

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах**  
**и отчету о целевом использовании средств**  
**ДПК «Михайловское»**  
**за 2025 год**

**1. Основные виды экономической деятельности**

ДПК «Михайловское» является некоммерческой организацией, ведущей наряду с уставной деятельностью коммерческую деятельность.

Полное наименование организации	ДПК «Михайловское»
Юридический и почтовый адрес	143057, Московская область, г.о. Одинцовский, тер. ДПК МИХАЙЛОВСКОЕ, уч. 37А
Сведения об обособленных подразделениях	нет
Основной вид деятельности по ОКВЭД	68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Среднесписочная численность, человек	1 человек
Состав членов исполнительных и контрольных органов организации (ФИО и должности)	Председатель правления кооператива – Варлаганов Александр Иванович Члены кооператива: 1. Варлаганов Александр Иванович 2. Олейников Егор Владимирович 3. Леонтьев Станислав Викторович

**2. Учетная политика**

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ и систематизирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ и стандартом ФСБУ 4/2023.

Кооператив формирует годовую отчетность, промежуточная бухгалтерская отчетность не формируется (п.5 ФСБУ 4/2023).

Кооператив ведет раздельный учет доходов и расходов от своей деятельности, для разделения уставной деятельности и деятельности, носящей предпринимательский характер, созданы дополнительные субсчета, что отражено в учетной политике кооператива. Так же более подробно отражены методы, применяемые кооперативом для учета доходов и расходов.

В соответствии с планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности поступления от некоммерческой деятельности (вступительные взносы, членские взносы, целевые взносы, паевые взносы, дополнительные и прочие) учитываются на счете 75.03 «Взносы членов кооператива» в корреспонденции со счетом 86 "Целевое финансирование". Для учета доходов от предпринимательской деятельности в общем порядке применяют счет 90 "Продажи", 91 «Прочие доходы и расходы».

Расходы ДПК «Михайловское», произведенные за счет средств, поступивших от членов кооператива (доходы от уставной деятельности), могут относиться в дебет счета 86 в корреспонденции непосредственно с кредитом счетов в зависимости от вида расходов, либо предварительно накапливаются на отдельном счете, а затем списываются в дебет счета 86.

Для целей бухгалтерского учета расходы, которые не могут быть непосредственно отнесены к затратам по конкретному виду деятельности, относятся в дебет счета 26 "общехозяйственные расходы" (по соответствующим субсчетам) или 20 «основное производство» (по соответствующим субсчетам), а затем распределяются пропорционально суммам выручки и целевых поступлений.

Пропорционально доле расходы списываются с кредита 26 "общехозяйственные расходы" или 20 «основное производство» в дебет счета 90 "Продажи» либо в дебет 86 "Целевое финансирование".

### 3. Нематериальные активы

#### 3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		описано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	50	-	-	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		описано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	50

### 4. Основные средства

Кооператив является некоммерческой организацией, которая основана на добровольном членстве граждан. Кооператив создан с целью удовлетворения потребностей его Членов в дачных помещениях, путем возведения деревянных домов (коттеджей) и иных сооружений, строений и объектов инфраструктуры, расположенных в границах кооператива. Для реализации вышеуказанных целей кооператив занимается коммерческой деятельностью.

Основным видом коммерческой деятельности и получения дохода является сдача в аренду основных средств кооператива. Основным видом деятельности для кооператива является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом. На балансе организации числятся построенные основные средства, такие как газопровод, ВЗУ, очистные сооружения, наружные инженерные сети хозяйственно-бытовой канализации, внутриплощадочные сети электроснабжения, административное здание и прочее. В организации имеется транспортное средство – снегопогрузчик для уборки территории. На балансе организации числятся земельные участки, которые относятся к землям общего пользования и, согласно уставу кооператива, составляют его неделимый фонд.

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной и коммерческой деятельности кооператива и для управленческих нужд. При этом должны одновременно соблюдаться условия:

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть свыше 12 месяцев;
- кооператив не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- стоимость объекта превышает 100 000 рублей.

Амортизация основных средств начисляется ежемесячно линейным методом и отражается на счете 02 «Амортизация основных средств» исходя из установленного срока полезного использования объектов. По состоянию на 31.12.2025 года сумма начисленной амортизации на основные средства составила 3 805 тыс. руб.

Предметы со сроком полезного использования менее 12 месяцев и первоначальной стоимостью менее 100 тыс. рублей списываются на затраты по мере их передачи в эксплуатацию.

#### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	203 346	(1 927)	-	(391)	224	(2 102)	-	-	-	-	-	202 954	(3 805)
	3а 2024 г.	247 468	-	-	(44 122)	-	(1 927)	-	-	-	-	-	203 346	(1 927)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	8 082	(286)	-	-	-	(312)	-	-	-	-	-	8 082	(599)
	3а 2024 г.	11 102	-	-	(3 020)	-	(286)	-	-	-	-	-	8 082	(286)
Земельные участки	3а 2025 г.	165 090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165 090	-
	3а 2024 г.	165 090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165 090	-
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	30 174	(1 641)	-	(391)	224	(1 790)	-	-	-	-	-	29 782	(3 206)
	3а 2024 г.	71 276	-	-	(41 102)	-	(1 641)	-	-	-	-	-	30 174	(1 641)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	34 059	36 329	82 378
Неамортизируемые основные средства - всего	165 090	165 090	165 090

#### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	202 449	202 449	218 945
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

## 5. Запасы

### 5.1 Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	-	-	11	(11)	-	-	X	X	-	-
	3а 2024 г.	-	-	11	(11)	-	-	X	X	-	-

## 6. Дебиторская задолженность

### 6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановлен в резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	889	-	7	-	(854)	-	-	-	-	42
	За 2024 г.	256	-	763	-	(130)	-	-	-	-	889
Итого	За 2025 г.	889	-	7	-	(854)	-	-	X	-	42
	За 2024 г.	256	-	763	-	(130)	-	-	X	-	889

### 6.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	38	-	86

## 7. Обязательства

### 7.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	7 545	813	-	(439)	-	-	7 919
	За 2024 г.	7 095	460	-	(10)	-	-	7 545
Итого	За 2025 г.	7 545	813	-	(439)	-	X	7 919
	За 2024 г.	7 095	460	-	(10)	-	X	7 545

### 7.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	7 280	6 978	6 978
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7 280	6 978	6 978

### 7.3. Оценочные обязательства

В 2025 году кооператив сформировал резерв на предстоящую оплату отпусков. По состоянию на 31.12.2025г. данный резерв составляет 134 тыс. руб. и был учтен при составлении годовой бухгалтерской отчетности.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	37	97	-	-	134
	За 2024 г.	168	-	-	(131)	37
в том числе: Резерв на неиспользованный отпуск	За 2025 г.	37	97	-	-	134
	За 2024 г.	168	-	-	(131)	37

## 8. Иная информация

По кредиту счета 90, 91 отражается начисление выручки по оказанным услугам по договорной стоимости, разница между дебетовым и кредитовым оборотом счета 90, 91 в установленном порядке списывается на счет 99 "Прибыли и убытки": при превышении доходов над расходами по счету 90, 91 - на кредит счета 99 как полученная прибыль, при превышении расходов над доходами на дебет счета 99 как полученный убыток.

Полученная кооперативом прибыль от предпринимательской деятельности не может быть распределена между членами кооператива. Она используется только на цели, предусмотренные уставом.

Любые другие виды расходов, предпринимательский характер которых не очевиден, покрываются за счет целевых поступлений и прибылью, остающейся в распоряжении кооператива.

Кооператив применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения доходы по ставке 6%.

**Выручка** от оказания услуг по сдаче в аренду основных средств кооператива и подключению к инженерным коммуникациям за 2025 год составила 2 473 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. величина целевых средств имеет отрицательное значение в сумме 7 801 тыс. руб. Основную часть суммы недостаточности целевых средств составляет убыток текущего периода и задолженность членов кооператива по страховым взносам.

Расходы на содержание аппарата управления в 2025 году составили 1 126 тыс. руб. Прочих расходов по уставной деятельности не имеется.

В 2025 году кооператив получил убыток в размере 2 212 тыс. руб. Полученный кооперативом убыток от предпринимательской деятельности подлежит погашению членами кооператива.

В 2025 году кооператив получил средства от сдачи в аренду основных средств и подключению к инженерным коммуникациям в размере 2 623 тыс. руб. Поставщикам выплачено 667 тыс. руб., налогов и взносов уплачено на сумму 618 тыс. руб., выплата зарплаты составляет 827 тыс. руб.

## 9. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Варлаганов Александр Иванович - на основании протокола и решением членов кооператива был переизбран 19 апреля 2025г председателем кооператива. Заемные денежные средства кооперативу в 2025 году не предоставлял. Выполнял в 2025 году функции председателя правления кооператива. Заключен трудовой договор по совместительству, выплачивается заработная плата согласно утвержденному штатному расписанию.

Олейников Егор Владимирович, член правления кооператива. Заемные денежные средства кооперативу в 2025 году не предоставлял, в штате организации не состоит.

#### **10. Информация о бенефициарном владельце**

Бенефициарных владельцев не имеется.

#### **11. События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности**

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за 2025 год, отсутствуют.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Не имеется событий, указывающих на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать сомнения в способности кооператива продолжать непрерывно свою деятельность.

Председатель правления кооператива \_\_\_\_\_ /Варлаганов А.И./

16 марта 2026 года