

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ТСН(Ж) МКР Ангелово за 2025 год

Товарищество собственников недвижимости (Жилья) «Международная клубная резиденция Ангелово» (далее - ТСН(Ж)) является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

ТСН(Ж) основано на добровольном объединении членов товарищества - собственников квартир в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, для обеспечения владения, пользования и распоряжения имуществом.

ТСН(Ж) ведет свою уставную деятельность за счет источников целевого финансирования на содержание товарищества, состоящих из взносов собственников ТСН(Ж), а именно из регулярных поступлений обязательных платежей, на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации и ремонту общего имущества.

В соответствии с требованиями ст.51 Гражданского кодекса и п.3 ст.136 Жилищного кодекса ТСН(Ж) является юридическим лицом и подлежит государственной регистрации.

В Едином Государственном Реестре Юридических лиц:

ОГРН - 1165024053831 . Свидетельство 50 № 014274284 от 29.04.2016г

В ИФНС России по г. Красногорску Московской области (код 5024):

ИНН - 5024165040; КПП - 502401001 Свидетельство 50 №014274285 от 29.04.2016 г.

ОКВЭД 68.32. - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Место нахождения:

143442, Московская область, г. Красногорск, с. Ангелово, МФЖК Ангелово-Резиденц МКР, дом 40, помещение 30, этаж 1

Численность сотрудников на 31.12.2025 г. в ТСН(Ж) - 4 чел., соответственно на 31.12.2024 г – 4 чел.

Согласно положениям ч. 1, 4 ст. 147 ЖК РФ Правление ТСЖ является исполнительным органом Товарищества и осуществляет руководство его деятельностью. Члены правления избираются из числа членов ТСЖ, которыми, в свою очередь, могут быть только собственники помещений в МКД.

Состав Правления:

Председатель – Антонюк Борис Дмитриевич

Члены Правления:

- Миняев А.О.
- Токаж М.
- Антонюк Б. Д.

Бухгалтерская отчетность ТСН(Ж) формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Согласно положений п. 4 ст. 6, ст. 14 Федерального Закона «О бухучете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, ТСН(Ж) (некоммерческие организации) пользуются правом:

1. формировать бухгалтерскую (финансовую) отчетность в упрощенном виде и применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета;

2. сдавать бухгалтерскую отчетность в ИФНС по упрощенной форме КНД 0710096 в составе которой в обязательном порядке 2 формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о целевом использовании средств.

И Пояснение к бухгалтерскому Балансу и Отчету об использовании целевых средств за 2025 год.

Отчетность ТСН(Ж) не подлежит обязательному аудиту (ч. 4, 5 ст. 6 Федерального закона N 402-ФЗ).

Основные положения Учетной политики на 2025 год

Целевое финансирование, использование денежных средств

Учет средств целевого финансирования ТСН(Ж) и его расходования ведется с применением счета 86 "Целевое финансирование" и счета 76 "Расчеты с различными дебиторами и кредиторами".

Основным источником дохода ТСН(Ж) являются денежные средства, поступающие от собственников жилья ТСН(Ж), которые являются целевыми и направлены на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников, его благоустройству, обеспечению сохранности, управлению и созданию новых объектов имущества. Каждый источник средств целевого финансирования учитывается на счете 86 по назначению и в разрезе самих источников.

Общехозяйственные расходы ТСН(Ж) учитываются с применением счета 26 "Общехозяйственные расходы". общехозяйственные расходы, связанные с деятельностью ТСЖ на конец каждого отчетного периода списываются с кредита счета 26 "Общехозяйственные расходы" в дебет счета 86 "Целевое финансирование" за счет соответствующего целевого источника финансирования.

Имущество Товарищества

Согласно п. 4 ПБУ 6/01, ТСН (Ж) признает в бухгалтерском учете в качестве основных средств имущество, одновременно удовлетворяющее следующим условиям:

- 1) ТСН(Ж) имеет право собственности на данный объект;
- 2) объект предназначен для использования в уставной деятельности, направленной на достижение целей ТСН (Ж) или для ее управленческих нужд;
- 3) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев;
- 4) организация не предполагает последующей перепродажи данного объекта.

ТСН(Ж) может использовать имущество, приобретенное за счет прибыли от предпринимательской деятельности, как на ведение уставной, так и предпринимательской деятельности одновременно.

