

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ГВИДОН»**  
**за 2025 год**

Данные пояснения является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «ГВИДОН» (далее Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (Федеральный Закон № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99)

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 года.

### **1. Организация и виды деятельности**

Акционерное Общество «ГВИДОН» (АО «ГВИДОН») создано путем реорганизации 12.05.1992г. за номером 011.285, дата внесения в ЕГРЮЛ 02.09.2002г. № 1027739139944. До 06.08.2019 наименование ЗАО «ГВИДОН»

ОКФС-16, ОКОПФ-67.

Место нахождения (юридический адрес): 127254, г. Москва, Огородный проезд, дом № 9.

По состоянию на отчетную дату АО «ГВИДОН» не имеет филиалов.

Основным видом деятельности Общества в соответствии с его Уставом является:

- Сдача в наем собственного недвижимого имущества;

На дату составления отчетности в АО «ГВИДОН» не имеет Лицензий.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период 2025г. составила 40 человек, за предыдущий отчетный период 2024г. - 40 человек.

Исполнительным органом АО «ГВИДОН» является:

Генеральный директор - Воропаев Николай Иванович с 30.07.2007г. по настоящее время

Состав совета директоров на 31.12.2025:

1. Воропаев Николай Иванович – генеральный директор
  2. Малинин Анатолий Алексеевич – коммерческий директор
  3. Воропаев Максим Николаевич
  4. Малинин Евгений Анатольевич
  5. Воропаева Наталья Федоровна
- Изменений в составе совета директоров в 2025 году не было.

Состав Ревизионной комиссии на 31.12.2025:

1. Ревизионная комиссия на 2024-2025гг. не избиралась.

Вознаграждение членам Совета директоров и Ревизионной комиссии в 2024 и 2025 годах не выплачивалось.

### **2. Информация об учетной политике**

#### **2.1. Неиспользуемые стандарты**

Организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, на основании чего не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.  
(Основание: п. 3 ПБУ 8/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.  
(Основание: п. 2 ПБУ 18/02);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 N 48н.  
(Основание: п. 3 ПБУ 11/2008);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 N 143н.  
(Основание: п. 2 ПБУ 12/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 N 66н.  
(Основание: п. 3.1 ПБУ 16/02).

## 2.2. Исправление ошибок и изменение учетной политики

2.2.1. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

(Основание: п. п. 9, 14 ПБУ 22/2010)

2.2.2. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.

(Основание: п. 15.1 ПБУ 1/2008)

## 2.3. Учет основных средств и капитальных вложений в них

2.3.1. Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения процентов, связанных с капвложениями;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капвложений в ОС, признаются расходами периода, в котором они понесены.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 12 ФСБУ 6/2020)

2.3.2. При осуществлении капитальных вложений в ОС организация определяет фактические затраты (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

2.3.3. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 (сто тысяч) руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью указанных активов они принимаются на забалансовый учет.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

2.3.4. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

(Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

2.3.5. Организация не проверяет ОС на обесценение.

(Основание: п. 3 ФСБУ 6/2020)

2.3.6. Организация не проверяет капитальные вложения на обесценение.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020)

2.3.7. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

2.3.8. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

## 2.4. Учет нематериальных активов

2.4.1. Затраты на приобретение, создание, улучшение объектов, которые подлежат принятию к бухгалтерскому учету в качестве НМА, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности в полной сумме по мере их осуществления.

(Основание: пп. "б" п. 4 ФСБУ 26/2020)

## 2.5. Учет запасов

2.5.1. Организация принимает к бухгалтерскому учету приобретенные запасы по цене поставщика без учета скидок, вычетов, премий и льгот. При этом затраты, подлежащие включению в стоимость запасов согласно ФСБУ 5/2019 (затраты на заготовку, доставку и т.д.), включаются в состав расходов периода, в котором понесены.

(Основание: п. 17 ФСБУ 5/2019)

2.5.2. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

2.5.3. Резерв под обесценение запасов не создается. Организация отражает запасы в учете и отчетности на отчетную дату по фактической себестоимости.

(Основание: п. 32 ФСБУ 5/2019)

## 2.6. Учет финансовых вложений

2.6.1. Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.

(Основание: п. 19 ПБУ 19/02)

2.6.2. При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

(Основание: п. 26 ПБУ 19/02)

## 2.7. Выявление сомнительной дебиторской задолженности

2.7.1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

(Основание: п. 23 ФСБУ 4/2023)

2.7.2. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

2.7.3. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

## 2.8. Учет аренды

2.8.1. Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

(Основание: п. 10 ФСБУ 25/2018)

2.8.2. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде. Решение об использовании этого права в отношении каждого предмета аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11, 12 ФСБУ 25/2018)

2.8.3. Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

## 2.9. Учет расходов и доходов

2.9.1. Расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме.

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

## 2.10. Бухгалтерская отчетность

2.10.1. Организация применяет упрощенные формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, основанные на формах из Приложения N 9 к ФСБУ 4/2023, в которых в отношении показателей, объединенных в группы, приводятся только итоговые показатели по группам без детализации внутри групп.

Формы бухгалтерской отчетности, применяемые организацией, приведены в Приложении N 5 к Учетной политике.

(Основание: пп. "а" п. 52, п. п. 53, 63 ФСБУ 4/2023)

2.10.2. Расходы на приобретение незначительных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, включаются в тот показатель отчета о финансовых результатах, в который включалась бы амортизация основных средств в отсутствие такого лимита. При раскрытии элементов затрат на производство в пояснениях указанные расходы отражаются вместе с амортизацией.

