

Пояснения к расчету норматива целевого использования средств
ООО СЗ «Современник» за 4 кв. 2019 года, 1 кв. 2020 г.

$$H2 = \frac{A_n}{(D + ЧА)},$$

где:

A_n - сумма активов застройщика, не связанных со строительством.

Сумма активов застройщика, не связанных со строительством, включает в себя следующие показатели: внеоборотные активы, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения за вычетом суммы активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа.

D - общая сумма обязательств застройщика, уменьшенная на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

$ЧА$ - сумма чистых активов застройщика, определяемая в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 августа 2014 г. № 84н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 14 октября 2014 г., регистрационный № 34299), с изменениями, внесенными приказом Министерства финансов Российской Федерации от 21 февраля 2018 г. № 30н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 13 марта 2018 г., регистрационный № 50332), рублей. Обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве.

Таким образом, в соответствии с бухгалтерской (финансовой) отчетностью ООО СЗ «Современник» за 2019 год:

- стоимость активов застройщика, не связанных со строительством = внеоборотные активы (строка 1100 бухгалтерского баланса) + дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса) + краткосрочные финансовые вложения (строка 1240 бухгалтерского баланса) - стоимость активов незавершенного строительства (расшифровка строки 1240) - денежные средства участников долевого строительства, представленные с отсрочкой платежа (строка 13.9 Формы 2 Отчетности) = 318+(88823-16736)+59417-59417-23800 = 48605;

Обращаю ваше внимание, что показатель A_n должен учитывать только те активы, которые не связаны со строительством объекта. Таким образом, из величины дебиторской задолженности необходимо исключить авансы, выданные поставщикам и подрядчикам для строительства объекта. Приведенная вами формула не предусматривает вычитание такой дебиторки из стоимости активов, но название показателя прямо указывает на необходимость уменьшения этого показателя на величину выданных авансов, иначе это приводит к искажению показателя и нарушению прав застройщика. На счете 60 обособленно отражаются выданные авансы, так что установленный порядок расчета норматива не лишает организацию возможности верно выделить в балансе активы, связанные со строительством от активов, не связанных с ним. Таким образом, мы уменьшили показатель A_n

на величину выданных авансов, связанных со строительством объекта (16736 тыс. руб.).

Также поясняю, что величина незавершенного строительства по объекту ул. Юных пионеров 92 находится в строке 1240, так как строительство ведется по договору о Совместной деятельности с Администрацией.

- сумма чистых активов застройщика в приложении к бухгалтерскому балансу = активы (строка 1600) - обязательства (строка 1400 + строка 1500) + доходы будущих периодов (строка 1530) - задолженность участников по вкладам в уставный капитал (в составе строки 1170) = 160468-153516-0-0=6952;

- общая сумма обязательств = сумма долгосрочных обязательств (строка 1400 бухгалтерского баланса) + сумма краткосрочных обязательств (строка 1500 бухгалтерского баланса) = 2510+151006=153516;

- сумма обязательств по договорам участия в долевом строительстве (строка 13.8 Формы Отчетности по каждому объекту недвижимости) = 61734;

Таким образом, норматив целевого использования денежных средств (Н₂) = 48605 / (153516-61734+6952) = 48605 / 98734 = 0,49, что полностью соответствует пределам данного норматива.

В соответствии с бухгалтерской (финансовой) отчетностью ООО СЗ «Современник» по состоянию на 31.03.2020:

- стоимость активов застройщика, не связанных со строительством = внеоборотные активы (строка 1100 бухгалтерского баланса) + дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса) + краткосрочные финансовые вложения (строка 1240 бухгалтерского баланса) - стоимость активов незавершенного строительства (расшифровка строки 1240) - денежные средства участников долевого строительства, представленные с отсрочкой платежа (строка 13.9 Формы 2 Отчетности) = 320+(82857-10455)+83645-83645-11200 = 61522;

- сумма чистых активов застройщика в приложении к бухгалтерскому балансу = активы (строка 1600) - обязательства (строка 1400 + строка 1500) + доходы будущих периодов (строка 1530) - задолженность участников по вкладам в уставный капитал (в составе строки 1170) = 188751-181941+0-0=6810;

- общая сумма обязательств = сумма долгосрочных обязательств (строка 1400 бухгалтерского баланса) + сумма краткосрочных обязательств (строка 1500 бухгалтерского баланса) = 1911+180030=181941;

- сумма обязательств по договорам участия в долевом строительстве (строка 13.8 Формы Отчетности по каждому объекту недвижимости) = 91625;

Таким образом, норматив целевого использования денежных средств (Н₂) = 61522 / (181941-91625+6810) = 61522 / 97126 = 0,63

Директор ООО СЗ «Современник»

Главный бухгалтер
ООО СЗ «Современник»



Цветков А.А.

Устинова Ю.Н.