 тыс. руб НДФЛ - 125 тыс. руб. Страховые взносы 60 тыс. руб.	-

1.4 В соответствии с утвержденным уставом организации ревизионным органом является ревизионная комиссия. Решением ОСА (протокол №39 ГОСА от 24.06.2025 г.) членами ревизионной комиссии избраны: Артемьев Федор Романович, Пылаева Наталия Евгеньевна, Артемьева Юлия Андреевна.

1.5 Подконтрольные Обществу организации, имеющие для него существенное значение - дочернее общество **ООО "ЦНИИМЭ-Капитал"**, ИНН 5047240529, КПП 504701001, ОГРН 1205000042664. Юридический адрес: 141402, Московская область, г.

Химки, ул.  
 Московская, д.21, пом. 001, Фактический адрес: 14 1 402, Московская область, г.  
 Химки, ул. Московская, д. 21, пом. 001, единоличный исполнительный орган  
 общества – Генеральный директор Артемьева Юлия Андреевна. Общество  
 создано на основании Решения ОСА (протокол №34 ГОСА от 18.05.2020г.).

1.6 Сделки с заинтересованностью в 2025 году **не совершались**.

1.7 Ниже указаны все операции со связанными сторонами (аффилированными лицами) за 2025 г. и сальдо расчетов на 31.12.2025 г.:

1.7.1 Операции с ООО «ЦНИИМЭ-Капитал».

**Счет 58.01 (Финансовые вложения)**

На 31.12.2025 года имеется долгосрочное финансовое вложение в уставный капитал ООО «ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ» в сумме 130 000 000 рублей (100% доля в УК)  
 В 2025 году ООО «ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ» предоставлен процентный займ в размере 200 000 рублей.

Руб.

Счет Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
58	133 240 000,00		200 000,00		133 440 000,00	
58.01 Паи	130 000 000,00				130 000 000,00	
ЦНИИМЭ- КАПИТАЛ ООО	130 000 000,00				130 000 000,00	
58.03 Предоставленные займы	3 240 000,00		200 000,00		3 440 000,00	
ЦНИИМЭ- КАПИТАЛ ООО	3 240 000,00		200 000,00		3 440 000,00	
<b>Итого</b>	<b>133 240 000,00</b>		<b>200 000,00</b>		<b>133 440 000,00</b>	

**Счет 60.01 (Расчеты с поставщиками и подрядчиками)**

В 2025 году между ООО «ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ» и АО «ЦНИИМЭ» был произведен зачет взаимных требований на сумму 417 800,00 руб.

Руб.

Счет Контрагенты	Кор. Счет Кор. Субконто1	Дебет	Кредит
60.01			
ЦНИИМЭ- КАПИТАЛ ООО	Начальное сальдо		417 800,00
Обороты за 2025			
	62	417 800,00	
	62.01	417 800,00	
	ЦНИИМЭ- КАПИТАЛ ООО	417 800,00	
	Договор консалтинговых услуг № б/н от 30.09.2022 г.	417 800,00	
	<b>Оборот</b>	<b>417 800,00</b>	
	<b>Конечное сальдо</b>		

### Счет 62.01 (Расчеты с покупателями и заказчиками)

В 2025 году ООО «ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ» арендовало у АО «ЦНИИМЭ» нежилое помещение на сумму 144 000,00 руб.

Руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
62.01						
ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ ООО	456 000,00		144 000,00	417 800,00	182 200,00	
Договор аренды б/н от 04.02.2021	456 000,00		144 000,00	417 800,00	182 200,00	
<b>Итого</b>	<b>456 000,00</b>		<b>144 000,00</b>	<b>417 800,00</b>	<b>182 200,00</b>	

### Счет 76.06 (Расчеты с прочими покупателями и заказчиками)

В 2025 году за ООО «ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ» были произведены платежи третьим лицам (поставщикам) в сумме 186 400,00 руб.

Руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
76.06						
ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ ООО			186 400,00		186 400,00	
Оплата бухг.услуг за ООО ЦНИИМЭ-Капитал			186 400,00		186 400,00	
<b>Итого</b>			<b>186 400,00</b>		<b>186 400,00</b>	

### Счет 76.09 (Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами)

В 2025 году ООО «ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ» предоставлен беспроцентный займ на пополнение оборотных средств в размере 150 000 рублей.

