

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม

อาคารครูเมืองทอง 3

งบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการและเจ้าของร่วม นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3 ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบแสดงรายรับและรายจ่ายและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของเจ้าของร่วมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

เรื่องอื่น

งบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2566 และงบแสดงรายรับและรายจ่ายและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3 ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2566

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค “ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน” ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกนิติบุคคลอาคารชุดหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน



- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของนิติบุคคลอาคารชุด
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปรเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



(นางสาวณัฐพร นาคมหาชลสินธุ์
 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6250
 98/108 ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์
 เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
 วันที่ 30 เมษายน 2567

นิติบุคคลอาคารชุด ปิ่อปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์			
	หมายเหตุ	หน่วย : บาท	
		2566	2565
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.2, 5	3,306,443.53	2,139,936.93
ลูกหนี้เจ้าของร่วม-สุทธิ	4.3, 6	2,408,496.75	2,973,984.63
ลูกหนี้อื่น		113,250.80	469,301.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		117,340.65	105,634.85
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,945,531.73	5,688,857.41
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อุปกรณ์ -สุทธิ	4.4, 7	281,935.00	313,783.75
เงินค้ำประกันมิเตอร์ไฟฟ้า		192,000.00	192,000.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		473,935.00	505,783.75
รวมสินทรัพย์		6,419,466.73	6,194,641.16

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
	หมายเหตุ	หน่วย : บาท	
		2566	2565
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	8	3,324,933.72	3,987,753.31
รายรับล่วงหน้า	9	273,628.40	217,742.26
เงินโอนรอตรวจสอบ		197,616.69	276,794.84
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,796,178.81	4,482,290.41
รวมหนี้สิน		3,796,178.81	4,482,290.41
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
เงินกองทุน		1,913,760.00	1,913,760.00
รายรับสูง(ต่ำ)กว่ารายจ่ายสะสม		709,527.92	(201,409.25)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,623,287.92	1,712,350.75
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		6,419,466.73	6,194,641.16

mm

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

งบแสดงรายรับและรายจ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	หน่วย : บาท	
		2566	2565
รายรับ			
รายรับค่าบริการทรัพย์สินและสาธารณูปโภคส่วนกลาง		6,930,840.00	6,930,840.00
รายรับค่าน้ำประปา/ค่าบำบัดน้ำเสีย		870,151.00	896,469.00
รายรับค่าจัดเก็บขยะ		275,100.00	275,100.00
รายรับอื่น	10	747,224.24	503,720.18
รวมรายได้		8,823,315.24	8,606,129.18
รายจ่าย			
รายจ่ายตามสัญญาจ้าง	11	4,818,120.13	4,750,163.10
รายจ่ายสาธารณูปโภค	12	1,806,959.10	1,676,826.57
รายจ่ายในการดำเนินงาน	13	213,244.46	1,728,168.61
รายจ่ายบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	14	966,770.63	1,689,524.67
รวมรายจ่าย		7,805,094.32	9,844,682.95
รายรับสูง(ต่ำ)กว่ารายจ่ายก่อนหักค่าเสื่อมราคา		1,018,220.92	(1,238,553.77)
หัก: ค่าเสื่อมราคา	7	(107,283.75)	(98,061.55)
รายรับสูง(ต่ำ)กว่ารายจ่ายปีนี้		910,937.17	(1,336,615.32)

Handwritten signature

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

นิติบุคคลอาคารชุด ปิปปุลาคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	เงินกองทุน	รายรับสูง(ต่ำ)กว่า รายจ่ายสะสม	หน่วย : บาท รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,913,760.00	1,135,206.07	3,048,966.07
รายรับต่ำกว่ารายจ่าย	-	(1,336,615.32)	(1,336,615.32)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,913,760.00	(201,409.25)	1,712,350.75
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,913,760.00	(201,409.25)	1,712,350.75
รายรับสูงกว่ารายจ่าย	-	910,937.17	910,937.17
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,913,760.00	709,527.92	2,623,287.92

19/1

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

นิติบุคคลอาคารชุด ปิปปุลาคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

นิติบุคคลอาคารชุด ปิปปุลาคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3 ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทะเบียนเลขที่ 13/2537 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2537 มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และมีอำนาจกระทำการใดๆเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ปิปปุลาคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

ส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเกิดขึ้นจากรายการทางบัญชีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและเกณฑ์ตามที่ตกลงกัน มีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเฮส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (MSM) เป็นผู้ดูแลและบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
2. ค่าใช้จ่ายค่าดูแลและบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด จ่ายให้บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเฮส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (MSM) ในอัตรารายเดือน
3. บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอนดีสทรี จำกัด (BAI) เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภค
4. ค่าใช้จ่ายค่าบริการและซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง จ่ายให้บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอนดีสทรี จำกัด (BAI) ในอัตรารายเดือน

