

Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу

ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2020 г.

г. Москва

«17 » марта 2021 г.

1. Общие сведения

Товарищество собственников жилья «Версаль на Яузе» зарегистрировано ИФНС № 46 по г. Москве 22.07.2008 г.

Свидетельство государственной регистрации 1087746861234, ИНН 7722653805, КПП 772201001. Юридический адрес: 111250, г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3.

ТСЖ «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ» осуществляет свою деятельность в соответствии с ОКВЭД 68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе».

Сведения об Уставе ТСЖ

Редакция Устава Общества утверждена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (адрес: г.Москва, ул.Красноказарменная, д. 3) по созданию ТСЖ «Красноказарменная,3» Протокол №1 от 10 декабря 2007 г.; общим собранием членов ТСЖ «Красноказарменная,3» Протокол № 7 от 14 апреля 2015 г.

Председатель Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» - Орлова Татьяна Анатольевна (собственник квартиры 319).

Члены Правления:

1. Орлова Татьяна Анатольевна (собственник квартиры 319)
2. Ануфриева Наталья Вадимовна (собственник квартиры 40-42)
3. Козинская Дарья Олеговна (собственник квартиры 290)
4. Панкратова Ирина Викторовна (собственник квартиры 240)
5. Чибисов Александр Александрович (собственник квартиры 113).

В состав ревизионной комиссии согласно протоколу общего собрания членов ТСЖ №1/11 от 02.04.2019 входят:

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| Шаповалова Наталья Юрьевна - | член ТСЖ, собственник квартиры 284 |
| Гершвальд Юлия Григорьевна - | член ТСЖ, собственник квартиры 38 |

Бухгалтерский баланс организации сформирован в соответствии с действующими правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности. (ФЗ №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»).

2. Основные положения Учетной политики

ТСЖ является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли, уставной деятельностью которой является управление, содержание и хранение Общего имущества.

Основными источниками финансирования ТСЖ служат:

- 1) Целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной

деятельности;

- 2) доходы от прочей деятельности, а именно, сдачи подвальных помещений, являющихся общедолевой собственностью в аренду, что предусмотрено Уставом.

В рамках основной уставной деятельности между ТСЖ и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества не могут признаваться выручкой от реализации. Следовательно, указанные взносы собственников представляют собой целевые поступления.

Целевые поступления и иные платежи расходуются на осуществление уставной деятельности ТСЖ.

В соответствии с Решением Правления ТСЖ оформлены договоры по аренде помещений подвала. Информация о порядке начисления и сроках оплаты прописана в договорах аренды.

Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, общедолевой имущество не отражаются на балансе ТСЖ.

Стоимость основных средств на начало отчетного периода была полностью амортизирована.

Для совершенствования и более эффективного использования системы видеонаблюдения (ВН) и системы контроля и управления доступом (СКУД) 17 декабря 2020 года была проведена модернизация Основного средства «Система видеонаблюдения» с первоначальной стоимостью 92283,50 руб.

В составе основных средств в целях бухгалтерского и налогового учета учитываются объекты стоимостью свыше 40000 рублей и используемые в эксплуатации свыше 12 месяцев.

В соответствии с Учетной политикой ТСЖ «Версаль на Яузе» амортизация в бухгалтерском учете ТСЖ начисляется линейным способом.

Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, поэтому амортизация по основным средствам равна 0 (нулю).

Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год на общем собрании членов ТСЖ.

Стоимость приобретенных материалов относится на расходы по смете сразу по их передаче в производство с составлением Акта на списание.

3. Доходы и расходы ТСЖ

В результате деятельности ТСЖ за 2020 год на расчетный счет поступило 4 331 368,42 руб.

№	Доходы по видам	Сумма, руб.	Доля, %
1	Платежи по агентским договорам аренды нежилых помещений, являющихся общедолевым имуществом (с учетом обеспечительных платежей)	3 605 568,42	83,23
2	Организация киносъемок	510 000	11,76
3	Пользование ограждением сторонними организациями	100 800	2,37
4	Взносы членов ТСЖ, собственников помещений на диспетчеризацию и обслуживание ограждающего устройства	1 000	0,02
5	Поступления от собственников помещений на пульт (карту) для проезда (прохода) на территорию МКД	14 000	0,32
6	Займы полученные	50 000	1,15
7	Прочие доходы (ошибочно перечисленные денежные средства на расчетный счет ТСЖ)	50 000	1,15
	Итого доходы	4 331 368,42	100

За 2020 год основным источником доходов ТСЖ является поступления от арендаторов нежилых помещений – 83,23%, данный показатель вырос на 3,93% в сравнении с предыдущим годом. Поступления по услуге «Передача в пользование общедомовой территории МКД для организации киносъемок» – 11,76%, что на 3% ниже 2019 года.

