

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Акционерам акционерного общества «ПИК-Кубань»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Москва 2021 год

---

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «ПИК-Кубань» (АО «ПИК-Кубань») (ОГРН 1022302384785, адрес: 353924, Краснодарский край, город Новороссийск, улица Южная, дом 23), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «ПИК-Кубань» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

(ООО «ГК «МДА»),

ОГРН 1117746536269

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11306026247

«24» марта 2021 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2020
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-КУБАНЬ"</b>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	<b>353922, Краснодарский край, Новороссийск г, Южная ул, д. № 23</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "ГК "МДА"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		
		<b>7719783265</b>		
		<b>1117746536269</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.2	Основные средства	1150	37 820	38 126	39 771
4.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	38 960	39 749	40 539
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.4	Отложенные налоговые активы	1180	3 941	13 271	9 753
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>80 720</b>	<b>91 146</b>	<b>90 062</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.5	Запасы	1210	3 395 034	2 043 415	2 384 028
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	126 668	63 037	55 152
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12105	77 434	326 204	395 962
	Затраты на строительство и проектирование	12108	3 190 932	1 653 764	1 932 894
	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	12106	-	411	20
4.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	280	5 075	10
4.7	Дебиторская задолженность	1230	1 463 898	1 621 484	112 574
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	5	412	465

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	22 493	23 476	12 051
	Расчеты по налогам и сборам	12303	6 470	2 290	373
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	14	14	14
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	51 644	27 116	5 225
	Задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве	12308	1 383 271	1 568 176	94 446
4.8	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	413 534	99 752	401 711
4.10	Прочие оборотные активы	1260	1 794	9 916	4 457
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12602	1 773	8 589	4 457
	Расходы будущих периодов	12603	21	-	-
	Прочие оборотные активы	12605	-	1 328	-
	Итого по разделу II	1200	5 274 541	3 779 643	2 902 780
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 355 261	3 870 789	2 992 842

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
4.11	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
4.11	Резервный капитал	1360	10	10	10
4.11	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	43 711	343 168	242 904
	Итого по разделу III	1300	43 731	343 188	242 924
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
4.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 512	265	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.12	Прочие обязательства	1450	1 738 489	2 547 935	-
	в том числе: Долгосрочные обязательства по договорам участия в долевом строительстве	14501	1 738 489	2 547 935	-
	Итого по разделу IV	1400	1 740 001	2 548 200	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.13	Заемные средства	1510	95 992	88 432	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	84 000	84 000	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	11 992	4 432	-
4.13	Кредиторская задолженность	1520	3 383 619	776 351	2 719 775
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	62 707	113 101	59 869
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	30 026	92 347	59 763
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 491	1 381	3 999
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	23	24	24
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	115	115	104
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	188 789	238 538	544 475
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	2 677 757	198 703	1 840 399
	Расчеты с учредителями	15212	422 711	132 142	211 142
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.14	Оценочные обязательства	1540	91 917	114 618	30 143
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	43	157	66
	Резервы ИДП	15402	-	38 954	24 034
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	91 874	75 507	6 043
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 571 529	979 401	2 749 918
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 355 261	3 870 789	2 992 842

Руководитель

(подпись)

Светочева Надежда  
Станиславовна

(расшифровка подписи)

18 марта 2021 г.





**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		31	12	2020
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-КУБАНЬ"</b>	по ОКПО <b>26973740</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>2315095680</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 <b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
3.1	Выручка	2110	202 277	398 386
3.2	Себестоимость продаж	2120	(104 667)	(127 741)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	97 610	270 645
3.3	Коммерческие расходы	2210	(57 908)	(147 371)
3.4	Управленческие расходы	2220	(5 222)	(4 697)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	34 480	118 577
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.5	Проценты к получению	2320	9 607	11 255
3.5	Проценты к уплате	2330	-	(4 432)
3.5	Прочие доходы	2340	45 166	6 046
3.5	Прочие расходы	2350	(25 907)	(6 116)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	63 346	125 330
3.6	Налог на прибыль	2410	(12 668)	(25 066)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 091)	(28 319)
	отложенный налог на прибыль	2412	(10 577)	3 253
	Прочее	2460	(135)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	50 543	100 264

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	50 543	100 264
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	51	100
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Светочева Надежда  
Станиславовна

(расшифровка подписи)

18 марта 2021 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-КУБАНЬ"</b>	Форма по ОКУД	<b>0710004</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПО	<b>26973740</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	ИНН	<b>2315095680</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	10	-	-	10	242 904	242 924
<b>За 2019 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	100 263	100 263
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	100 263	100 263
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. За 2020 г.	3200	10	-	-	10	343 168	343 188
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	50 544	50 544
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	50 544	50 544
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(350 000)	(350 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(350 000)	(350 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10	-	-	10	43 711	43 731

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	43 731	343 188	242 924

Руководитель

Светочва Надежда  
Станиславовна  
(расшифровка подписи)

18 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-КУБАНЬ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
26973740		
2315095680		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 179 583	1 416 862
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	114 931	173 293
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	199
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от дольщиков по договорам участия в долевом строительстве	4114	2 054 991	1 231 920
процентов по договору банковского счета и краткосрочного депозита	4115	9 661	11 390
прочие поступления	4119	-	60
Платежи - всего	4120	(1 806 370)	(1 731 821)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(121 248)	(74 983)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 432)	(1 138)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(6 267)	(30 236)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(917)	(506)
налог на добавленную стоимость	4126	(25 461)	(44 354)
на оплату вознаграждения по договору технического заказчика по строительству ОИДП	4127	(40 319)	(25 415)
на финансирование расходов по строительству ОИДП по договору технического заказчика	4128	(1 575 264)	(1 509 665)
прочие платежи	4129	(35 462)	(45 524)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	373 213	(314 959)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	8 000
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	8 000
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	8 000



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	84 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	84 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(59 431)	(79 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(59 431)	(79 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(59 431)	5 000
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	313 782	(301 959)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	99 752	401 711
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	413 534	99 752
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Светочева Надежда  
Станиславовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 марта 2021 г.

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах АО «ПИК-Кубань»  
за 2020 год**

**1. Общие сведения.**

Правовая форма – Акционерное общество.

Полное фирменное наименование – Акционерное общество «ПИК-Кубань» (далее по тексту – Общество).

Местонахождение Общества:

Юридический адрес Общества – 353922, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Южная, дом 23.

Фактический адрес Общества - 353922, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Южная, дом 23.

Дата государственной регистрации Общества – 26.06.2002 г.

Регистрационный номер – 1022302384785.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2, ОКПО 26973740.

Уставный капитал Общества на 31.12.2020 г. составляет 10 000 рублей. Уставный капитал общества оплачен полностью и разделен на 1000 (одну тысячу) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 10 рублей каждая.

Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения акционера	Количество акций, шт.	Доля в УК, %
По 11.02.2021	Общество с ограниченной ответственностью «ТехноСтрой», ИНН 7722621810, КПП 772201001, местонахождение: 111024, Москва г, Душинская ул, дом 7, строение 1 эт.1 каб.17	999	99,9
	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, КПП 770301001, местонахождение: г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	1	0,1
С 12.02.2021 по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, КПП 770301001, местонахождение: г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	1 000	100%

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Общества, который избирается общим собранием акционеров сроком на 3 (три) года.

Генеральным директором Общества по 20 мая 2020 являлся Садыков Сергей Ахметович.

На основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров от 20 мая 2020 г. на должность Генерального директора избрана Светочева Надежда Станиславовна с 21 мая 2020 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе в 2020 году осуществляет Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК» (ИНН 7713011336,

местонахождение: г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1) на основании договора возмездного оказания бухгалтерских услуг №Д730452/19 от 24.04.2019 г.