Нематериальные активы

Как Некоммерческая организация, ТСН(Ж) учет нематериальных активов (НМА) обязана вести в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Объекты, в отношении которых одновременно выполняются условия, перечисленные в ФСБУ 14/2022 "Учет нематериальных активов", принимаются к бухгалтерскому учету в качестве нематериального актива (далее - НМА).

ТСН(Ж) приняло решение не применять ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками нематериальных активов (п. 4 ФСБУ 14/2022), но имеющих стоимость ниже 100 000 руб.

Приобретенные ТСН(Ж) объекты НМА принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости, которая включает в себя все затраты ТСН(Ж), связанные с их приобретением, на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы".

На дату принятия ТСН(Ж) к бухгалтерскому учету фактическая (первоначальная) стоимость объекта, сформированная на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы", списывается в дебет счета 04 "Нематериальные активы".

Обесценение НМА в ТСН(Ж) не производится на основании п. 15 ФСБУ 14/2022.

При использовании ТСН(Ж) объекта НМА в бухгалтерском учете отражается запись по дебету счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 83 "Добавочный капитал".

Амортизация начисляется линейным способом по всем объектам нематериальных активов.

НМА на балансе ТСН(Ж) на 31.12.2025 и на 31.12.2024 отсутствуют.

Основные средства

Объекты основных средств, право собственности на которые принадлежит собственникам квартир - членам ТСН(Ж), не отражаются на балансе ТСН(Ж).

Объекты, предназначенные для использования в деятельности, направленной на достижение уставных целей создания ТСН(Ж) (в том числе в деятельности, приносящей доход и осуществляемой в соответствии с действующим законодательством), для ее управленческих нужд отражаются на балансе ТСН(Ж).

Стоимостной лимит таких объектов с 2023 года свыше 100 тыс. руб. (п.5 ФСБУ 6/2020).

На основании п. 10 ФСБУ 6/2020 "Основные средства" единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Основные средства подлежат классификации по видам (сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, прочие) и группам. Группой основных средств считается совокупность объектов основных средств одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования.

Не относятся к основным средствам (п. 6 ФСБУ 6/2020):

- капитальные вложения;
- долгосрочные активы к продаже.

Приобретенные ТСН(Ж) в соответствии с утвержденной сметой основные средства отражаются в бухгалтерском учете при принятии объекта к учету по дебету счета 01 "Основные средства" с кредитом счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" и дебету счета 86 с кредитом счета 83 "Добавочный капитал".

С момента применения ФСБУ 6/2020 с 2022 года ТСН(Ж) начисляет амортизацию аналогично коммерческим организациям (Информационное сообщение Минфина от 03.11.2020 N ИС-учет-29), линейным способом.

- Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:
 - Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
 - ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);
 - ожидаемая сумма поступлений не является существенной, если она составляет менее 5 % от стоимости объекта ОС.

Не проверяем ОС и капитальные вложения на обесценение (п. 4, 17 ФСБУ 26/2020, п. 3 ФСБУ 6/2020.)

Запасы

С 2021 года учет запасов ведется ТСН(Ж) в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019).

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по учетной цене, под которой принимается цена поставщика в соответствии с договором поставки (купли - продажи).

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются сразу расходами периода (п. 5 ФСБУ 6/2020):

Информация о запасах (сырье и материалы, незавершенное производство и др.) отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в разрезе видов запасов

Инвентаризация

Организация применяет ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" с 1 января 2025 года.

Для осуществления текущей инвентаризации председателем ТСЖ создаётся постоянно действующая инвентаризационная комиссия, состоящая из управляющего и главного бухгалтера в связи с малочисленностью персонала.

Инвентаризация основных средств, отраженных на балансе, а также малоценных предметов, отраженных на забалансовом учете, проводится один раз в три года.

Инвентаризация материалов и дебиторской задолженности проводится один раз в год в течение четвертого квартала не позднее 31 декабря отчетного года и оформляются соответствующими актами.

Выявленные при инвентаризации расхождения фактического наличия имущества с данными бухгалтерского учета (излишки, недостача) регулируются в соответствии с действующим законодательством.

Система налогообложения

ТСН(Ж) применяет упрощенную систему налогообложения, являясь плательщиком единого налога, взимаемого в связи с применением указанного специального режима налогообложения, вплоть до утраты права на его применение либо до добровольного отказа от его применения в соответствии с положениями гл. 26.2 "Упрощенная система налогообложения" Налогового кодекса Российской Федерации.

Объектом налогообложения на основании п. 1 ст. 346.18 Налогового кодекса Российской Федерации признается денежное выражение доходов ТСН(Ж), определяемое в соответствии с гл. 26.2 "Упрощенная система налогообложения" Налогового кодекса Российской Федерации.