สำนักงานตั้งอยู่ที่ 47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ถนนปิปปุลา 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางกร่าง จังหวัดนนทบุรี 11120

2. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมได้ จึงใช้อำนาจตามความแห่ง พรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 38(2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยนายภิญญ์ ทองเจือ เพื่อให้มีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการ และกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ในทางที่เป็นประโยชน์แก่นิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม

นิติบุคคลอาคารชุด ปิปปุส่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 48/2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (ปรับปรุง 2565)

ในการจัดทำงบการเงินเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ต้องใช้การประมาณการและข้อสมมุติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ได้ประมาณการไว้

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงินเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงิน มีดังต่อไปนี้

4.1 การรับรู้รายได้

รายรับค่าส่วนกลางจะรับรู้บันทึกเป็นรายรับในอัตราและระยะเวลาที่กำหนดตามสัดส่วนของการใช้พื้นที่
รายรับอื่น โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย รายรับค่าสาธารณูปโภค และรายรับค่าบริการสาธารณะ เป็นต้น
บันทึกเป็นรายรับเมื่อได้ให้บริการแล้ว

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมเงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน ออมทรัพย์ และประจำไม่เกิน
3 เดือน ที่ไม่ติดภาระค้ำประกัน



นิติบุคคลอาคารชุด ปิปปุลาคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

4. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.3 ลูกหนี้เจ้าของร่วม

ลูกหนี้เจ้าของร่วมแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ นิติบุคคลอาคารชุดบ้านที่ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.4 อุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

อุปกรณ์แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม คำนวณค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ในอัตราดังนี้

<u>ประเภท</u>	<u>ระยะเวลา</u>
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	5 ปี
ส่วนปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง	10 ปี

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม

ส่วนประกอบของรายการอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากัน บ้านที่แต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

๗๕

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

4. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.5 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น



นิติบุคคลอาคารชุด ปิปปุส่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หน่วย : บาท	
5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2566	2565
เงินฝากธนาคารบัญชีกระแสรายวัน	-	264,826.50
เงินฝากธนาคารบัญชีออมทรัพย์	3,306,443.53	1,875,110.43
รวม	3,306,443.53	2,139,936.93

	หน่วย : บาท	
6. ลูกหนี้เจ้าของร่วม ประกอบด้วย	2566	2565
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	539,631.93	187,599.00
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 2 เดือน	306,653.71	71,079.00
ไม่เกิน 3 เดือน	249,138.10	66,486.00
มากกว่า 3 เดือน	2,522,237.49	3,857,985.11
ลูกหนี้ค่าส่วนกลาง	3,617,661.23	4,183,149.11
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,209,164.48)	(1,209,164.48)
รวม	2,408,496.75	2,973,984.63

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าบริการรายเดือนเฉพาะที่เกิน 5 ปี และมีการฟ้องร้องดำเนินคดี ซึ่งคาดว่าจะได้รับชำระเงินที่เหลือ



นิติบุคคลอาคารชุด ปิ่อปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

7. อุปกรณ์ - สุธธิ				หน่วย : บาท
รายการ	ยอดคงเหลือ 2565	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย/โอน	ยอดคงเหลือ 2566
ราคาทุน :				
เครื่องใช้สำนักงาน	61,167.10	-	-	61,167.10
เครื่องมือและอุปกรณ์	1,902,311.94	75,435.00	-	1,977,746.94
ส่วนปรับปรุง				
ทรัพย์สินส่วนกลาง	808,920.00	-	-	808,920.00
รวม	2,772,399.04			2,847,834.04
ค่าเสื่อมราคาสะสม :				
เครื่องใช้สำนักงาน	51,520.05	4,568.15	-	56,088.20
เครื่องมือและอุปกรณ์	1,598,176.24	102,715.60	-	1,700,891.84
ส่วนปรับปรุง				
ทรัพย์สินส่วนกลาง	808,919.00	-	-	808,919.00
รวม	2,458,615.29			2,565,899.04
ราคาตามบัญชี	313,783.75			281,935.00
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	98,061.55			107,283.75

			หน่วย : บาท
8. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วย	2566	2565	
เจ้าหนี้การค้า	295,483.36	491,356.86	
เจ้าหนี้อื่น	2,863,300.55	3,326,867.87	
ภาษี หัก ณที่จ่ายค้างจ่าย	15,466.17	-	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,837.12	40,854.95	
ค่าไฟฟ้าค้างจ่าย	63,039.33	72,305.12	
ค่าน้ำค้างจ่าย	72,807.19	56,368.51	
รวม	3,324,933.72	3,987,753.31	



นิติบุคคลอาคารชุด ปิปปุลาคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หน่วย : บาท	
9. รายรับล่วงหน้า ประกอบด้วย	2566	2565
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	76,109.74	77,223.60
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าพื้นที่	16,666.66	16,666.66
เงินประกันค่าไฟฟ้า	-	7,000.00
เงินประกันค่าน้ำ	-	3,000.00
เงินประกันค่าความเสียหาย	180,852.00	113,852.00
รวม	273,628.40	217,742.26