(Основание: п. 9 Рекомендации Р-126/2021-КпР)

В соответствии с п.16 Положения по ведению бухгалтерского учета «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99) отчетность АО «ГВИДОН» составлена в валюте Российской Федерации – рублях, единица измерения – тыс.руб.

Учетная политика для целей налогового учета АО «ГВИДОН» сформирована в соответствии с требованиями Налогового Кодекса РФ. Налоговый учет АО «ГВИДОН» ведется в соответствии с Налоговым Кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами о налогах и сборах.

По налоговому учету АО «ГВИДОН» с 01.01.2018г. перешло на упрощенную систему налогообложения, объект налогообложения по которому признается – доходы.

### **Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году**

Существенных ошибок прошлых лет нет.

### **3. Производственные показатели Общества**

По итогам 2025 года Общество реализовало продукции, работ, услуг на сумму 221 399 тыс. руб.

97,76% которой составляет аренда недвижимого имущества. За 2024 год – 194 008 тыс.руб. 98,75% которой составляет аренда недвижимого имущества

Прочие доходы 2025 года составили 11 477 тыс.руб., и включают в себя проценты к получению на неснижаемый остаток на расчетном счете в 2025 году – 10 615 тыс.руб., доходы от партнеров по предоставлению услуг связи на территории - 862 тыс. руб.

Прочие доходы 2024 года составили 6 960 тыс.руб., и включают в себя проценты к получению на неснижаемый остаток на расчетном счете в 2024 году – 6 279 тыс.руб., доходы от партнеров по предоставлению услуг связи на территории - 681 тыс. руб.

Состав расходов общества раскрыт в табличной части **приложения 6**.

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами в отчетном и предшествующем периодах отсутствует.

### **4. Основные средства и незавершенное капитальное строительство**

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом и применяется ко всем группам основных средств. Переоценка основных средств на отчетную дату не проводилась.

Информация об основных средствах раскрыта в табличной части **приложения 4** пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

На 31.12.2025г. в составе основных средств организации не учитываются неоплаченные на отчетную дату и находящиеся в залоге объекты.

### **5. Нематериальные активы**

Информация об основных средствах раскрыта в табличной части **приложения 3** пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности

### **6. Прочие оборотные активы**

Прочих оборотных активов на конец 2025 и 2024 у общества нет.

## **7. Финансовые вложения**

Финансовых вложений на конец отчетного периода у общества нет.

## **8. Денежные средства**

- Денежных средств в иностранной валюте на конец 2025 и 2024 годов у общества нет.

Информация о поступлении и использовании денежных средств Общества раскрыта в отчете о Движении денежных средств за 2025 год.

Платежи в связи с оплатой труда работникам (стр.4122) отражаются с НДФЛ и платежами по социальному страхованию.

Денежных средств в аккредитивах нет.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

## **9. Дебиторская и кредиторская задолженность**

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Информация по дебиторской и кредиторской задолженности раскрыта в табличной части **приложение 5** пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

По состоянию на 31.12.2025г. и на 31.12.2024г. Обществом резерв по сомнительной дебиторской задолженности не создавался.

## **10. Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, прочие долгосрочные обязательства**

По состоянию на 31.12.2025г. и на 31.12.2024г. долгосрочные займы и кредиты обществом не привлекались.

## **11. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте**

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на 31.12.2025 и 31.12.2024г. общество не имеет.

## **12. Изменения оценочных обязательств**

Расчетная величина оценочных обязательств по отпускам составляет:  
на 31.12.2025 – 2 366 тыс.

## **13. Отложенные налоги, налог на прибыль, налог на УСН.**

АО «ГВИДОН» с 2018г. Перешел на упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения - доходы.

Расчет налога при УСН и его отражение в бухгалтерском учете производится ежеквартально на основании данных книги доходов и расходов за отчетный период.

В Обществе не осуществляется учет показателей отложенных налоговых активов (ОНА) на основании вычитаемых временных разниц, отложенных налоговых обязательств (ОНО) на основании налогооблагаемых временных разниц, так как норма ПБУ 18/02 не распространяется на налог, исчисляемый при упрощенной системе налогообложения.

Общество не отражает на балансе постоянные налоговые обязательства (ПНО) и постоянные налоговые активы (ПНА), условный доход/расход.

Сумма начисленного налога при УСН за 2025г. составила 7 136 тыс. руб. и отражена по строке 2410 отчета о финансовом результате.

Сумма начисленного налога при УСН за 2024г. составила 5 748 тыс. руб. и отражена по строке 2410 отчета о финансовом результате.

#### **14. Капитал**

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г. составляет 2 452 тыс.руб.

Добавочный капитал на 31.12.2025г., 31.12.2024 составляет 6 918 тыс.руб. и был сформирован в результате реализации размещенных 15.10.2013г. привилегированных акций в количестве 19 616 номинальной стоимостью 25 руб. выше номинала.

Чистые активы Общества на 31.12.2025г. составили 42 703 тыс.руб., 31.12.2024 составили 35 767 тыс.

#### **15. Операции со связанными сторонами**

Основание, в силу которого лицо является аффилированным лицом Общества:

- А – член совета директоров;
- Б – генеральный директор;
- В - лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество – компания имеет контроль на основании владения более 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, компания является единым исполнительным органом;
- Г – юридическое лицо, в котором общество имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо составляющие уставный или складочный капитал вклада, доли данного юридического лица;
- Д - лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на акции, составляющие уставный капитал Общества;
- Е основной управленческий персонал;

В 2025г. операций со связанными сторонами не было.

#### **16. Изменения входящих остатков.**

Ни какие реорганизационные мероприятия в отчетном 2025 году не проводились

Генеральный директор  
АО «ГВИДОН»  
30 марта 2026г.

Н.И. Воропаев