Изменение объекта налогообложения возможно с начала очередного налогового периода.

Об изменении объекта налогообложения ТСН(Ж) обязано уведомить налоговый орган до 31 декабря года, предшествующего году, в котором предполагается такое изменение.

Включение полученной ТСН(Ж) чистой прибыли в состав целевого финансирования связано с тем, что в соответствии с гражданским законодательством РФ ТСН(Ж), как некоммерческая организация может осуществлять деятельность, приносящую доход, лишь для достижения целей, ради которых она создана.

Соответственно, полученная прибыль является источником осуществления уставной деятельности ТСЖ, формирования имущества товарищества в соответствии со сметой.

В течение второго квартала текущего года ТСН(Ж) размещает в ГИС ЖКХ годовую бухгалтерскую отчетность за отчетный год, в котором велась деятельность по управлению ТСН(Ж).

Связанные стороны

На основании п. 27 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» ТСН(Ж), как некоммерческая организация, а также в соответствии с требованиями п.10; п.11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» ТСН(Ж) раскрывает следующую информацию.

Единственной связанной стороной ТСН(Ж) является лицо, отвечающее за корпоративное управление (ЛОКУ) в ТСН(Ж) - Председатель Правления собственников. Других связанных сторон, которые могли бы контролировать или влиять на деятельность ТСН(Ж) нет.

Председатель Правления – Антонюк Борис Дмитриевич (ИНН: 772900343985).

Между указанной компанией и ТСН(Ж) никаких операций, как связанных сторон, не производилось.

ТСН(Ж) не прерывает свою деятельность, так как осуществляет жилищно-коммунальное обслуживание своих членов товарищества в сфере энергетики и общедомового имущества.

События после отчетной даты

Факты уставной и хозяйственной деятельности ТСН(Ж) АНГЕЛОВО, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние или на результаты деятельности Товарищества отсутствуют.

Непрерывность

Бухгалтерская финансовая отчетность ТСН(Ж) подготовлена с применением принципа непрерывности деятельности. По состоянию на дату подписания настоящей отчетности ТСН(Ж) не известны события после отчетной даты, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых ТСН(Ж) осуществляло свою деятельность и которые могут оказать влияние

Раскрытие основных показателей бухгалтерского баланса

ТСН(Ж) формирует годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность в упрощенном виде.

В бухгалтерском балансе за 2025 год :

1. Материальные оборотные активы строка 1150

В 2025 году новые основные средства не приобретались.

В январе 2025 г по решению Московского областного суда № 2-2253/2021 от 02.10.23г. произведен демонтаж и списание объекта ОС – Забора (ограждения поселка) на сумму 3579 тыс руб

1.1 Стоимость материальных внеоборотных активов (строка1150) на 31.12.2025 года составила **12938,7 тыс. руб.**

25942 тыс. руб. – стоимость ОС

+ 3074 тыс. руб.- капвложения, образовавшиеся из оприходования компонентов от демонтажа забора

- 16078 тыс. руб. - амортизация

1.2 Стоимость материальных внеоборотных активов (строка1150) на 31.12.2024 года составила **14 715 тыс. руб.**

29522 тыс. руб. – стоимость ОС

+ 287 тыс. руб.- капвложения

- 15094 тыс. руб. - амортизация

2. Запасы строка 1210

По состоянию на 31.12.2025г. запасы представляют собой остаток топлива для самоходной техники в сумме 0.8 тыс.руб.

3. Дебиторская и кредиторская задолженность строка 1240

На 31.12.2025 г. ТСН имеет накопленную дебиторскую в сумме 4903 тыс. руб. (строка баланса 1230) и кредиторскую задолженность в сумме 2406 тыс. руб. (строка баланса 1520) с поставщиками и собственниками, а именно:

3.1. Дебиторы - в сумме **4903** тыс. руб. , из них:

- задолженность по взносам от собственников 4549 тыс. руб.
- задолженность по поставщикам в сумме 292 тыс. руб.
- задолженность прочих дебиторов - в сумме 62 тыс. руб.

3.2. Кредиторы - в сумме **2406** тыс. руб., из них:

- авансы поставщикам в сумме 1454 тыс. руб.
- авансы по взносам от собственников 657 тыс. руб.
- Единый налог по сроку платежа в 2025 г 295 тыс. руб.