П/П	Расходы по статьям	Сумма, руб.	Доля, %
1.1.	Управленческие расходы	1 303 360,58	30,99
1.2.	Расходы по обслуживанию общедолевого имущества, оборудования и осуществление уставной деятельности ТСЖ	2 901 950,82	69,01
<i>1.2.1.</i>	<i>Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества:</i>	<i>505 583,50</i>	<i>12,02</i>
<i>1.2.1.1</i>	<i>Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Ограждение придомовой территории)</i>	<i>114 300,00</i>	<i>2,72</i>
	<i>в т.ч. Возведение забора</i>	<i>45 000,00</i>	<i>1,07</i>
	<i>Расходы на техническое обслуживание системы СКУД и Видеонаблюдения</i>	<i>69 300,00</i>	<i>1,65</i>
<i>1.2.1.2.</i>	<i>Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Система видеонаблюдения, система домофонии)</i>	<i>1 312 83,50</i>	<i>3,12</i>
	<i>Модернизация ОС (Системы видеонаблюдения)</i>	<i>92 283,50</i>	<i>2,19</i>
<i>1.2.1.3.</i>	<i>Расходы, направленные на контроль за проведением капитального ремонта общедолевого имущества (оплата контролируемому, экспертиза документации по кап. ремонту)</i>	<i>60 000,00</i>	<i>1,43</i>
<i>1.2.1.4.</i>	<i>Расходы на ремонт подвальных помещений (прокладка инженерных коммуникаций, текущий ремонт помещений) ООО "ТранСпецТехника"</i>	<i>200 000,00</i>	<i>4,76</i>
<i>1.2.2.</i>	<i>Расходы на благоустройство придомовой территории, приобретение материалов, инвентаря, инструментов, чистящих средств, противогололедной крошки</i>	<i>239 428,53</i>	<i>5,69</i>

1.2.3.	Расходы на представление интересов в органах государственной власти, суде, госпошлина, разработка и обслуживание сайта ТСЖ, проведение собраний, обслуживание бухгалтерской программы 1С, услуги банка, канцелярские расходы, услуги связи (телефон), почтовые расходы, рекламные услуги	126 062,29	3,00
1.2.4.	Расходы на сигнализацию (тревожная кнопка, техническое обслуживание охранной сигнализации)	34 768,00	0,83
1.2.5.	Расходы на диспетчеризацию (с начислениями на заработную плату)	1 772 844,17	42,16
1.2.6.	Возврат краткосрочных беспроцентных займов	50 000,00	1,19
1.2.7.	Непредвиденные расходы (услуги адвоката, штрафы, пени)	52 886,33	1,26
1.2.8.	Возврат ошибочно перечисленных средств	50 000,00	1,19
1.2.9.	Возврат арендаторам обеспечительных платежей и переплат в связи с расторжением договора (ООО "Транстентком")	70 378,00	1,67
Итого расходы		4 205 311,40	100,00

Основной статьёй расходов ТСЖ является расходы на диспетчеризацию общедомовой территории МКД – 42,16%. По итогам 2020 года Управленческие расходы (оплата труда АУП с начислениями, налог УСН) составили 30%. Также удельный вес в 5,7% составляют расходы на приобретение материалов, инвентаря, чистящих средств, противогололедной крошки, расходов на благоустройство придомовой территории.

4. Структура баланса

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	5,3	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Итого по разделу I	1100	5,3	0,0	0,0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	63,6	81,4	58,3
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	31,1	18,6	41,7
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	94,7	100	100
БАЛАНС	1600	100	100	100
ПАССИВ				
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
Паевой фонд	1310	-	-	-
Целевой капитал	1320	-	-	-

Целевые средства	1350	74,5	79,6	80,2
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360		-	-
Резервный и иные целевые фонды	1370		-	-
Итого по разделу III	1300	74,5	79,6	80,2
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410		-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420		-	-
Оценочные обязательства	1430		-	-
Прочие обязательства	1450		-	-
Итого по разделу IV	1400	0,0	0,0	0,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510		-	-
Кредиторская задолженность	1520	15,2	20,4	19,8
Доходы будущих периодов	1530		-	-
Оценочные обязательства	1540	10,3	-	-
Прочие обязательства	1550		-	-
Итого по разделу V	1500	25,5	20,4	19,8
БАЛАНС	1700	100	100	100