Среднесписочная численность работающих за 2020 г. составляет 1 человек, за 2019 г. - 1 человек, за 2018г. - 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «ГК «МДА».

Бухгалтерская отчетность за 2020 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

АО «ПИК-Кубань» осуществляет деятельность застройщика и реализует инвестиционно-девелоперские проекты по строительству жилых комплексов в г. Новороссийск:  
 - Жилой комплекс «Черноморский» (3 очередь 16 микрорайон);  
 - Жилой комплекс «Черноморский-2» (17 микрорайон).

АО «ПИК-Кубань» осуществляет реализацию инвестиционно-строительных проектов по строительству жилых комплексов (осуществляет комплексную застройку) с привлечением организации - технического заказчика, которая по заданию и за счет средств Застройщика осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства.

Вышеуказанные инвестиционно-девелоперские проекты реализуются в рамках Федерального Закона №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков:

1. На праве собственности:

Местоположение/адрес/ характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Правоустанавливающие документы	Первоначальная стоимость, тыс.руб. (счета 021, 36.01)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, р-н 14 микрорайона	23:47:01180 01:1037	28 000	земли, населенных пунктов-сельскохозяйственное использование	Договор купли-продажи земельного участка от 29.11.2016г.	98 000
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1079	22 308	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Соглашение об образовании земельных участков, путем перераспределения земельных участков,	14 345

Местоположение/адрес/ характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Правоустанавл ивающие документы	Первоначальная стоимость, тыс.руб. (счета 021, 36.01)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1078	22 527	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)	находящихся в частной собственност и, на территории 14 микрорайона г. Новороссийск Краснодарско	14 485
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1077	22 117	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)	го края от 02.02.2017, Выписка из ЕГРН дата выдачи 20.02.2017	14 222
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1076	20 130	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		12 944
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1075	20 131	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		12 945

Местоположение/адрес/ характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Правоустановл ивающие документы	Первоначальная стоимость, тыс.руб. (счета 021, 36.01)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1080	22 297	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 337
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1074	21 096	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		13 565
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1083	23 285	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 973
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1081	24 533	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		15 775



Местоположение/адрес/ характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Правоустанавливающие документы	Первоначальная стоимость, тыс.руб. (счета 021, 36.01)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1072	3 176	обслуживание автотранспорта (4.9)		2 042
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:01180 01:1082	8 292	коммунальное обслуживание (3.1)		5 332
<b>Всего</b>		<b>237 892</b>			<b>232 965</b>

2. На праве аренды у Администрации г. Новороссийска:

Местоположение/адрес/ характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	ВРИ	Правоустанавливающие документы	Кадастровая стоимость, тыс. руб. (счет 001)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:000 0000:820	1 015	земли населенных пунктов/для проектирования и строительства многоквартирных жилых домов	Договор аренды земельного участка № 4740004978 от 13.06.2012г., Соглашение от 24.09.2012г. об уступке прав и обязанностей по договору аренды	8 447



Местоположение/адрес/характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	ВРИ	Правоустанавливающие документы	Кадастровая стоимость, тыс. руб. (счет 001)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, 16 микрорайон, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:000 0000:4533	8 969	земли населенных пунктов/многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Договор аренды земельного участка 4700007058 от 19.09.2018г.	69 170
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, 16 микрорайон, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:030 9018:3126	15 382	земли населенных пунктов/многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Договор аренды земельного участка 4700007057 от 19.09.2018г.	118 842
<b>Всего</b>					<b>310 806</b>

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков в г. Новороссийске, являются физические лица, с которыми заключаются договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Дольщики осуществляют финансирование затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры.

В обеспечение исполнения обязательств Общество по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства. Право залога прекращается с момента введения жилого дома в эксплуатацию и передачи первому участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

Выручка по договорам участия в долевом строительстве (214-ФЗ) складывается из экономии денежных средств при строительстве, как разница между привлеченными денежными средствами по договорам участия в долевом строительстве и затратами на строительство объекта с инженерными коммуникациями.

По окончании строительства и получения застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, застройщик обязан передать квартиру участнику ДДУ по Передаточному акту при условии выполнения дольщиком в полном объеме своих обязательств по ДДУ.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, завершеного строительством, не проданные объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения) застройщик оформляет в собственность.

По договорам купли-продажи передача квартиры, нежилого помещения осуществляется по акту, в котором покупатель подтверждает, что Продавцом передано имущество.

Дата подписания Акта является моментом перехода права собственности (момент отражения выручки от реализации услуг застройщика).

В 2020 году получено Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома № 9 (проект застройки 16 микрорайона г. Новороссийска), почтовый адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Бориса Пупко, д. 5 корпус 1 (№ 23-308000-2137-2020 от 04.12.2020 г.). Квартиры во введенном в эксплуатацию доме в 2020 г. участникам долевого строительства не передавались.

В 2020 году были построены, переданы в собственность инвесторам (дольщикам) и реализованы по договорам купли продажи следующие объекты:

<b>ОИДП/вид объекта недвижимости</b>	<b>Площадь (кв.м.)</b>	<b>Количество (шт)</b>
<b>Реализовано по ДДУ - Квартиры</b>		
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 А (мкр. Южный берег)	2 390,00	43
<b>Реализовано по ДДУ - Нежилые помещения</b>		
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 А (мкр. Южный берег)	841,20	7
<b>Реализовано по ДКП - Квартиры</b>		
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 А (мкр. Южный берег)	185,00	3
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 10	163,50	2
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 11	41,90	1
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 12	193,80	2
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10)	69,55	1
<b>Реализовано по ДКП - нежилые помещения</b>		
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 А (мкр. Южный берег)	976,30	8
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 10	105,60	2
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 11	349,50	5
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 12	450,20	6
<b>Реализовано по ДКП - гаражи</b>		
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, подземный паркинг №2	-	3

## **2. Раскрытие информации об учетной политике**

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции АО «ПИК-Кубань».

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

#### **Основные положения учетной политики.**

##### **Основные средства.**

Учет основных средств производится Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н (далее ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства показаны по остаточной стоимости.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ 6/01 относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 40 000 руб.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания актива в качестве основных средств, и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Ожидаемый срок использования объектов основных средств определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1, ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений этого объекта.

Первоначальная стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования и др.).

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

#### **Доходные вложения в материальные ценности**

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, учитываются в бухгалтерском учете на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности" и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

#### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Порядок признания задолженности по инвестиционной деятельности и полученному финансированию, представлен в таблице:

#### **Порядок признания задолженности по инвестиционной деятельности**

№	Показатель	Сторона	Задолженность	
			Долгосрочная	Краткосрочная
1	Задолженность по вложениям в инвестиционные проекты	Инвестор/ Соинвестор	До даты получения ЗОС	Дата получения ЗОС



№	Показатель	Сторона	Задолженность	
			Долгосрочная	Краткосрочная
2	Задолженность по расчетам по привлеченным средствам	с Инвесторами или Соинвесторами		
3	Задолженность по расчетам	с Покупателем ОН	До даты получения ЗОС	Дата получения ЗОС
4		с Участником долевого строительства	До передачи объекта по состоянию на отчетную дату 365 дней и более	До передачи объекта по состоянию на отчетную дату менее 365 дней

#### Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

#### Учет Застройщиком поступления и использования инвестируемых средств

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых при осуществлении инвестиционно-девелоперского проекта (далее по тексту «ИДП») ведется на счете 76 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Привлеченные средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства: в Бухгалтерском балансе отражаются в составе долгосрочных обязательств по строке 1450 «Прочие обязательства» и в составе краткосрочные обязательств по строке 1520 «Кредиторская задолженность». Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 аналитика «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с техническим заказчиком и на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с прочими поставщиками и подрядчиками по строительству объекта инвестиционно-девелоперского проекта.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 г. дебетовое сальдо по счетам 76.05 и 60.02 в части финансирования технического заказчика и авансов поставщикам и прочим контрагентам, связанных со строительством объекта инвестиционно-девелоперского проекта отражено в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства

Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП)

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36 «НДС затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 г. затраты по строительным объектам, произведенные за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

#### **Расчет стоимости объектов ИДП**

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП по результатам обмеров БТИ, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Далее накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, гаражи, кладовки, мотоместа, апартаменты.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения и апартаменты.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения расходы списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - предназначенные для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.



Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости. Формат регистра включен в Приложение № 4 к настоящей Учетной политике «Формы регистров бухгалтерского учета».

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передачи при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости:

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.2 «НДС себестоимости ДДУ» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП», относятся также на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП», по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости и НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости.

#### **Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства**

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 76 субсчет «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам», 76 субсчет «Расчеты с дольщиками».

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01 субсчет «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01 субсчет «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».



В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02 субсчет «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02 субсчет «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

#### **Расходы будущих периодов**

Расходы будущих периодов – это расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

К расходам будущих периодов Общества относятся:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение);
- приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа;
- расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, например, расходы по страхованию, прочие расходы, отвечающие вышеуказанным критериям.

Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат по мере признания в учете доходов, в связи с которыми они были осуществлены, либо равномерно в течение срока действия соответствующего документа (договора, сертификата).

#### **Дебиторская и кредиторская задолженность**

Дебиторская и кредиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между организацией и ее контрагентами. Просроченная задолженность нереальная к взысканию списывается с баланса по мере возникновения.

#### **Учет доходов и расходов.**

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:

- дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общество может признавать в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а так же с выполнением работ, оказанием услуг.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

К коммерческим относятся расходы, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, расходы на рекламу и т.д.);
- суммы начисленной амортизации офисов продаж, а так же расходы на аренду офисов продаж;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Расходы на продажу списываются ежемесячно со счета 44 «Коммерческие расходы» в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

На субсчете 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т.д.);

- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а так же расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу».

Если признание расходов может привести к убытку, то счет 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» подлежит списанию в момент начала признания выручки по объекту.

На субсчете 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» учитываются:

- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- коммунальные услуги по объектам недвижимости.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» указанные расходы ежемесячно относятся на расходы на продажу в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу» по объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце.

Счет 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» может иметь остаток на конец месяца в сумме расходов на оформление права собственности на объекты недвижимости, расходов на оформление договоров долевого участия, коммунальных услуг по не реализованным, не переданным объектам недвижимости.

В Бухгалтерской отчетности остаток по счету 44 на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства и отражается в разделе «Запасы» по строке 12102 «Незавершенное производство».

#### **Учет расчета по налогу на прибыль**

Учет расчета по налогу на прибыль Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

При признании доходов и расходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

**Отчетность составлена исходя из принципа непрерывности деятельности.** Учитывая это, ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности» не применялась.

### **3. Пояснения и расшифровки к Отчету о финансовых результатах.**

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

Доходы организации от сдачи в аренду объектов основных средств и организации относятся к доходам по основному виду деятельности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.



**3.1. Выручка от реализации (по видам деятельности) (строка 2110)**

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	За январь-декабрь 2020	За январь-декабрь 2019
1	Вознаграждение застройщика по договору участия в долевом строительстве	35 890	235 691
2	Выручка по ДКП от реализации нежилых помещений, квартир, гаражей	159 019	152 339
3	Выручка от реализации прочих работ, услуг	7 368	4 438
4	Выручка от реализации объектов инфраструктуры	-	5 918
	<b>Всего</b>	<b>202 277</b>	<b>398 386</b>

**3.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности) (строка 2120)**

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	За январь-декабрь 2020	За январь-декабрь 2019
1	Расходы застройщика по договорам участия в долевом строительстве	916	7 726
2	Себестоимость квартир и нежилых помещений, гаражей	101 969	116 345
3	Себестоимость от реализации прочих работ, услуг	1 782	2 057
4	Себестоимость реализованных объектов инфраструктуры	-	1 613
	<b>Всего</b>	<b>104 667</b>	<b>127 741</b>

**3.3. Коммерческие расходы (строка 2210)**

тыс.руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2020	За январь-декабрь 2019
Налог на имущество	31	-
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	36 156	63 659
Госпошлина за регистрацию ДДУ, объектов недвижимости для продажи,	779	2 630
Коммунальные услуги по проданным ОН	1 568	3 052
Расходы на гарантийный ремонт	16 367	75 507
Прочие коммерческие расходы	3 007	2 523
<b>Всего</b>	<b>57 908</b>	<b>147 371</b>

В составе коммерческих расходов отражены расходы Общества по следующим договорам с ПАО «Группа Компаний ПИК»:

- Агентскому договору № Кубань/ГК-16 от 30.12.2016 г., по которому ПАО «Группа Компаний ПИК» (Агент) за вознаграждение осуществляет юридические и иные действия, направленные на реализацию объектов недвижимости, которые принадлежат Обществу (Принципал);

- Договору №Д669530/18 от 03.12.2018 г. о предоставлении права пользования товарным знаком, по которому ПАО «Группа Компаний ПИК» (Лицензиар) за вознаграждение предоставляет Обществу (Лицензиату) право использования товарного знака «ПИК ГРУППА».

### 3.4. Управленческие расходы (строка 2220)

тыс.руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2020	За январь-декабрь 2019
Заработная плата	1 012	944
Страховые взносы	306	285
Аудиторские услуги	98	98
Амортизация ОС	64	125
Налоги и сборы	598	775
Коммунальные расходы	2	4
Бухгалтерские, финансовые, юридические услуги	1 481	1 190
Почтово-телеграфные расходы	-	11
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обеспечением), обновление и сопровождение программных продуктов	1 658	1 253
Прочие	3	12
<b>Всего</b>	<b>5 222</b>	<b>4 697</b>

### 3.5. Прочие доходы и расходы (строки 2320, 2330, 2340, 2350)

тыс.руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2020	За январь-декабрь 2019
<b>Проценты к получению</b>	<b>9 607</b>	<b>11 255</b>
<b>Проценты к уплате</b>	<b>-</b>	<b>4 432</b>
<b>Прочие доходы, в т.ч.</b>	<b>45 166</b>	<b>6 046</b>
Реализация основных средств	8 000	-
Восстановление резерва, созданного в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	37 166	6 043
Прочие доходы	-	3
<b>Прочие расходы в т.ч.</b>	<b>25 907</b>	<b>6 116</b>
Прибыль/убыток прошлых лет, выявленный в отчетном периоде	932	-
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	22 391	2 416
Реализация основных средств	1 328	-
Судебные издержки	70	202
Резерв сомнительным долгам	558	717
Расходы на услуги банков	294	340
Штрафы, пени, неустойки	1	2 026
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации	330	181

акционерам в соответствии с законодательством		
Прочие расходы	3	234

### 3.6. Информация по расчетам по налогу на прибыль

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Финансовый результат отчетного года по данным бухгалтерского и налогового учета – прибыль.

Финансовый результат в бухгалтерском учете до налогообложения – 63 346,53 тыс. руб.

Размер условного расхода по налогу на прибыль – 12 669,31 тыс. руб.