За отчетный период общая сумма начисленных процентов составила 182 070,02 руб.

Руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
76.09						
ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ ООО	379 320,48		332 070,02		711 390,50	
Договор беспроцентного займа			150 000,00		150 000,00	

от 24.12.2025 г.						
Проценты по выданным займам	379 320,48		182 070,02		561 390,50	
<b>Итого</b>	<b>379 320,48</b>		<b>332 070,02</b>		<b>711 390,50</b>	

### 1.7.2 Операции с Пылаевым С.Е.

В 2025 году под 5,5% годовых были привлечены заемные средства в рамках договоров займа с Пылаевым С.Е. на общую сумму 5 000 000,00 рублей. Срок возврата заемных средств вместе с процентами до 31.12.2026 года. За отчетный период общая сумма начисленных процентов составила 340 954,81 руб. Общая задолженность на 31.12.2022 г. перед Пылаевым С.Е. составляет 9 725 178,80 руб., в т.ч. по процентам 625 178,80 руб.

Руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
66		4 384 223,99		5 340 954,81		9 725 178,80
66.03		4 100 000,00		5 000 000,00		9 100 000,00
Пылаев С.Е.		4 100 000,00		5 000 000,00		9 100 000,00
66.04		284 223,99		340 954,81		625 178,80
Пылаев С.Е.		284 223,99		340 954,81		625 178,80
<b>Итого</b>		<b>4 384 223,99</b>		<b>5 340 954,81</b>		<b>9 725 178,80</b>

### 1.7.3 Операции с Черкашиной Е.О.

В 2025 году Черкашина Е.О. предоставляла в аренду офисное помещение в рамках договора аренды на общую сумму 297 000,00 рублей. Оплачено по договору аренды в 2025 году 216 000,00 руб.

Руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
60.01						
Черкашина Евгения Олеговна		162 000,00	216 000,00	297 000,00		243 000,00
дог. аренды от 01.07.2024		162 000,00	216 000,00	297 000,00		243 000,00
<b>Итого</b>		<b>162 000,00</b>	<b>216 000,00</b>	<b>297 000,00</b>		<b>243 000,00</b>

## 2. Статус Общества. Информация о применяемой учетной политике

До 10.08.2017 года Организация относилась к субъектам среднего предпринимательства, на основании записи от 01.08.2016г. о включении в единый реестр субъектов малого и среднего

предпринимательства РФ в категории среднее предприятие. 10.08.2017 года Организация включена в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства РФ в категории малое предприятие.

Организация в 2025 г. не применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в соответствии с ч. 4-5 ст.6 закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Согласно Федеральному закону от 16.04.2023 № 99-ФЗ и Федеральному закону от 16.04.2023 № 114-ФЗ Общество не подлежит обязательному аудиту.

Учетная политика Организации по бухгалтерскому учету разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и не содержит существенных отступлений от российских правил ведения бухгалтерского учета. Бухгалтерский учет осуществляется специализированной аутсорсинговой компанией ООО «Первая Экспертная Бухгалтерия», с применением регистров учета компьютерной программы 1С: Предприятие (версия 8.3); рабочий план счетов бухгалтерской программы соответствует типовому Плану счетов, утвержденному приказом Минфина России от 31.12.2000г. № 94н.

Годовая бухгалтерская отчетность Организации сформирована без существенных отступлений от действующих в Российской Федерации правил составления отчетности и включает все обязательные формы, установленные приказом Минфина РФ от 02.07.2010 N 66н; пояснения к годовой бухгалтерской отчетности оформляются только в текстовой форме. Состав и содержание пояснений подлежат определению организацией самостоятельно, исходя из взаимосвязанных положений п. 24 - 27 ПБУ 4/99, норм других ПБУ в части раскрытия информации, а также подп. "б" п. 4 Приказа N 66н.

#### Критерий существенности.

Для исправления ошибок и для ретроспективного отражения последствий изменения учетной политики:

- величина исправления/изменения показателя признается существенной, если она в отдельности или в общей совокупности за один и тот же отчетный период, в отношении любой строки любой формы отчетности составит сумму, отношение которой к валюте баланса составляет более 10%.