В 2020 г. доля денежных средств на расчетном счету ТСЖ увеличились на 12,5% в сравнении с 2019 годом, что связано с погашением задолженности арендаторов, в связи с истребованием Товариществом долгов. В дебиторской задолженности наблюдается снижение на 17,8%. Дебиторская задолженность образовалась в связи с выплатой авансовых платежей ООО "ТранСпецТехника" на ремонт подвальных помещений в сумме 200 000,00 руб., а также ИП Славянов Алексей Николаевич за разработку эскизов четырех авторских концепций входных групп в сумме 150 000,00 руб. Кроме того ожидается возврат излишне перечисленных денежных средств от контрагента ООО "ПК "ОЧАКОВСКИЙ КОМБИНАТ ЖБИ" в сумме 9711,00 руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г.

№	Показатель	Сумма, руб.
1	По договорам аренды	935 500,00
2	По договорам пользования ограждающим устройством (въезд/выезд)	66 000,00
3	Расчеты с ИФНС (УСН)	4 561,00
4	Расчеты с поставщиками	360 178,99

В связи с эпидемиологической обстановкой в стране и принятыми органами власти мерами, отмеченными в указе мэра Москвы Собяниным С.С. от 2 апреля 2020 года № 36-УМ о соблюдении режима самоизоляции деятельность арендаторов нежилых помещений ТСЖ «Версаль на Яузе» с апреля 2020 года ограничилась.

Платежеспособность арендаторов помещений снизилась, образовалась дебиторская задолженность в размере 935 500,00 руб. Задолженность перенесена на 2021 год в полном объеме.

На момент представления бухгалтерской отчетности погашено 659 600,00 руб. По состоянию на 15.03.2021 задолженность арендаторов составляет 276000,00 рублей. (ООО «РОН» - 16 000,00 руб; ООО «Ключник» - 115 000,00 руб.; Кулакова – Власова А.О. –

117 000,00 руб; ООО «За БОР» - 24 000,00 руб; Алексеев А.А. – 4 000,00 руб.).

В ТСЖ «Версаль на Яузе» проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств в соответствии с приказом № 5 от 30 ноября 2020 года. На счетах бухгалтерского учета ТСЖ «Версаль на Яузе» имеется следующая дебиторская задолженность на сумму 1 622 750,00 руб., из них 621 250,00 руб. – долги собственников / нанимателей помещений

Долг контрагентов ТСЖ и собственников /нанимателей помещений	
"Специализированное производственное объединение УИС", кв. 255	4 500,00
Агафонов Сергей Анатольевич, кв. 112	18 000,00
Аксенова Светлана Юрьевна, кв. 115	1 500,00
Ахрамеева Евгения Михайловна, кв. 252	18 000,00
Борисенко Арсений Михайлович, кв. 54	18 000,00
Булаева Ирина Павловна, кв. 194	10 500,00
Бурков Евгений Николаевич, кв. 276	36 000,00
Гулько Елена Ивановна, кв. 261	3 500,00
Дворцов Сергей Николаевич, кв. 60	18 000,00
Демидова Ирина Викторовна, кв. 304	6 000,00
Ендовин Александр Юрьевич, кв. 64	10 000,00
Звягин Павел Александрович, кв. 241	18 000,00
Иванович Светлана Робертовна, кв. 314	6 000,00
Кабачный Михаил Григорьевич, кв. 275	18 000,00
Каменский Дмитрий Анатольевич, кв. 236	18 000,00
Камышева Светлана Валентиновна, кв. 313	18 000,00
Киндеева Светлана Юрьевна, кв. 282	13 000,00
Киселева Наталья Владимировна, кв. 242	6 000,00
Китай Валентина Николаевна, кв. 264	3 000,00
Комкова Людмила Александровна, кв. 187-188	1 500,00
Кузин Виктор Ильич, кв. 198	18 000,00
Кузнецов Георгий Дмитриевич, кв. 243	24 000,00
Кулешов Владимир Валерьевич, кв. 254	18 000,00
Кутиков Александр Романович, кв. 232	13 000,00
Лоскутова Есения Александровна, кв. 262	11 500,00
Максенков Игорь Владимирович, кв. 70-71	2 000,00
Медяк Наталия Андреевна, кв. 93	9 000,00
Миронова Анна Николаевна, кв. 256	15 000,00
Озерников Леонтий Владимирович, кв. 158-159	9 000,00
Пашенков Виктор Евгеньевич, кв. 269	18 000,00
Перская Елена Леонидовна, кв. 283	6 000,00
Плешков Игорь Васильевич, кв. 324	6 000,00
Пономарева Вера Владимировна, кв. 248	14 500,00
Пономарева Елена Николаевна, кв. 55	6 000,00
Райзман Валерия Владимировна, кв. 320	18 000,00
Резников Александр Павлович, кв. 73	2 000,00
Родриго Полина Хасановна, кв. 67	17 000,00
Рожков Сергей Валерьевич, кв. 274	6 000,00
Рунова Кира Викторовна, кв. 250	18 000,00
Сулова Елена Викторовна, кв. 265	18 000,00
Тверитнев Виталий Николаевич, кв. 189	6 000,00
Тверитнев Николай Трофимович, кв. 190	14 500,00
Титова Людмила Юрьевна, кв. 260	9 500,00
Тулинцев Александр Иванович, кв. 27-32	24 000,00
Тювякова Наталья Германовна, кв. 227	6 750,00
Филаткина Елена Анатольевна, кв. 302	6 000,00