Размер прибыли по данным налогового учета – 10 455,16 тыс. руб.

Сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 7,83 тыс. руб.

Постоянные разницы связаны с признанием доходов и расходов, не учитываемых для целей налогообложения:

- суммы списанного в расход налога на добавленную стоимость за пределами срока возмещения.

Размер ПНО составляет 1.57 тыс. руб.

Общая сумма временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 52 883,50 тыс. руб. Величина изменения ОНА, ОНО – 10 576,70 тыс. руб. Вычитаемые временные разницы связаны со следующими различиями в бухгалтерском и налоговом учетах:

- сумма перенесенного на будущее убытка, не использованного в отчетном периоде, но который будет использован в следующих отчетных периодах;

- временные разницы, возникающие в связи с созданием и восстановлением резервов по плановым расходам на ИДП;

- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по отпускам;

- прочие разницы.

Прочее (причитающиеся налоговые санкции: штрафы, пени по налогам) – 135,19 тыс.руб.

Чистая прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета – 50 543,61 тыс. руб.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

## 4. Пояснения и расшифровки к Бухгалтерскому балансу.

### 4.1. Ретроспективные изменения бухгалтерской отчетности

Данные за прошлые годы в текущей отчетности не совпадают с данными в ранее составленной, утвержденной и переданной пользователям отчетности.

В 2020 году АО «ПИК-Кубань» изменило порядок отражения в бухгалтерском балансе расходов на создание объекта строительства:

В 2018-2019 гг. сумма расходов на создание объекта строительства учитывалась в строке 1260 «Прочие оборотные активы».

В 2020 г. сумма расходов на создание объекта строительства в Бухгалтерском балансе отражается в составе запасов по строке 1210 «Запасы».

Выполняя требования п. 10 ПБУ 4/99 и п. 15 ПБУ 1/2008 о сопоставимости сравнительных показателей, при формировании бухгалтерского баланса за 2020 г. были ретроспективно изменены



показатели строк: 1210 «Запасы», 1260 «Прочие оборотные активы» за 2018-2019гг. Данные изменения не повлияли на валюту баланса, итоги разделов и финансовый результат 2019 и 2018 года.

Данные изменения по статьям баланса представлены в таблице:

Показатель бухгалтерского баланса	Код строки		Данные на 31.12.2019 г., тыс.руб.	Данные на 31.12.2018 г., тыс.руб.
<b>АКТИВ</b>				
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	стало	2 043 415,34	2 384 027,98
		было	389 651,22	451 134,13
		<b>разница</b>	<b>1 653 764,12</b>	<b>1 932 893,85</b>
Прочие оборотные активы	1260	стало	9 916,38	4 456,91
		было	1 663 680,50	1 937 350,76
		<b>разница</b>	<b>-1 653 764,12</b>	<b>-1 932 893,85</b>
<b>ИТОГО по разделу II</b>	1200	стало	3 779 642,87	2 902 779,80
		было	3 779 642,87	2 902 779,80
		<b>разница</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>БАЛАНС</b>	1600	стало	3 870 788,85	2 992 842,15
		было	3 870 788,85	2 992 842,15
		<b>разница</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Раздел I. Внеоборотные активы

##### 4.2. Основные средства

Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса

Виды активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Земельные участки	1150	36 235	36 235	37 562
Здания (помещения)	1150	1 104	1 104	1 104
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(116)	(82)	(48)
Машины и оборудование	1150	528	528	528
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(443)	(377)	(299)
Производственный и хозяйственный инвентарь	1150	3 250	3 250	3 250
Производственный и хозяйственный инвентарь, сумма начисленной амортизации	1150	(2 779)	(2 613)	(2 446)
Прочие основные средства	1150	3 492	3 492	3 492
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(3 450)	(3 412)	(3 373)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1150	44 609	44 609	45 937
Итого сумма накопленной амортизации	1150	(6 789)	(6 483)	(6 166)
<b>Итого по строке 1150</b>		<b>37 820</b>	<b>38 126</b>	<b>39 771</b>

В 2020 году Общество не приобретало объекты основных средств.

В 2019 году Обществом был реализован земельный участок с кадастровым номером 23:47:0000000:5099 площадью 2 065 кв. м. по договору №Д847826/19 от 26.12.2019 г. и Индивидуальным предпринимателем Маиляном Арменаком Артуровичем (покупатель). По акту приема-передачи данный земельный участок был передан покупателю 26.12.2019 г., переход права собственности от Общества к покупателю зарегистрирован 23.01.2020 г..

Иных изменений в составе основных средств в 2020 г. не произошло.

#### **4.3. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности.**

Виды активов	Строка	тыс.руб.		
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Земельные участки	1160	15 348	15 348	15 348
Здания (помещения)	1160	27 550	27 550	27 550
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1160	(3 938)	(3 149)	(2 359)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1160	42 898	42 898	42 898
Итого сумма накопленной амортизации	1160	(3 938)	(3 149)	(2 359)
<b>Итого по строке 1160</b>		<b>38 960</b>	<b>39 749</b>	<b>40 539</b>

В 2020 году изменений в составе доходных вложений в материальные ценности не было.

#### **4.4. Информация об отложенных налоговых активах.**

Отложенные налоговые активы (ОНА)	тыс.руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	<b>3 941</b>	<b>13 271</b>
ОНА по оценочным обязательствам и резервам	9	31
ОНА по дебиторской задолженности	-	1 600
ОНА по расходам будущих периодов	226	244
ОНА по резервам по сомнительным долгам	3 706	3 605
ОНА по плановым расходам ИДП	-	7 791

ОНА по оценочным обязательствам и резервам по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 9 тыс. руб. начислен с суммы резерва под оплату отпусков (для целей налогообложения прибыли данный резерв не формируется).

ОНА по дебиторской задолженности в сумме 1 600 тыс.руб. погашен в связи с отражением дохода от реализации земельного участка по дате регистрации перехода права собственности на покупателя в 2020 г., в налоговом учете доход признали в 2019 году по дате АПП.

ОНА по расходам будущих периодов (Убыток от продажи основных средств) в сумме 18 тыс.руб. погашен в сумме убытка, относящегося к 2020 году.

ОНА по резервам по сомнительным долгам признан в сумме 111,7 тыс.руб. и погашен в сумме 10,4 тыс.руб. от суммы резерва по сомнительной дебиторской задолженности, соответственно начисленного и списанного в 2020 г. в бухгалтерском учете. В налоговом учете резерв по сомнительной задолженности не создается.

ОНА по плановым расходам ИДП в сумме 7 791 тыс.руб. погашен в связи с восстановлением суммы резерва, начисленного в бухгалтерском учете по объектам недвижимости, реализованным в предыдущие налоговые периоды.

#### 4.5. Информация о запасах.

Для финансирования затрат на проектирование и строительство жилых комплексов «Черноморский» и «Черноморский-2» Общество привлекает участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Запасы».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 г. в строке 12108 «Затраты на строительство и проектирование» Обществом отражены затраты на строительство Объектов ИДП, в том числе:

- расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями, объектами инфраструктуры, без НДС, отраженные на счете 36 «Затраты по ИДП» в разрезе Объектов ИДП и статьей затрат на строительство;

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»),

- дебетовое сальдо по счету 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»/ Технический заказчик по строительству ОИДП – финансирование технического заказчика на строительство Объектов ИДП.

- дебетовое сальдо по счетам 60.02 «Расчеты по авансам выданным» и 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» – в части авансов выданных поставщикам и подрядчикам, связанных со строительством Объектов ИДП.