Для раскрытия информации (детализации статей) в БО:

- для бухгалтерского баланса и пояснений к нему существенной признается сумма, отношение которой к ответствующей статье баланса (валюте баланса - если речь идет о статье баланса) за отчетный год составляет не менее 10%;
- для отчета о финансовых результатах и пояснений к нему (в т.ч. для детализации доходов и относящихся к ним расходов) существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет не менее 10%.
- для показателей Отчета об изменении капитала и отчета о движении денежных средств, существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих статей за отчетный год составляет не менее 10%.

В целях обеспечения достоверности данных БУ и БО Организация проводит инвентаризацию имущества и обязательств ежегодно по состоянию на 31 декабря.

Организация ведет учет доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете методом начисления. Способ определения выручки «по мере готовности работ, услуг» не применяется.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления (кроме договоров строительного подряда) признается по завершению выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Порядок признания коммерческих и управленческих расходов:

- списание коммерческих расходов производится ежемесячно полностью в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж».

-управленческие расходы признаются в себестоимости проданных товаров, работ, услуг полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Сумма коммерческих и управленческих расходов по строкам Отчета о финансовых результатах отражается отдельно.

К объектам ОС относятся активы, удовлетворяющие условиям п. 4ФСБУ 6/2020, со стоимостью более 100 000 тыс. руб., способ начисления амортизационных отчислений – линейный для всех групп основных средств.

После признания, объект основных средств, включая объекты инвестиционной недвижимости, оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, переоценка не производится, за исключением объектов, включенных в группу транспортные средства, которые будут оцениваться по переоцененной (справедливой) стоимости.

Срок полезного использования объектов ОС, определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с месяца, следующего за месяцем его выбытия.

Амортизация не начисляется на ликвидационную стоимость.

Проверка ОС под обесценение осуществляется в конце года в соответствии с нормами МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов".

Повышающие и понижающие коэффициенты к основной норме амортизации (ст. 259.3 НК РФ): не применяются

По НМА в виде исключительных прав на программы для ЭВМ и базы данных, включенные в единый реестр российских программ для ЭВМ и баз данных, повышающий коэффициент к основной норме амортизации (подп. 6 п. 2 ст. 259.3 НК РФ): не применяется

Способы оценки МПЗ – фактическая себестоимость, способ оценки МПЗ при выбытии – по средней стоимости.

Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату этой оценки. Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 25/2018.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. (п. 17 ФСБУ 25/2018)

Право пользования активом по предмету аренды, относящегося по характеру использования к группе основных средств, по которой арендатор принял решение о проведении переоценки (п. 16 ФСБУ 25/2018): не переоценивается

В 2025 году Общество создает резерв на оплату отпусков (строка 1540 ББ).

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

оценочное обязательство на оплату отпусков определяется на дату составления отчетности; сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на отчетную дату на средний дневной заработок по организации за последние шесть месяцев с учетом

начисленных взносов на обязательное страхование.

### **Изменения в учетной политике на 2025 год.**

Общество **не вносило** изменения в учетную политику на 2025 год.

**Система налогообложения:** ОСНО. Для учета расчетов по налогу на прибыль Организация применяет ПБУ 18/02. Уплата авансовых платежей: авансовые платежи исчисляются по итогам квартала и уплачиваются как по его завершении, так и ежемесячно в течение следующего квартала. При выручке менее лимитов, установленных п. 3 ст. 286 НК РФ (в размере 15 млн руб. в среднем за каждый квартал из 4 предыдущих), исчисляются и уплачиваются квартальные авансовые платежи по налогу на прибыль ежеквартально без уплаты ежемесячных платежей. Для целей налогового учета установлены методы оценки ОС, МПЗ, признания доходов и расходов - аналогично бухгалтерскому учету; резервы в целях налогообложения не создаются.

НДС к вычету по операциям, облагаемым и не облагаемым НДС:

- полностью используемые в облагаемых операциях — входной НДС принимается к вычету в полном объеме;
- полностью используемые в необлагаемых операциях — входной НДС включается в расходы как часть стоимости товара;
- используемые как в облагаемых, так и в необлагаемых операциях — входной НДС распределяется пропорционально доле облагаемых и необлагаемых операций в общем объеме и принимается к вычету или относится на расходы соответственно.

