

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Товарищество Собственников Недвижимости «ВАРЕЖКИ» за 2025 год

1. Основные сведения

1.1. Информация об организации.

1.1.1. Товарищество собственников недвижимости «Варежки» (ТСН «Варежки») создано 17.08.2016г.

1.1.2. Виды деятельности организации в отчетном периоде:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20);
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10)

2. Информация об учетной политике

2.1. Информация об учетной политике.

2.1.1. ТСН «Варежки» является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации и применяет способ ведения бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности в соответствии с п.2 ст.13 Федерального закона №402-ФЗ «О бухучете», п.5,6 ФСБУ 4/2023 составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

2.1.2. Учетная политика сформирована исходя из допущений, предусмотренных п. 5 ПБУ 1/2008.

2.1.3. Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н.

2.2. Основные средства и капитальные вложения в них

2.2.1. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость за единицу актива больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

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

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

2.3. Финансовые вложения

2.3.1. При выбытии финансовых вложений отличных от ценных бумаг, их стоимость оценивается по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы финансовых вложений.

2.4. Запасы

2.4.1. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

2.5. Денежные средства

2.5.1. Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в следующих случаях:

- они характеризуют не сколько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;

- поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам;
- денежные потоки отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками погашения.

2.6. Доходы и расходы

2.6.1. Доходы от предоставления имущества в аренду отражаются в составе доходов от обычных видов деятельности.

2.6.2. В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их отдельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности).

2.6.3. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат.

2.6.4. Коммерческие расходы относятся на финансовый результат полностью в отчетном периоде их признания.

3. Информация об основных средствах

3.1. 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	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	63 232	(2 550)	7 855	(44 927)	-	(932)	-	26 160	(3 483)
	За 2024 г.	62 752	(1 736)	481	-	-	(814)	-	63 232	(2 550)
в том числе:										
Здания	За 2025 г.	7 770	(1 176)	-	-	-	(251)	-	7 770	(1 428)
	За 2024 г.	7 770	(925)	-	-	-	(251)	-	7 770	(1 176)
Сооружения	За 2025 г.	12 184	(1 374)	3 930	-	-	(681)	-	16 114	(2 055)
	За 2024 г.	11 704	(811)	481	-	-	(563)	-	12 184	(1 374)
Земельные участки	За 2025 г.	43 278	-	3 925	(44 927)	-	-	-	2 276	-
	За 2024 г.	43 278	-	-	-	-	-	-	43 278	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. 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	20 401	17 404	17 738
в том числе:			
Здания	6 342	6 594	6 845
Сооружения	14 059	10 810	10 893
Неамортизируемые основные средства - всего	2 276	43 278	43 278
в том числе:			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	2 276	43 278	43 278

4. Информация об учете аренды

4.1.1. Организация предоставляет имущество в операционную аренду в качестве основного вида деятельности. Виды имущества, предоставляемого в операционную аренду: Здание, сооружения.

5. Информация о денежных средствах

5.1. Информация о составе денежных средств приведена в таблице.

Информация о составе денежных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	2 234	1 215	986
Денежные средства в рублях на депозитных счетах в банках	42 000	--	--
ИТОГО денежные средства	44 234	1215	986

5.2. Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса приведена в таблице.

Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса

Бухгалтерский баланс		Отчет о движении денежных средств	
Код, показатель	Сумма, тыс. руб.	Код, показатель	Сумма, тыс. руб.
1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», графа «на 31.12.2025»	2 234	4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода», графа «за 2025 г.»	44 234
1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)», графа «на 31.12.2025»	42 000		

6. Информация об обязательствах

6.1. 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		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	66 850	-	-	(200)	-	66 650
	За 2024 г.	66 850	-	-	-	-	66 850
в том числе:							
Долгосрочные займы	За 2025 г.	66 850	-	-	(200)	-	66 650
	За 2024 г.	66 850	-	-	-	-	66 850
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	11 992	2 453	-	(7 548)	-	6 897
	За 2024 г.	8 874	3 658	-	(459)	(81)	11 992
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	607	-	-	(607)	-	-
	За 2024 г.	775	115	-	(220)	(62)	607

Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	142	-	-	-	-	142
	За 2024 г.	68	-	-	(68)	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	6 955	18	-	(6 865)	-	-	109
	За 2024 г.	5 571	1 492	-	(88)	(19)	-	6 955
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	4 158	2 003	-	-	-	-	6 161
	За 2024 г.	2 153	2 006	-	-	-	-	4 158
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	186	284	-	(76)	-	-	394
	За 2024 г.	171	45	-	(30)	-	-	186
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	85	5	-	-	-	-	90
	За 2024 г.	138	-	-	(53)	-	-	85
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2	-	-	-	-	-	2
	За 2024 г.	-	2	-	-	-	-	2
Итого	За 2025 г.	78 842	2 453	-	(7 748)	-	X	73 547
	За 2024 г.	75 724	3 658	-	(459)	(81)	X	78 842

7. Информация о доходах и расходах

7.1. Информация о выручке по ее видам, составляющим 5% и более от общей суммы доходов, и о соответствующих суммах расходов приведена в таблице.

Состав выручки и расходов по обычным видам деятельности

Виды доходов	Сумма выручки (тыс. руб.)	Соответствующие суммы расходов (тыс. руб.)
	За 2025 г.	За 2025 г.
Аренда недвижимости	2 296	1 576
Продажа земельных участков	48 478	46 867

7.2. Информация о составе прочих доходов и расходов приведена в таблице.

Состав прочих доходов и расходов

Наименование показателя	Суммы (тыс. руб.)
	За 2025 г.
Прочие доходы, всего	1 864
% за размещение денежных средств в рублях на депозитных счетах в банках	1 864
Прочие расходы, всего	3 887
% по займу	2 003
Налоги и сборы	664
Передача ЗУ в Минимущество г.о. Щелково	1 193

8. Дебиторская задолженность

8.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном)						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	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	5 069	-	512	-	(4 444)	-	-	-	1 137	-
	За 2024 г.	6 320	-	3 302	-	(4 551)	-	-	-	5 069	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	168	-	135	-	(129)	-	-	-	174	-
	За 2024 г.	3 400	-	152	-	(3 383)	-	-	-	168	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	921	-	36	-	(821)	-	-	-	136	-
	За 2024 г.	999	-	771	-	(848)	-	-	-	921	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	804	-	342	-	(333)	-	-	-	813	-
	За 2024 г.	329	-	794	-	(319)	-	-	-	804	-
Расчеты по НДС	За 2025 г.	18	-	-	-	(4)	-	-	-	14	-
	За 2024 г.	19	-	-	-	(1)	-	-	-	18	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	3 158	-	-	-	(3 158)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 573	-	1 585	-	-	-	-	-	3 158	-
Итого	За 2025 г.	5 069	-	512	-	(4 444)	-	-	X	1 137	-
	За 2024 г.	6 320	-	3 302	-	(4 551)	-	-	X	5 069	-

Председатель правления / Д.С. Харламов

27.03.2026