По строке 12105 «Готовая продукция и товары для перепродажи» Обществом отражена себестоимость объектов недвижимости для продажи (по объектам, введенным в эксплуатацию), которые по состоянию на 31.12.2020 г. не переданы Участникам долевого строительства, Инвесторам (Соинвесторам). Себестоимость объектов недвижимости для продажи отражается Обществом на счете 37 «Себестоимость по ИДП» в разрезе Объектов ИДП и видов объектов недвижимости, в разрезе следующих субсчетов:

37.01 Себестоимость ИДП по ДКП (объекты недвижимости, подлежащие передаче по договорам купли-продажи)

37.02 Себестоимость ИДП по ДДУ (объекты недвижимости, подлежащие передаче по договорам участия в долевом строительстве)

37.04 Себестоимость объектов инфраструктуры.

*Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.

Строка 1210 «Запасы»	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		3 395 034,19
<i>Незавершенное производство (строка 12102), в т.ч.:</i>		
<i>Инвестиционные издержки по объектам недвижимости (счет 44.03) и ИДП (счет 44.04), в т.ч.:</i>		
	126 668,21	63 036,98
Расходы на государственную регистрацию договоров долевого участия – государственная пошлина за регистрацию договоров долевого участия (Управление Росреестра по Краснодарскому краю, ООО «ЦНС»)	3 027,61	1 470,76
Агентское вознаграждение ПАО «Группа компаний «ПИК» по договору №Кубань/ГК-16 от 30.12.2016г. за действия, направленные на реализацию объектов недвижимости	121 770,29	59 683,68
Гос. пошлины за регистрацию права собственности на застройщика	396,00	528,00



Прочие коммунальные услуги до подписания актов приема-передачи собственниками – до заселения, до передачи эксплуатирующей организации (ООО «ПИК-Комфорт», ООО «ТЕРМОТРОН»)	1 474,19	1 354,42
Почтово-телеграфные расходы	0,12	0,12
<b>Готовая продукция и товары для перепродажи (строка 12105), в т.ч.: Себестоимость объектов недвижимости для продажи</b>	<b>77 433,74</b>	<b>326 203,66</b>
Себестоимость ИДП по ДКП (счет 37.01)	50 643,67	144 040,44
Себестоимость ИДП по ДДУ (счет 37.02)	-	149 390,13
Себестоимость объектов инфраструктуры (счет 37.04)	26 790,07	26 790,07
НДС себестоимости ДДУ (счет 19.37.2)	-	5 983,02
<b>Строка 12106 Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (счет 97), в т. ч.:</b>	<b>-</b>	<b>410,58</b>
Абонентское обслуживание по тариф.плану "Квалифицированный Классик"	-	0,35
Единая Финансовая Система и Типовая Учетная Система 2.0	-	405,00
Лицензия Win Pro 7 SP1	-	1,81
Лицензия на право использования СКЗИ «КриптоПро CSP»	-	0,70
Неисключительные права Windows Home	-	1,04
Право использования программ для ЭВМ для управления Сертификатом по	-	1,68
<b>Затраты на строительство и проектирование (строка 12108), в т.ч.:</b>	<b>3 190 932,24</b>	<b>1 653 764,12</b>
<b>Затраты Застройщика на проектирование и строительство (счет бухгалтерского счета 36 «Затраты по ИДП»), в т. ч.:</b>	<b>2 171 996,06</b>	<b>1 088 236,96</b>
Арендные платежи	17 057,33	12 686,33
Вознаграждение заказчика	115 892,87	60 892,87
Затраты на авторский надзор	8 113,35	2 432,10
Затраты на вертикальную планировку	2 389,74	2 355,16
Затраты на вознаграждение консультанта	466,67	466,67
Затраты на временные дороги	4 993,62	3 972,79
Затраты на временные здания и сооружения	2 988,97	1 050,85
Затраты на временные коммуникации	4 657,54	3 354,16
Затраты на вынос осей	273,58	179,59
Затраты на вынос сетей	5 942,16	5 824,47
Затраты на градостроительную документацию	11 982,01	11 982,01
Затраты на защиту от COVID	83,10	0,00
Затраты на инженерные изыскания	12 440,55	12 440,55
Затраты на ИТП	19 094,56	2 108,33
Затраты на концепцию	1 937,84	897,14
Затраты на МАФ	7 037,12	0,00
Затраты на наружное освещение	1 112,46	110,76
Затраты на оборудование надземной части корпуса	4 251,10	0,00
Затраты на ограждение площадки	8 430,09	7 287,62
Затраты на озеленение	4 763,44	149,97
Затраты на отделку квартир	107 058,24	0,00
Затраты на охрану	14 442,44	6 487,10
Затраты на покрытия	9 273,01	0,00
Затраты на проектирование инж. Сетей	17 060,68	16 216,22
Затраты на проектирование по выносу сетей	95,70	95,70

Затраты на проектно-изыскательские работы	567,14	567,14
Затраты на прочие обременения	200,00	200,00
Затраты на прочие работы по подготовке территории	11 568,62	8 097,37
Затраты на СМР и оборудование (водопровод)	22 889,91	9 786,30
Затраты на СМР и оборудование (водосток)	34 822,34	30 592,57
Затраты на СМР и оборудование (газоснабжение)	394,01	394,01
Затраты на СМР и оборудование (канализация)	27 925,30	418,96
Затраты на СМР и оборудование (прочие сети)	203,70	0,00
Затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение)	44 726,87	44 565,10
Затраты на СМР и оборудование (электроснабжение)	71 534,07	70 111,85
Затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки)	883 348,97	269 510,53
Затраты на СМР подземной части корпуса	222 497,39	149 669,99
Затраты на стадию П. Основные разделы	40 029,54	40 029,54
Затраты на стадию РД. Основные разделы	23 215,27	15 522,55
Затраты на страхование	35 145,69	12 256,24
Затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод)	8 402,47	0,00
Затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация)	11 228,05	0,00
Затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети)	892,17	566,22
Затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение)	28 580,81	28 262,12
Затраты на устройство свайного поля	11 209,46	11 209,46
Затраты на штрафы и пени	3,77	3,77
Затраты на экспертизу	9 960,21	9 960,21
Затраты по монтажу дренажа, кронштейнов, корзин	8 420,88	0,00
Затраты по сопровождению проектирования и строительства	2,40	2,40
Затраты по шоурумам	467,29	467,29
Отделка МОП	45 683,08	0,00
Приобретение инвестиционного актива	232 964,67	232 964,67
Прочие затраты на СМР по благоустройству	1 875,08	282,10
Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства	361,46	361,46
Прочие затраты на строительство	1 609,80	1 385,13
Прочие по согласованию инж. Сетей	1 123,47	15,59
Расходы на ввод в эксплуатацию	427,08	0,00
Расходы на оформление права собственности	44,00	44,00
Ремонтно-восстановительные работы (невозмещаемые)	272,94	0,00
Проценты по кредитам/займам (капитализируемые)	7 560,00	-
<b>НДС по затратам на проектирование и строительству (счет 19.36)</b>	<b>361 264,32</b>	<b>152 033,23</b>
<b>Оборудование к установке (лифты пассажирские) (счет 07+19.07)</b>	<b>12 473,08</b>	<b>-</b>
<b>Финансирование расходов на строительство по договору на выполнение функций технического заказчика, в том числе:</b>	<b>567 680,43</b>	<b>331 002,88</b>
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО (счет 76.05)		13 506,10
ТЗ-РЕГИОН АО (счет 76.05)	567 680,43	317 496,78
<b>Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством, в т. ч.:</b>	<b>77 518,35</b>	<b>82 491,05</b>
Водоканал МУП (счет 60.02)	51 514,70	48 240,65
ВСБ ООО (счет 60.02)	18,78	-
ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ КРАСНОДАР АО (счет 60.02)	180,50	180,50
МСК ЭНЕРГО АО (счет 60.02)	17 346,93	33 760,72



ПИК-КОМФОРТ ООО (счет 60.02)	2,31	-
ТЕРМОТРОН ООО (счет 60.02)	7 132,89	-
ФГБОУ ВО НИУ МГСУ (счет 60.02)	300,00	-
ТНС ЭНЕРГО КУБАНЬ ПАО (счет 60.02)	707,63	-
Администрация муниципального образования город Новороссийск (счет 76.05)	314,61	309,18

#### 4.6. Учет НДС.

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, не облагаемые НДС.