Бухгалтерская отчетность за 2025 год подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Организация не имеет в 2025 г. выручки от научно- исследовательской и проектно-конструкторской деятельности, не имеет реальных перспектив для развития основного вида деятельности - как научная испытательная лаборатория лесозаготовительных машин и оборудования, но АО «ЦНИИМЭ» осуществляет обслуживание и сдачу в аренду нежилых помещений построенного в 2014-2015г. жилищно-офисного комплекса, которые приносят Организации гарантированный доход. На момент подписания отчетности АО «ЦНИИМЭ» не имеет финансовых, правовых, страховых, региональных и репутационных рисков, которые могли бы ставить под сомнение продолжение Организацией своей деятельности. Оснащенность оборотными и внеоборотными активами позволяет обеспечить бесперебойность в работе организации.

Однако, в течение 2017-2025 г.г наблюдалось снижение спроса на недвижимость, которое обусловлено, в основном, инфляционными процессами в экономике страны, а так же спецификой недвижимости (машино-места в жилом доме), что проявилось в снижении объема продаж, замедлении оборачиваемости активов.

При этом Общество старалось не допустить недостаточности денежных средств для проведения всех необходимых взаиморасчетов. Руководство предпринимает действия, направленные на улучшение экономического состояния Общества следующими мероприятиями:

- восстановлением деловых связей, подписанием новых договоров, привлечением риэлторских компаний;
- повышением операционной эффективности на основе реализации программ по снижению производственных издержек (сокращение штата, создание конкурентной среды в сфере закупок работ и услуг, оптимизация затрат на ремонтно-эксплуатационные нужды и капитальное строительство и т.п.);
- проведением взвешенной финансовой политики, снижением цен на объекты недвижимости;
- применением дополнительных видов деятельности (как сдача недвижимости в аренду) и диверсификации продаж.

В 2025 году чистый убыток Организации составил 3 197,0 тыс. рублей, на

указанную сумму уменьшены чистые активы Организации. Чистые активы на 31.12.2025 года составили 156 741,0 тыс. рублей.

Структура баланса по состоянию на 31.12.2025 г. является удовлетворительной.

Уставный капитал составляет 142,36 тыс. рублей. Соотношение чистых активов и уставного капитала соответствуют требованиям непрерывности деятельности, предусмотренным в п. 4 ст. 99 ГК РФ, п. 6 ст. 35 Закона N 208-ФЗ.

На 31.12.2025 года краткосрочные активы составляют 5 245,0 тыс. рублей, краткосрочные обязательства – 11 196,0 тыс. рублей. Превышение краткосрочных обязательств над краткосрочными активами составляет 5 951,0 тыс. рублей.

Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами по уплате налогов отсутствует.

Организация сообщает, что на дату отчетности:

- учитывая единство уставных целей и предмета деятельности, в целях достижения наиболее эффективного использования активов, эффективных результатов деятельности, повышения конкурентоспособности поставляемых товаров и оказываемых услуг, предоставляемых Реорганизуемыми Обществами на рынке, оптимизации управления и сокращения издержек, в интересах увеличения прибыли и объемов поставляемых товаров и предоставляемых услуг, Общество находится в процессе реорганизации в форме присоединения к нему других юридических лиц – дочернего общества ООО «ЦНИИМЭ-Капитал» (протокол ГОСА № 39 от 21.06.2025г.).
- в связи с реорганизацией Общества будет уменьшен уставный капитал Общества путем погашения 89 488 акций, в том числе: обыкновенных в количестве 67 171 (Шестьдесят семь тысяч сто семьдесят одна) штука и привилегированных акций типа А в количестве 22317 (Двадцать две тысячи триста семнадцать) штук (протокол ГОСА № 39 от 21.06.2025г.).
- не имеет намерения или потребности в ликвидации, в прекращении указанной финансово-хозяйственной деятельности,
- не имеет намерения в обращении за защитой от кредиторов и сможет в случае необходимости выполнить все свои обязательства и реализовать свои активы,
- на дату годовой отчетности не известны какие-либо события, которые могут обусловить значительные сомнения в способности Организации продолжать свою деятельности непрерывно.