Соответственно в 2024 году:

На 31.12.2024 г. ТСН имеет накопленную дебиторскую в сумме 8033 тыс. руб. (строка баланса 1240) и кредиторскую задолженность в сумме 2722 тыс. руб. (строка баланса 1520) с поставщиками и собственниками , а именно:

3.3. Дебиторы - в сумме 8033 тыс. руб. ,из них:

- задолженность по взносам от собственников 6490 тыс. руб.
- задолженность по поставщикам в сумме 1442 тыс. руб.
- задолженность прочих дебиторов - в сумме 101 тыс. руб.

3.4. Кредиторы - в сумме 2722 тыс. руб., из них:

- авансы поставщикам в сумме 277 тыс. руб.
- авансы по взносам от собственников 1026 тыс. руб.
- авансы по платежу за межевание от собственников 1100 тыс. р.
- Единый налог по сроку платежа в 2025 г 319 тыс. руб.

4. Целевые средства строка 1350 баланса

4. Целевые средства на 31.12.2025 г в сумме 16917 тыс. руб. (строка 1350) составляют остаток неиспользованных средств на конец года.

Целевые средства на 31.12.2024 в сумме 22160 тыс. руб. (строка 1350) составляют остаток неиспользованных средств на конец года.

В т.ч. в строке 1350 Фонд имущества или по-другому прирост стоимости основных средств составляет 4587 тыс. руб

Соответственно в 2024 году Фонд имущества (строка 1360) или по-другому прирост стоимости основных средств составляет 6205 тыс. руб.

Отчет о целевом использовании средств

В 2025 году сумма от прочих доходов составила всего: **1602** тыс. руб., в том числе:

- проценты банка от размещения депозита (неснижаемого остатка) –375 тыс. руб.
- реализация секций забора – 343 тыс. руб.
- полученные пени за просрочку платежей – 455 тыс. руб.
- Возмещение госпошлины и услуг юриста по решению суда – 118 тыс. руб.
- Компенсация затрат по договорам – 201 тыс. руб. .
- Поступления от собственников помещений за проведение кадастровых работ по межеванию земельных участков - 110 тыс. руб.

Из них направлено в фонд ремонта внутрипоселковых дорог - 1174 тыс.руб.

Соответственно в 2024 году сумма от прочих доходов составила всего: **1401** тыс. руб., в том числе:

- проценты банка от размещения неснижаемого остатка –12,5 тыс. руб.
- реализация откатных ворот – 103,3 тыс. руб.
- полученные пени за просрочку платежей – 46,3 тыс. руб.
- Поступления от собственников помещений за проведение кадастровых работ по межеванию земельных участков - 1090,0 тыс. руб.
- Возмещение госпошлины и услуг юриста по решению суда – 9,4 тыс. руб.
- Компенсация затрат по договорам – 139,0 тыс. руб.

Целевые средства на 31.12.2025 г в сумме 12329,7 тыс. руб. (строка 6400) составляют остаток неиспользованных средств на конец года на счете 86.

Целевые средства на 31.12.2024 в сумме 15828 тыс. руб. (строка 6400) составляют остаток неиспользованных средств на конец года на счете 86.

5. В 2025 году по строке 6220 отражены целевые взносы от собственников в сумме 57 520 тыс.руб.

Из них:

5.1.1 постоянные взносы составили 49 004 тыс.руб.

5.1.2 Целевые поступления на ремонт дорог внутри поселка 8 516 тыс.руб.

6. Прочие поступления составили 479 тыс.руб.

В 2025 году использовано на содержание, управление и ремонт общего имущества организации 61 497 тыс. руб.

Из них:

7. расходы на работы по ремонту внутрипоселковых дорог 8 516 тыс руб.

8. расходы на содержание и ремонт общего имущества и обслуживание территории составили 52 867 тыс.руб.

в т.ч.:

управленческие расходы -11 006 тыс руб.

8.1 Оплата труда в 2025 г с налогами - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода всего: 9159 тыс. руб.

- фонд оплаты труда –7069,5 тыс. руб.
- социальные страховые платежи – 2099 тыс. руб.

Оплата труда в 2024 г с налогами- всего: 9443,9 тыс. руб.

- фонд оплаты труда –7443.8 тыс. руб.
- социальные страховые платежи 2000,1 тыс. руб.

9. Прочие затраты составили 114 тыс.руб.

31.03.2026 г.

Председатель Правления Товарищества
собственников недвижимости (Жилья)
«Международная клубная резиденция Ангелово»

Антонюк Б.Д.