Согласно Учетной политики Общество ведет отдельный учет НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

#### Расшифровка строки 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

Виды активов	Счет учета в БУ	тыс.руб.	
		31.12.2020	31.12.2019
НДС по приобретенным услугам	19.04	192,31	-
НДС по уменьшению стоимости реализации	19.09	41,15	3,18
НДС инвестиционных издержек по ИДП	19.44.3	14,10	15,00
НДС предъявленный к вычету по строительным затратам	19.68.2	32,69	5 057,09
<b>Итого по строке 1220</b>		<b>280,25</b>	<b>5 075,27</b>

#### 4.7. Информация о дебиторской задолженности

#### Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

Дебиторская задолженность	тыс. руб.		
	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	1 463 897,94	1 621 483,57	112 574,35
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками (счет 60.02) Строка 12301, в том числе:</b>	<b>4,90</b>	<b>411,43</b>	<b>465,61</b>
ПИК-Комфорт ООО	-	2,43	-
ТНС ЭНЕРГО КУБАНЬ ПАО филиал Новороссийский	-	391,39	402,15
Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ ГУП Краснодарского края	-	-	46,45
АТОЛ ООО	-	13,28	13,28
Ростелеком Краснодарский филиал	3,73	3,73	3,73
СКБ Контур АО ПФ	-	0,60	-
АТОЛ ОНЛАЙН ООО	1,17	-	-
Кубаньжилстрой ООО	1 911,24 (1911,24)	1 911,24 (1 911,24)	1 911,24 (1 911,24)
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками (счет 62.01) строка 12302</b>	<b>22 493,47</b>	<b>23 475,65</b>	<b>12 050,64</b>
<i>с покупателями и заказчиками за гаражи</i>	-	-	<b>5 000,00</b>
<i>с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость, в том числе:</i>	-	<b>4 950,00</b>	-
ЮСК 92 ООО	-	4 950,00	-

<i>с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры, в том числе:</i>	<b>13 008,12</b>	<b>13 008,12</b>	<b>5 907,00</b>
МСК ЭНЕРГО АО	13 008,12	13 008,12	5 907,00
<i>с покупателями по аренде, в том числе:</i>	<b>9 485,35</b>	<b>5 517,53</b>	<b>1 143,64</b>
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	4 984,12	2 900,00	580,00
КМС ООО	39,40	78,80	77,48
Кубаньжилстрой ООО (создан резерв по сомнительным долгам)	1 845,85 (1 845,85)	1 287,35 (1 287,35)	570,79 (570,79)
НоворосБетон ООО	325,00	269,75	-
ПИК-Комфорт ООО	1 458,19	833,23	208,27
ТЕРМОТРОН ООО	166,30	46,30	-
ТЗ-РЕГИОН АО	2 501,01	1 389,45	277,89
Центр помощи участникам долевого строительства г. Новороссийска АНО	6,33	-	-
ЮСК 92 ООО	5,00	-	-
<b>Расчеты по налогам и сборам (счет 68) строка 12303, в том числе:</b>	<b>6 470,49</b>	<b>2 290,25</b>	<b>373,14</b>
Налог на прибыль	6 466,16	2 290,25	373,14
<b>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (счет 69) строка 12304</b>	<b>13,99</b>	<b>13,99</b>	<b>13,99</b>
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами Строка 12307, в том числе:</b>	<b>51 644,19</b>	<b>27 115,92</b>	<b>5 225,10</b>
Управление Росреестра по Краснодарскому краю (счет 76)	1 181,35	1 440,05	832,35
Кубаньжилстрой ООО (счет 76) (создан резерв по сомнительным долгам)	14 772,84 (14 772,84)	14 772,84 (14 772,84)	14 772,84 (14 772,84)
МСК ЭНЕРГО АО (счет 76)	2 541,58	2 541,58	2 541,58
Администрация муниципального образования город Новороссийск (счет 76)	3,00	3,00	3,00
НовоТех ООО (счет 76)	-	70,00	-
ПИК-Комфорт ООО (счет 76)	239,83	146,67	56,88
ПОВС застройщиков НКО (счет 76)	-	-	85,73
Сбербанк Московский банк	4,69	-	-
УФПС Краснодарского края	60,00	-	-
СК РЕСПЕКТ ООО (счет 76)	281,18	281,19	490,12
ТЗ-РЕГИОН АО (счет 76)	24 237,81	2 605,23	-
УФК (Новороссийский городской отдел судебных приставов УФС по Краснодарскому краю (счет 76)	76,43	57,41 (52,23)	52,23 (52,23)
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (счет 76)	23 015,12	19 966,05	400,00
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО (счет 76)	-	-	639,84
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам (задолженность по выплате процентов по договору банковского счета и краткосрочному депозиту) счет 76.03	3,20	56,89	191,54
Расчеты с подотчетными лицами (счет 71)	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками по счету 76.06	-	0,08	(15,94)
<b>Задолженность дольщиков по ДДУ (рассрочка согласно условиям договоров долевого участия) строка 12308</b>	<b>1 383 270,90</b>	<b>1 568 176,33</b>	<b>94 445,87</b>

Признана сомнительной дебиторская задолженность:

- ООО «Кубаньжилстрой» в размере 18 529,92 тыс.руб.,  
На 100% сомнительной дебиторской задолженности создан резерв по сомнительным долгам.

#### 4.8. Информация о финансовых вложениях.

По состоянию на 31.12.2020 г. объект учета отсутствует. Займы в 2020 г. Обществом не выдавались.

#### 4.9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса  
в тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	413 534,46	99 752,37
Остатки на расчетных счетах	383 534,46	65 752,37
Размещение депозита (Банк ВТБ ПАО)	30 000,00	34 000,00

Депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев признаются денежными эквивалентами в соответствии с Учетной политикой организации.

#### 4.10. Информация о прочих оборотных активах

Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	1 793,94	9 916,35
НДС по авансам полученным (строка 12602)	1 772,66	8 588,51
Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (строка 12603)	21,28	-
Прочие оборотные активы (Счет 45) балансовая стоимость земельного участка, переданного по акту приема-передачи в рамках договора купли-продажи, до регистрации перехода права собственности (строка 12605)	-	1 327,84

#### 4.11. Информация о капитале

в тыс. руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
1.	Уставный капитал	10	10	10
2.	Резервный капитал	10	10	10
3.	Нераспределенная прибыль, в т.ч.	43 711	343 168	242 904
3.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет		242 904	93 456
3.2.	Нераспределенная прибыль отчетного года	43 711	100 264	149 448

в тыс. руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
1	Сумма чистых активов	43 731	343 188	242 924

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой

прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «ПИК-Кубань» не выкупались (приобретались).

	2020	2019	2018
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	50 543	100 264	149 448
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	1 000	1 000	1 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	51	100	149

Общество не производило в 2020 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчетов разводненной прибыли на акцию.