### 3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса (ББ)

3.1 Пояснения к строке 1150 «Основные средства» на 31.12.2025 г. – 0 тыс. руб.,

3.2 Пояснения к строке 1170 «Финансовые вложения» - в тыс. руб.:

Финансовые вложения	1170	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Вклад в УК другой организации		130 000	130 000

3.3 Пояснения к строке 1180 «Отложенные налоговые активы»

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09						

Кредиторская задолженность	19 784				19 784	
Оценочные обязательства и резервы	300				300	
Расходы будущих периодов	783			19	764	
Убыток текущего периода			984	984		
Убытки прошлых лет	10 760		1 085		11 845	
<b>Итого</b>	<b>31 627</b>		<b>2 069</b>	<b>1 003</b>	<b>32 693</b>	

### 3.4 Пояснения к строке 1210 «Запасы» - в тыс. руб.:

<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
<b>Запасы</b>	<b>1210</b>	<b>на 31.12.2025</b>	<b>на 31.12.2024</b>
готовая продукция и товары для перепродажи		-	-

### 3.5 Пояснения к строке 1230 «Дебиторская задолженность» 1647,0 тыс.руб., в т.ч. (в тыс. руб.):

<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>1230</b>	<b>на 31.12.2025 г.</b>	<b>На 31.12.2024 г.</b>
		<b>1 647</b>	<b>1187</b>
в том числе:			
поставщики и подрядчики		345	206
покупатели и заказчики		190	464
проценты по предоставленным займам		561	379
прочая задолженность		551	138

Вся задолженность, отраженная в составе дебиторской задолженности, является краткосрочной.

Задолженность подтверждена актами сверки.

### 3.6 Пояснения к строке 1240 «Финансовые вложения»

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
58.03 Предоставленные займы	3 240 000,00		200 000,00		3 440 000,00	
ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ ООО	3 240 000,00		200 000,00		3 440 000,00	
<b>Итого</b>	<b>3 240 000,00</b>		<b>200 000,00</b>		<b>3 440 000,00</b>	

В 2025 году были заключены договоры займа с аффилированной стороной ООО «ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ» (подробнее см. п.п. 1.7.1 данных пояснений)

**3.7 Пояснения к строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» - 157 тыс. руб.**

В соответствии с Учетной политикой Организации к денежным эквивалентам отнесены депозиты, сроком размещения до 3 месяцев (92 дня). В течение отчетного периода денежные средства в депозиты не размещались.

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	157
в том числе: средства на расчетных рублевых счетах		157

**3.8 Пояснения к строке 1370 «Нераспределенная прибыль», тыс. руб.**

Счет	С кред. счетов	В дебет счетов	
<b>84 Нераспределенная прибыль</b>			
Сальдо на начало периода		<b>43 872</b>	
99	3 197		
99.01	3 197		Чистый убыток 2025 года
Обороты за период	3 197		
Сальдо на конец периода	<b>47 069</b>		

В соответствии с протоколом Годового собрания акционеров (протокол ГОСА № 39 от 21.06.2025г.), по итогам 2024 года, дивиденды не начислялись.

**3.9 Пояснения к строке 1510 «Заемные средства» - 9 725 тыс. руб.**

В 2025 году были заключены договоры займа с аффилированной стороной Пылаевым С.Е. (подробнее см. п.п. 1.7.2 данных пояснений):

Заемные средства	1510	на 31.12.2025
<b>Всего</b>		<b>9 725</b>
в том числе: займы		9 100
Проценты по займам и кредитам		625

**3.10 Пояснения к строке 1520 «Кредиторская задолженность» - 963 тыс. руб., в т.ч. в тыс. руб.:**

Кредиторская задолженность	1520	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.
----------------------------	------	------------------	------------------

<b>Всего</b>		<b>271</b>	<b>963</b>
в том числе: поставщики и подрядчики		243	802
персонал организации		0	0
налоги и сборы		28	137
авансы полученные		0	0
прочая задолженность		0	24

Вся задолженность, отраженная в составе кредиторской задолженности является краткосрочной.

Задолженности с ИСИД на 31.12.2025 года, нет.

**3.11 Пояснения к строке 1320 «Собственные акции, выкупленные у акционеров», строке 1350 «Добавочный капитал».** В 2025 году Операции с акциями и добавочным капиталом отсутствовали.