Хашба Николай Кунтович, кв. 279	18 000,00
Храпова Галина Васильевна, кв. 176	12 000,00
Шашкина Альфия Фидаевна, кв. 247	12 000,00
Яркина Анна Александровна, кв. 316	18 000,00
Итого собственники /наиматели помещений	621 250,00
ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ОГРАЖДЕНИЕМ МКД	
Комплексные Услуги Безопасности ООО	24 000,00
ООО "Группа компаний "АПР"	5 000,00
ООО «ДИНАСТИЯ»	12 000,00
ООО «ПТП «Фабрика упаковки»	1 000,00
ООО НПФ «ЭКТОРЭНС»	9 000,00
СЕ Инжиниринг ООО	15 000,00
Итого	66 000,00
АРЕНДАТОРЫ	
АЛЕКСЕЕВ АНДРЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ	9 000,00
ООО «Альдемар»	192 000,00
ООО «АСТ-Альфа»	207 500,00
ООО «ЗА БОР»	144 000,00
ИП Иванович Светлана Робертовна	13 000,00
ООО «Ключник»	115 000,00
Кулакова-Власова Александра Олеговна	117 000,00
ООО «БИО»	42 000,00
ООО "ВАРВАР СТУДИО"	80 000,00
ООО «РОН»	16 000,00
Итого	935 500,00
Всего	1 626 750,00

В свою очередь, в целях предотвращения искажения достоверного представления о финансовом положении организации в бухгалтерском балансе, задолженность жильцов, продавших собственность или умерших по состоянию на 31.12.2020 г. была сторнирована на общую сумму 56500,00 руб.

№ п/п	Контрагенты	№ кв.	Сумма, руб.	Период образования задолженности
1	Булаева Ирина Павловна	194	10 500,00	01.04.2016 - 31.12.2017
2	Гулько Елена Ивановна	261	3 500,00	01.03.2017 - 30.06.2017
3	Киндеева Светлана Юрьевна	282	13 000,00	01.01.2015 - 28.02.2015 01.01.2016 - 31.12.2017
4	Озерников Леонтий Владимирович	158-159	9 000,00	01.07.2016 - 31.12.2017
5	Тверитнев Виталий Николаевич	189	6 000,00	01.01.2017 - 31.12.2017
6	Тверитнев Николай Трофимович	190	14 500,00	01.01.2015 - 31.05.2015 01.01.2016 - 31.12.2017
Итого			56500,00	

Задолженность жителей на 31.12.2020 года составляет 564750,00 руб. На момент представления бухгалтерской отчетности собственником квартиры 115 Аксеновой С.Ю. погашен долг в размере 1500,00 руб.

Соответственно, долг жителей на 17.03.2021 года составляет 563250,00 руб.