	หน่วย : บาท	
10. รายรับอื่น ประกอบด้วย	2566	2565
จากเจ้าของห้องชุด		
ค่าหนังสือรับรองหนี้	4,950.00	4,950.00
ค่าต่อกลับน้ำประปา	138,500.00	38,600.00
เงินเพิ่มจากการชำระหนี้ล่าช้า	357,578.54	117,880.97
ค่าธรรมเนียมศาล	12,250.00	5,322.00
ค่าติดตามทวงถามหนี้	55,500.00	-
ค่าจำหน่ายคีย์การ์ด	18,990.00	20,260.00
จากผู้อยู่อาศัยที่ไม่ใช่เจ้าของห้องชุด		
ค่าเช่าพื้นที่	26,500.00	111,000.00
ค่าส่วนแบ่งบริการเคเบิลทีวี	5,858.50	6,333.00
ค่าส่วนแบ่งบริการอินเทอร์เน็ต	42,547.48	44,463.33
รายรับอื่น	77,765.60	150,144.28
จากการลงทุน		
เงินฝากธนาคาร	6,784.12	4,766.60
รวม	747,224.24	503,720.18

๒๒

นิติบุคคลอาคารชุด ปิปปุส่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หน่วย : บาท	
11.รายจ่ายตามสัญญาจ้าง ประกอบด้วย	2566	2565
ค่าบริการดูแลและจัดการอาคาร	1,972,224.00	1,909,736.00
ค่าบริการสาธารณูปโภค	524,847.50	526,085.54
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	1,131,753.22	1,143,737.28
ค่าบริการรักษาความสะอาด	614,394.00	614,394.00
ค่าบริการบำรุงรักษาลิฟท์	271,434.74	259,539.12
ค่าเช่าสำนักงานอาคารชุด	96,000.00	96,000.00
ค่ากำจัดปลวกและแมลง	17,022.72	14,154.80
ค่าเบี้ยประกันภัย	190,443.95	186,516.36
รวม	4,818,120.13	4,750,163.10

	หน่วย : บาท	
12.รายจ่ายสาธารณูปโภค ประกอบด้วย	2566	2565
ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	906,467.38	813,136.64
ค่าน้ำประปาอาคาร	738,654.60	700,705.93
ค่าโทรศัพท์	137.12	1,284.00
ค่าธรรมเนียมจัดเก็บขยะ	161,700.00	161,700.00
รวม	1,806,959.10	1,676,826.57

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หน่วย : บาท	
<u>13.รายจ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ	6,000.00	3,000.00
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	21,319.05	24,833.33
ค่าอากรแสตมป์	11,220.00	8,283.00
ค่าบัตรคีย์การ์ด	16,315.89	27,662.71
ค่าใช้จ่ายงานประชุมใหญ่สามัญ	-	27,064.60
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกฎหมาย	31,970.00	81,815.00
ค่าตรวจสอบบัญชี	12,000.00	14,500.00
ค่าตรวจสอบอาคาร	5,778.00	-
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	16,170.00	13,200.00
ค่าธรรมเนียมระบบชำระเงิน Smarty Finance	42,878.00	-
ค่าใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ ใบแจ้งหนี้และใบเสร็จรับเงิน	12,829.30	-
ค่าธรรมเนียมอื่น	2,005.00	1,844.47
ค่าเดินทาง	1,701.87	1,647.68
ค่าใช้จ่ายอื่น - โควิด 19	26,212.82	306,293.76
ค่าใช้จ่ายอื่น	6,844.53	8,859.58
หนี้สงสัยจะสูญ	-	1,209,164.48
รวม	<u>213,244.46</u>	<u>1,728,168.61</u>

๒๗

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หน่วย : บาท	
14.รายจ่ายบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย	2566	2565
พื้นที่ส่วนกลาง	419,400.33	551,294.22
ระบบ-ไฟฟ้า	38,780.00	27,244.53
ระบบ-ประปาภายในอาคาร	185,110.00	170,142.00
ระบบ-ปั้มน้ำ	2,086.50	-
ระบบ-แท้งค์น้ำดาดฟ้า	16,050.00	-
ระบบ-ลิฟต์	37,450.00	478,536.12
ระบบ-พัดลมดูดอากาศ	838.61	26,545.60
ระบบ-ดับเพลิง	94,392.60	351,597.17
ระบบ-กล้องวงจรปิด	15,900.20	35,700.00
ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด	94,601.99	47,225.03
งานทำความสะอาดและวัสดุสิ้นเปลือง	61,760.40	-
งานปรับปรุงสำนักงาน	400.00	1,240.00
รวม	966,770.63	1,689,524.67