

Приложение № 4
к Правилам представления застройщиками
ежеквартальной отчетности об осуществлении
деятельности, связанной с привлечением
денежных средств участников долевого
строительства
(в ред. Постановления Правительства РФ
от 16.01.2007 № 14)

СВЕДЕНИЯ
о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика

	Наименование установленного показателя (норматива)	Значение показателя
2	Норматив обеспеченности обязательств (Н ¹)*	4,92
3	Норматив целевого использования средств (Н ²)*	0,87
4	Норматив безубыточности (Н ³)*	3,00

Руководитель:
Генеральный Директор
АО «Строительная компания «Век»


_____/Воскобойников Е.М./

Исполнитель:
Заместитель главного бухгалтера Дзюмка Ю.В.
тел. 59-28-08



* Указываются значения, определяемые в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации на основании части 3 статьи 23 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Расчет коэффициентов

1. Норматив обеспеченности обязательств (Н1)

$$Н1 = А/О \quad 4,92$$

где:

А - стоимость активов (млн.руб.)	валюта Баланса раздел Актив	3 118,9
О - сумма обязательств застройщика перед участниками (млн.руб.)	цена квартир в соответствии с договором+обязательства по переданным квартирам	634,5

2. Норматив целевого использования средств (Н2)

$$Н2 = Ан/(Д+ЧА) \quad 0,87$$

где:

Ан - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством (млн.руб.)	всего, в том числе:	76,01
	внеоборотные активы	108,66
	дебиторская задолженность	420,86
	краткосрочные фин.вложения	648,50
	минус стоимость незав. долевого строит-ва	-774,34
	минус дебиторская задолж.дольщиков	-327,67
Д - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, за искл.долевки	всего, в том числе:	87,58
	разд.4, 5 Баланса	722,12
	минус сумма обязательств перед дольщиками	-634,54
ЧА - стоимость чистых активов		

3. Норматив безубыточности (Н3)

расчитывается на конец года

$$Н3 = Кпр/3 \text{ года} \quad 1,00$$

где:

Кпр - количество лет (из трех последних) работы с прибылью

3,00

**Пояснение к расчету нормативов
оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика
(Приложение №4)**

Расчет нормативов произведен в соответствии с инструкцией о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденной Приказом ФСФР от 30.11.2006г №06-137/пз-н (с изменениями согласно Приказа ФСФР РФ от 03.12.2009 N 09-52/пз-н) по данным бухгалтерского баланса АО «Строительная компания «Век» на 31 декабря 2018 г.

1. Исходя из требований инструкции, для расчета **Норматива обеспеченности обязательств** использовалась

$$\text{формула: } H1 = \frac{A}{O},$$

где:

A - стоимость активов застройщика;

O - сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства. При этом обязательства застройщика перед участником долевого строительства определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве.

A - стоимость активов (млн.руб.)	валюта Баланса раздел Актив стр. 1600	3 118,9
O - сумма обязательств застройщика перед участниками (млн.руб.)	стоимость квартир в соответствии с договором +обязательства по переданным квартирам	634,5

Таким образом, $H1 = 3\,118,9/634,5=4,92$, что больше 1 в соответствии с требованиями.

2. Для расчета Норматива целевого использования средств, применялась формула:

$$H2 = \frac{A_n}{D}$$

где: A_n - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму следующих показателей: внеоборотные активы, дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), краткосрочные финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа;

D - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

A_n - стоимость активов застройщика, не связанных с долевым строительством (млн. руб.)	всего, в том числе:	76,01
	внеоборотные активы	итог по разд. I 108,66
	дебиторская задолженность	стр.1230 420,86
	краткосрочные финансовые вложения за период осуществления долевого строительства	стр.1240 на 31.12.2018 за минусом стоимости активов незав. стр-ва и д/с участников дол. стр-ва, предост. с отсрочкой платежа 648,5
	минус стоимость незавершенного долевого строительства	стр.12104 «Долевое строительство» -774,34
	минус дебиторская задолженность участников долевого строительства	стр.12307 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» -327,67
	D - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, не связанных с долевым строительством (млн.руб.)	всего, в том числе:
	долгосрочные и краткосрочные обязательства	итоги по разд. IV, V 722,12
	сумма обязательств перед дольщиками	стр. 1550+обязательства перед дольщиками по переданным объектам -634,54

Таким образом, $H2 = 76,01:87,58 = 0,87$ что не превышает предельных размеров.

3. Норматив безубыточности – 3,0. За последние 3 года работы застройщика в годовом отчете о прибылях и убытках в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль.

Исполнитель:

Заместитель главного бухгалтера Дзюмка Ю.В.

Тел. 59-28-08

1. Норматив обеспеченности обязательств (Н1) рассчитывается по следующей формуле:

$$H1 = A/O;$$

где:

А - стоимость активов застройщика (показатель строки 1600 по графе 4 бухгалтерского баланса);

О - сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства. При этом обязательства застройщика перед участником долевого строительства определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве (Кредитовый остаток по счету 86 , показатель строки 1530 по графе 4 бухгалтерского баланса).

2. Норматив целевого использования средств (Н2) рассчитывается по следующей формуле:

$$H2 = A_n/D;$$

где:

A_n - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму следующих показателей: необоротные активы, дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), краткосрочные финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа; (строка 1100 + строка 1230 + строка 1250 - строка 11302 «расшифровки к бухгалтерскому балансу»)

Д - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве. (строка 1400 + строка 1500 - строка 1530).