В зависимости от наличия обстоятельств (нарушение должником сроков исполнения обязательства, отсутствие обеспечения, возбуждение процедуры банкротства в отношении должника) созданы в соответствии протоколом № 6 Правления от 17.12.2020 резервы по

сомнительным долгам на 2021 год в следующих размерах:

Срок неисполнения обязательств, дней	Действия	Сумма, руб.
Менее 45	Не создавать	
От 45 до 90	В объеме 50% от суммы долга	6500,00
Свыше 90	На полную сумму долга	239000,00
Итого		245500,00

Доля кредиторской задолженности в общей сумме валюты баланса равна 15,2%, данный показатель снизился на 5,2% в сравнении с 2019 г. и на 4,6% в сравнении с 2018 г.

Кредиторская задолженность на 31.12.2020 г.

№	Показатели	Сумма, руб.
1.	Задолженность по авансовым отчетам	637,40
2.	Обеспечительный платеж за аренду	217 000,00
3.	Переплата арендаторов	50 000,00

Сумма обеспечительных платежей является гарантией по условиям агентских договоров с арендаторами. Размер обеспечительных платежей снизился на 192 000,00 руб. в сравнении с 2019 годом, что говорит, о неплатежеспособности арендаторов, использовании обеспечительных платежей в качестве оплаты за аренду и расторжении договоров с арендаторами.

5. Труд и заработная плата

Расходы, связанные с оплатой труда в 2020 г. подразделения АУП – 1 303 360,58 руб. (заработная плата Председателя Правления, членов Правления ТСЖ, бухгалтера с начислениями, а также налог УСН.).

Расходы на оплату труда с начислениями подразделения Диспетчеризации – 1 772 844,17 руб.

Общая ставка страховых взносов в ИФНС в 2020 г. на заработную плату и вознаграждения Председателю Правления и Членам Правления составляет 30 %, кроме того, 0,2% ставка страховых взносов в ФСС от несчастных случаев на производстве.

№	Объект обложения страховыми взносами	Сумма, руб.
1	Начисление на обязательное социальное страхование (2,9 %)	53 371,11
2	Начисление на обязательное пенсионное страхование (22 %)	497 303,00
3	Начисление на обязательное медицинское страхование (5,1 %)	117 737,09
4	Начисление в ФСС от НС и ПС на производстве (0,2%)	4 617,14
	Итого	680 796,34

Таким образом, за 2020 г. было перечислено 680 796,34 руб. страховых взносов на счета ИФНС и ФСС. Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2020 г. отсутствует. Текучесть кадров в отчетном периоде составила 0%, списочная численность — 1 чел.

6. Выданные и полученные обеспечения и платежи

На конец 2020 года сумма обеспечительных платежей по договорам аренды

составила 217 000,00 руб. Учет обеспечительных платежей ведется на счете 76.8 «Суммы, временно не признаваемые доходом в связи с кассовым методом», а также на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Перечисленные арендаторами обеспечительные платежи в счет аренды помещения, до момента выполнения условий сумма обеспечительного платежа, поступившая от арендатора, которая по условиям договора засчитывается в счет арендного платежа за последний месяц аренды, не включается в доходы арендодателя и учитывается в составе кредиторской задолженности (п. п. 3, 12, 15 ПБУ 9/99).

7. Финансовые операции

ТСЖ «Версаль на Яузе» 12 мая 2020 года был получен займ в размере 50000,00 руб. от Славянова Алексея Николаевича. 10 июня 2020 года займ был возвращен в полном объеме.

Финансовых вложений нет.

8. Налогообложение деятельности ТСЖ

В ТСЖ применяется упрощенная система налогообложения (УСН) с объектом учета «Доходы минус Расходы» (15%).

Доходы и расходы отражаются кассовым методом.

Доходы по смете на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома признаются по моменту поступления денежных средств.

Целевые взносы на содержание и обслуживание общего имущества относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы (п. 3 ст. 39; п. 1 ст. 146; пп. 9 п. 1 ст. 251; п. 2 ст. 251 НК РФ).

Расходами по уставной деятельности для целей налогообложения признаются только те затраты, которые не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности и без которых невозможно получение соответствующего дохода (п. 1 ст. 252 НК РФ).

По итогам 2020 года по налоговому учету была получена прибыль в сумме 284 844,00 руб. При расчете налога УСН был использован убыток прошлых лет в размере 250 000,00 руб. за 2015 год. Соответственно, на основании абзаца 3 пункта 6 статьи 346.18 НК РФ необходимо оплатить минимальный налог по УСН.

Минимальный налог УСН за 2020 год составил 43 000,00 руб.

Председатель Правления
ТСЖ «Версаль на Яузе»

Орлова Т.А.