#### **4. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)**

##### **4.1 стр. 2110 «Выручка» 120,0 тыс. руб.,**

в т. ч.:

субаренда нежилых помещений – 120 тыс.руб.

##### **4.2 стр.2120 «Себестоимость продаж» - 75 тыс. руб.,** в том числе по экономическим статьям затрат:

- с/с продаж – 75 тыс.руб.

##### **4.3 стр. 2220 «Управленческие расходы» - 2 363 тыс. руб.,** в том числе по экономическим статьям затрат:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	19
Затраты на оплату труда	1 227	1 168
Отчисления на социальные нужды	299	267
Амортизация	-	-
Прочие затраты	912	423
Итого по элементам	2 438	1 877
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	3 203
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 438	5 080

##### **4.4 стр. 2320 «Проценты к получению» тыс.руб. – 182**

В 2025 году были заключены договоры займа с аффилированной стороной ООО «ЦНИИМЭ-КАПИТАЛ» (подробнее см. п.п. 1.7.3 данных пояснений)

##### **4.5 стр. 2330 «Проценты к уплате» - 341 тыс. руб.**

В 2025 году были заключены договоры займа с аффилированной стороной Пылаевым С.Е. (подробнее см. п.п. 1.7.3 данных пояснений)

##### **4.6 стр. 2340 «Прочие доходы» тыс. руб. - 17,**

в т. ч.: Прочие доходы – 17

**4.7 стр. 2350 «Прочие расходы» тыс. руб. – 1 802 тыс. руб., в т. ч.:**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Прочие расходы	1801	1 602
Расходы не уменьшающие налог на прибыль (списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности)	1	1 867
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году		1 593
<b>Итого</b>	<b>1802</b>	<b>5 062</b>

**4.8 стр. 2300 «Убыток до налогообложения», тыс. руб. 4 262**

**4.9 стр. 2400 «Чистый убыток», тыс. руб. 3 197**

**В 2025 году чистый убыток составил 3 197,0 тыс. рублей, в том числе валовая прибыль - строка 2100 ОФР - составила 45 тыс. рублей**

Причины убытка:

1. Снижение цен на рынке недвижимости, которое обусловлено, в основном, инфляционными процессами в экономике страны.
2. Поиск и освоение новых видов деятельности.

#### **4.10 Информация о налоге на прибыль, тыс. руб.**

Общество при расчете налога на прибыль применяет налоговую ставку 25%.

Данные о расчетах налога на прибыль за 2025 год:

**стр. 2410 «Налог на прибыль» - 1 065,0**

**стр. 2411 «Текущий налог» - 0**

**стр. 2412 «Отложенный налог на прибыль» - 1 065,0; стр. 2460 «Прочее»**

Наименование	2025 г.
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	-1 065
Отложенный налог на прибыль	1 065

По состоянию на 31.12.2025 г. **отложенный налоговый актив (ОНА) в сумме 32692 тыс. руб.**, частично сформирован в 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 и 2025 годах с суммы налогового убытка и временных вычитаемых разниц. Отложенный налоговый актив образовался по независимым от АО «ЦНИИМЭ» обстоятельствам и будет отнесен на уменьшение налоговых обязательств в соответствии с законодательством.

ОНА в сумме 19 784 тыс. рублей (временная разница, которая возникла при формировании в БУ резерва сомнительных долгов по причине процедуры банкротства ООО «ГлавСтройГрупп») ошибочно списан в бухгалтерском учете на чистые убытки в 2024 году, восстановлен на 09 счете и будет отнесен на уменьшение налоговых обязательств в соответствии со ст. 59 НК РФ. Дата вступления в законную силу решения апелляционного суда АС г. Москвы силу (03.10.2023 года) о прекращении производства по делу о банкротстве признана АО «ЦНИИМЭ» датой с которой начинает течь новый срок исковой

давности для предъявления исполнительного листа службе судебных приставов.

Налоговые убытки в 2025 году не планируются.

## 5. Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- денежные средства в кассе;
- денежные средства на расчетных счетах;
- депозиты, размещенные на срок не более 3-х месяцев.

Перечисление денежных средств на краткосрочные депозитные вклады и их возврат в Отчете о ДДС правомерно не отражается, т.к. они признаются организацией денежным эквивалентом (срок погашения не более 3 мес.) (счет 55).