В 2020 году на основании Протокола годового общего собрания акционеров АО «ПИК-Кубань» от 09 апреля 2020 года чистая прибыль по итогам 2017-2019 годов в сумме 300 000 тыс.руб. рублей была распределена и направлена на выплату дивидендов.

На основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров АО «ПИК-Кубань» от 28 августа 2020 года часть нераспределенной чистой прибыли по итогам 2019 года и прибыль, полученную по итогам 1-го полугодия 2020 г., всего в сумме 50 000 тыс.руб. рублей также была распределена и направлена на выплату дивидендов.

По настоящее время дивиденды были выплачены частично. Задолженность по выплате дивидендов, начисленных на основании Решения от 15.07.2017 г., Протоколов от 09.04.2020 г. и от 28.08.2020 г. по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 422 710,55 тыс. руб. Данная задолженность является просроченной.

#### 4.12. Информация о долгосрочных обязательствах

тыс.руб.

Долгосрочные обязательства (Раздел IV Бухгалтерского баланса строка 1400)	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>Отложенные налоговые обязательства (строка 1420), в том числе:</b>	<b>1 512,00</b>	<b>265,57</b>
С суммы стоимости земельного участка, списанного на дату акта приема-передачи покупателю (до даты гос. регистрации права собственности на земельный участок на покупателя) (счет 45)	-	265,57
С суммы капитализируемых процентов по целевым договорам займа по ИДП (счет 36.66)	1 512,00	-
<b>Долгосрочные обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве (строка 14501), в том числе по объектам ИДП:</b>	<b>1 738 489,34</b>	<b>2 547 934,68</b>
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 9	-	280 924,49



Долгосрочные обязательства (Раздел IV Бухгалтерского баланса строка 1400)	На 31.12.2020	На 31.12.2019
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 13	-	356 239,05
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 А (мкр. Южный берег)	-	221 374,63
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 А (мкр. Южный берег)	-	296 654,61
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 Б (мкр. Южный берег)	145 155,20	139 680,80
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 Б (мкр. Южный берег)	144 666,40	144 666,40
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 Б (мкр. Южный берег)	173 279,00	173 279,00
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 А (мкр. Южный берег)	476 906,44	137 433,40
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 Б (мкр. Южный берег)	121 454,40	121 454,40
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 В (мкр. Южный берег)	158 322,80	158 322,80
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 В (мкр. Южный берег)	142 891,00	142 891,00
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 В (мкр. Южный берег)	172 958,60	172 958,60
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 В (мкр. Южный берег)	202 855,50	202 055,50
<b>Всего по строке 1400 Долгосрочные обязательства</b>	<b>1 740 001,34</b>	<b>2 548 200,25</b>

#### 4.13. Информация о краткосрочных обязательствах

Расшифровка строки 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

тыс.руб.

Заемные средства (строка 1510)	Условия предоставления займа	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>Краткосрочные займы, в том числе:</b>		<b>84 000,00</b>	<b>84 000,00</b>
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 1Б	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1Б (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	17 000,00	17 000,00
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 2Б	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2Б (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	18 000,00	18 000,00
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со	12 000,00	12 000,00



Заемные средства (строка 1510)	Условия предоставления займа	На 31.12.2020	На 31.12.2019
31.05.2019 Договор займа 2В	строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2В (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%		
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 3Б	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3Б (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	12 000,00	12 000,00
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 3В	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3В (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	13 000,00	13 000,00
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа корп. 1В	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1В (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	12 000,00	12 000,00
<b>Проценты по краткосрочным займам, в том числе:</b>		<b>11 992,44</b>	<b>4 432,44</b>
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 1Б	процент за пользование займом 9%	2 427,04	897,04
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 2Б	процент за пользование займом 9%	2 569,81	949,81
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 2В	процент за пользование займом 9%	1 713,21	633,21
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 3Б	процент за пользование займом 9%	1 713,21	633,21
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от	процент за пользование займом 9%	1 855,97	685,97

Заемные средства (строка 1510)	Условия предоставления займа	На 31.12.2020	На 31.12.2019
31.05.2019 Договор займа 3В			
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа корп.1В	процент за пользование займом 9%	1 713,21	633,21

**Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса**

тыс.руб

Кредиторская задолженность, по строке 1520	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	<b>3 383 619,01</b>	<b>776 350,88</b>	<b>2 719 774,95</b>
<b>Перед поставщиками и подрядчиками (строка 15201), в том числе:</b>	<b>62 706,63</b>	<b>113 100,53</b>	<b>59 868,99</b>
<i>Расчеты с техническим заказчиком по вознаграждению по договору на выполнение функций технического заказчика (счет 76.05), в т.ч.:</i>	<i>55 661,71</i>	<i>36 885,68</i>	<i>11 797,98</i>
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	-	757,32	11 486,50
ПИК Служба Заказчика ООО	-	-	3,49
ТЗ-РЕГИОН АО	55 661,71	36 128,36	308,00
<i>Расчеты с поставщиками и подрядчиками по счету 60.01, в том числе:</i>	<i>7 044,92</i>	<i>76 214,85</i>	<i>48 071,01</i>
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	2 944,14	57 382,61	45 988,24
ИНТЕРФАКС АО	-	0,04	0,04
КК КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - КРАЕВОЕ БТИ ГБУ	-	-	260,13
МСК ЭНЕРГО АО	837,09	16 944,87	1 330,52
ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО	135,00	540,00	-
ПИК-Комфорт ООО	534,88	1 023,29	373,77
ПИК-РЕГИОН АО	65,00	65,00	45,00
ТЕРМОТРОН ООО	97,81	218,05	52,91
ТЗ-РЕГИОН АО	2 303,59	0,09	-
ЦНС ООО	101,80	40,90	20,40
Водоканал МУП	6,83	-	-
ВСБ ООО	18,78	-	-

<b>Расчеты с покупателями и заказчиками (строка 15202), в том числе:</b>	<b>30 025,72</b>	<b>92 347,18</b>	<b>59 763,22</b>
с покупателями и заказчиками за гаражи	4 140,40	1 550,00	6 797,50
с покупателями и заказчиками за квартиры	19 248,22	32 674,57	30 545,72
с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	5 632,25	50 002,61	22 300,00
с покупателями и заказчиками за работы, услуги по ОН	120,00	120,00	120,00
с покупателями на поставку внеоборотных активов	-	8 000,00	-
С покупателями по аренде	884,85		
<b>Расчеты по налогам и сборам, строка 15203, в том числе:</b>	<b>1 491,41</b>	<b>1 381,24</b>	<b>3 999,45</b>
НДС	-	439,68	3 092,04
Земельный налог	1 191,34	802,86	802,86
Налог на имущество	300,07	138,70	104,55
<b>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению, строка 15204</b>	<b>22,99</b>	<b>23,96</b>	<b>24,02</b>
<b>Расчеты с подотчетными лицами, строка 15206</b>	<b>115,15</b>	<b>114,75</b>	<b>104,41</b>
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, строка 15209, в том числе:</b>	<b>188 789,11</b>	<b>370 680,48</b>	<b>755 616,32</b>
ПИК-ЗАПАД ООО	52 000,00	52 000,00	52 000,00
ПИК Служба Заказчика ООО		-	42,23
ТЗ-РЕГИОН АО	136 281,33	900,00	14 603,52
ЦНС ООО	33,00	21,00	8,00
РДЦ ПАРИТЕТ ЗАО	58,52	-	-
Стройразвитие ООО	54,69	-	-
Прочие дебиторы и кредиторы	20,00	115,43	126,75
Перед техническим заказчиком по финансированию строительства по договору на оказание услуг технического заказчика (счет 76.05), в том числе:	-	185 089,42	492 297,44
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	-	185 089,42	477 693,92
НЭО ЛИК ООО	45,00	-	
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (счет 76)	136,97		

Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (Задолженность ПИК-Кубань по возвратам за обмеры БТИ)	159,60	412,73	-
<b>Перед акционерами по выплате дивидендов (счет 75.02) строка 15312</b>	<b>422 710,55</b>	<b>132 141,90</b>	<b>211 141,90</b>
<b>Краткосрочные обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства по ДДУ (строка 15211), в том числе:</b>	<b>2 677 757,45</b>	<b>198 702,73</b>	<b>1 840 398,54</b>
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.6	-	-	31 318,00
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.9	509 490,95	-	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.10	-	-	358 849,47
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.11	-	-	522 197,57
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.12	-	-	437 580,82
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.13	616 372,09	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 А (мкр. Южный берег)	-	198 702,73	490 452,68
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 А (мкр. Южный берег)	633 925,22	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 А (мкр. Южный берег)	917 969,19	-	-

#### 4.14. Информация об оценочных обязательствах

*Расшифровка статьи 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса*

Наименование показателя	2020	2019	2018
Оценочное обязательство по отпускам	43	157	66
Оценочное обязательство по судебным расходам	-	-	6 043
Резервы ИДП по ОН, связанным с реализацией по ДКП и ДДУ в том числе:	-	38 954	24 034
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 1ПК	-	15 878	15 560
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, подземный паркинг №2	-	1 532	1 532
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 6	-	4 839	4 759
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 10	-	-	2 183
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 11	-	3 020	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 12	-	13 685	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание (счет 96.44.3)	91 874	75 507	-
<b>Итого:</b>	<b>91 917</b>	<b>114 618</b>	<b>30 43</b>

тыс. руб.

## 5. Операции в иностранной валюте

В 2020 году АО «ПИК-Кубань» не осуществляло операции, выраженные в иностранной валюте.

## 6. Неденежные операции.

В 2020 году АО «ПИК-Кубань» не осуществляло неденежные операции.

## 7. Обеспечения обязательств

### Обеспечения обязательств выданные:

Исполнение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13 – 15 Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». С момента регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома находящимися в залоге у дольщиков признаются:

- Права аренды земельных участков, предоставленных для строительства объектов недвижимости;
- Строящиеся (создаваемые на участке) объекты недвижимости (объекты незавершенного строительства).

### Обеспечения обязательств полученные:

На 31.12.2020 г. отсутствуют обеспечения обязательств полученные.

## 8. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2020 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> - «База знаний» - «О компании» - «Акционерный капитал» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Российская Федерация

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Общество с ограниченной ответственностью "ТехноСтрой"	Юридическое лицо которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица (99,99%)	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (0,01%)	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
3	Акционерное общество «Специализированный	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается



	<i>застройщик «Первая Ипотечная Компания – Регион»</i>		<i>значительное влияние юридическим лицом</i>
4	<i>ПАО «Группа Компаний ПИК»</i>	<i>лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>	<i>организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом</i>
5	<i>Акционерное Общество «ТЗ-Регион»</i>	<i>лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество</i>	<i>организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом</i>
6	<i>Светочева Надежда Станиславовна</i>	<i>лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, лицо является генеральным директором</i>	<i>Единоличный исполнительный орган</i>

### 9. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2020 г.

в тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2020 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	<i>ПАО «Группа Компаний ПИК» (приобретение услуг, сч.60.)</i>	-	58 140	159 469	104 273		2 944	<i>безналичные/ краткосрочная</i>
2	<i>ПАО «Группа Компаний ПИК» (сдача имущества в аренду сч.62)</i>	2 900	-	2 320	236	4 984		<i>безналичные/ краткосрочная</i>
3	<i>ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование строительства сч.76.05)</i>	13 506	185 089	379 675	208 092	-	-	<i>безналичные/ краткосрочная</i>
4	<i>ООО «ПИК-Комфорт» (сдача имущества в аренду, сч.62)</i>	833	-	625	-	1 458	-	<i>безналичные/ краткосрочная</i>
5	<i>ООО «ПИК-Комфорт» (приобретение услуг, сч.60)</i>	-	1 021	2 464	1 976	-	533	<i>безналичные/ краткосрочная</i>
6	<i>АО «СЗ «ПИК-Регион» (расчеты по дивидендам сч.75)</i>	-	132 142	59 431	-	-	72 711	<i>безналичные/ краткосрочная</i>
7	<i>ООО «ТехноСтрой» (расчеты по дивидендам сч.75)</i>	-	-	-	349 650	-	349 650	<i>безналичные/ краткосрочная</i>
8	<i>ООО «ТехноСтрой» (договоры займа, сч.66)</i>	-	88 432	-	7 560	-	95 992	<i>безналичные/ краткосрочная</i>
9	<i>АО «ТЗ-Регион» (приобретение услуг, сч.60)</i>	-	36 128	46 466	66 000	-	55 662	<i>безналичные/ краткосрочная</i>
10	<i>АО «ТЗ-Регион» (сдача имущества в аренду, сч.62)</i>	1 389	-	1 112	-	2 501	-	<i>безналичные/ краткосрочная</i>

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2020 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
11	АО «ТЗ-Регион» (финансирование строительства, сч. 76.05)	317 497	-	1 434 274	1 184 091	567 680	-	безналичные/ краткосрочная
12	АО «ТЗ-Регион» (расчеты по агентским договорам, сч. 76.05)	-	900	-	12 485	-	13 385	безналичные/ краткосрочная
13	АО «ТЗ-Регион» (расчеты по договорам цессии, сч. 76.09)	-	-	17 059	122 897	-	105 838	безналичные/ краткосрочная
14	АО «ТЗ-Регион» (расчеты по компенсации расходов, сч. 76.09)	2 605	-	4 574	-	7 179	-	безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году, либо по причине их незначительности.

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом. В отчетном периоде иных операций в отношении с генеральным директором, кроме выплат, связанных с исполнением трудовых обязанностей, у Общества не было.

#### **10. Контролируемые сделки**

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

#### **11. Условные факты хозяйственной деятельности**

Условных фактов хозяйственной деятельности не было.

#### **12. Инвентаризация**

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции. Приказ № 1-ИНВ от 28.12.2020г.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

#### **13. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах.**

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

#### **14. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом.**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### **15. Судебные разбирательства Общества.**

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2020 г. и дату подготовки отчетности – нет.

## **16. Информация об экологической деятельности**

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2020 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

## **17. Информация по сегментам**

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва.

## **18. Система внутреннего контроля**

Общество организует и осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствие правилам документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в условиях действовавшей в отчетном периоде изоляции, вызванной распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Диадок позволяет формировать, отправлять, получать и подписывать электронные документы (файлы). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). КЭП идентифицирует отправителя документа и подтверждает, что с момента подписания документ не менялся. Усиленная квалифицированная электронная подпись подтверждается сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA.

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, денежных средств на расчетных счетах организации.

#### **19. События после отчетной даты**

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было.

#### **20. О непрерывности деятельности**

Чистые активы Общества составили:  
- на 31.12.2018 г. – 242 924 тыс. руб.  
- на 31.12.2019 г. – 343 188 тыс. руб.  
- на 31.12.2020 г. - 43 731 тыс. руб.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

**Генеральный директор**



**Светочева Н.С.**

18.03.2021 г.



Прошито и пронумеровано, скреплено  
печатью

*51 (пятьдесят один)* лист(ов)

Генеральный директор  
ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.