В Отчете свернуто отражаются суммы НДС:

- полученные в составе поступлений от покупателей;
- перечисленные в составе платежей поставщикам;
- уплаченные в бюджетную систему РФ;
- возвращенные из бюджета.

Денежный поток по НДС отражен свернуто по строке 4119 «Прочие поступления».

## 6. Прибыль (убыток), приходящаяся на одну акцию.

При расчете прибыли (убытка) на акцию были использованы следующие показатели

	2025 г.	2024 г.
Базовая прибыль (убыток) отчетного периода, тыс.руб. (стр.2400 ОФР)	- 3 197	- 3 838
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода	106 825	106 825
<b>Базовая прибыль (убыток) на одну акцию, руб. (стр.2900 ОФР)</b>	<b>-29,93</b>	<b>-32,36</b>

У Общества нет потенциальных разводняющих обыкновенных акций, соответственно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

## 7. Пояснения к статьям отчета об использовании капитала

### 7.1 стр. 3210 гр. 9

Она в сумме 19 784 тыс. рублей (временная разница, которая возникла при формировании в БУ резерва сомнительных долгов по причине процедуры банкротства ООО «ГлавСтройГрупп») ошибочно списан в бухгалтерском учете на чистые убытки в 2024 году, восстановлен на 09 счете и будет отнесен на уменьшение налоговых обязательств в соответствии со ст. 59 НК РФ. Дата вступления в законную силу решения апелляционного суда АС г. Москвы (03.10.2023 года) о прекращении производства по делу о банкротстве признана АО «ЦНИИМЭ» датой с которой начинает течь новый срок исковой давности для предъявления исполнительного листа службе судебных приставов.

## 8. Информация о залоге активов, о полученных и выданных обеспечениях.

По состоянию на 31.12.2025 г. Организация не имеет полученных обеспечений по дебиторской задолженности и предоставленным займам и выданных обеспечений под

собственные обязательства или под обязательства третьих лиц. Залог собственного имущества отсутствует.

## **9. Информация о событиях после отчетной даты и условных фактах хозяйственной деятельности.**

Общество находится в процессе реорганизации в форме присоединения к нему других юридических лиц – дочернего общества ООО «ЦНИИМЭ-Капитал» (протокол ГОСА № 39 от 21.06.2025г.).

В связи с реорганизацией Общества будет уменьшен уставный капитал Общества путем погашения 89 488 акций, в том числе: обыкновенных в количестве 67 171 (Шестьдесят семь тысяч сто семьдесят одна) штука и привилегированных акций типа А в количестве 22317 (Двадцать две тысячи триста семнадцать) штук (протокол ГОСА № 39 от 21.06.2025г.).

Другие события, которые в соответствии ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности в период между 31.12.2025 г. и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, **отсутствовали.**

А именно:

- информация о дивидендах, рекомендованных или объявленных в установленном порядке после 01.01.2025 г. по результатам работы организации за отчетный год и/или прошедшие периоды;
- факты, которые могут привести к существенным изменениям долгосрочной задолженности, величины активов и которые возникли после даты составления БО за 2025 г.
- существенные корректировки прошлых периодов, которые были отражены в учете в период между 31.12.2025 г. и датой утверждения БО за отчетный год;
- прочие существенные факты хозяйственной деятельности, перечисленные в Приложении к ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

## **10. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности.**

Организация сообщает, что не имеет на 31.12.2025 г.:

- договорных обязательства, которые могут оказать влияние на БО, либо оказать существенное влияние на БО в случае их нарушения;
- гарантийных обязательств в отношении охраны окружающей среды;
- гарантийных обязательств в отношении проданных ею в отчетном периоде продукции, товаров, работ, услуг;
- каких-либо других условных обязательств, которые не были отражены на счетах БУ, т.к. их величину невозможно обоснованно оценить.

## **11. Информация о независимом аудитор:**

Согласно Федеральному закону от 16.04.2023 № 99-ФЗ и Федеральному закону от 16.04.2023 № 114-ФЗ (ст. 67.1 ГК РФ и ст. 88 Федерального закона от 26.12.1995 № 208), Общество обязательному аудиту не подлежит.

Генеральный директор

С.Е. Пылаев

Дата «31» марта 2026 год

