

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Кубань»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2022 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Кубань» (ОГРН 1022302384785), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 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 общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Кубань» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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.

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 2200602240

Н.В. Косых

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

«25» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-КУБАНЬ"	по ОКПО 26973740		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 2315095680		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	353922, Краснодарский край, Новороссийск г, Южная ул, д. № 23			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ГК "МДА"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 7719783265		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 1117746536269		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	1 294	37 820	38 126
4.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	32 678	38 960	39 749
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.3	Отложенные налоговые активы	1180	5 670	3 941	13 271
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	39 642	80 720	91 146
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.4	Запасы	1210	4 436 776	3 395 034	2 043 415
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	120 974	126 668	63 037
	Затраты на строительство и проектирование	12108	3 174 189	3 190 932	1 653 764
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	1 141 613	77 434	326 204
	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	12106	-	-	411
4.5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 279	280	5 075
4.6	Дебиторская задолженность	1230	1 188 046	1 463 898	1 621 484
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	617	5	412

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	12 533	22 493	23 476
	Расчеты по налогам и сборам	12303	7 938	6 470	2 491
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	14	14
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	30 987	51 644	27 116
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	1 135 971	1 383 271	1 568 176
4.7	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	488 802	413 534	99 752
4.9	Прочие оборотные активы	1260	1 086	1 794	9 916
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12602	1 074	1 773	8 589
	Расходы будущих периодов	12603	12	21	-
	Прочие оборотные активы	12605	-	-	1 328
	Итого по разделу II	1200	6 121 989	5 274 541	3 779 643
	БАЛАНС	1600	6 161 631	5 355 261	3 870 789

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
4.10	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	15 000	-	-
4.10	Резервный капитал	1360	10	10	10
4.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	40 508	43 711	343 168
	Итого по разделу III	1300	55 528	43 731	343 188
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
4.11	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 039	1 512	265
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.11	Прочие обязательства	1450	1 184 806	1 738 489	2 547 935
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	1 184 806	1 738 489	2 547 935
	Итого по разделу IV	1400	1 187 845	1 740 001	2 548 200
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.12	Заемные средства	1510	103 552	95 992	88 432
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	84 000	84 000	84 000
	Проценты по краткосрочным займам	15104	19 552	11 992	4 432
4.12	Кредиторская задолженность	1520	4 610 490	3 383 619	776 351
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	19 682	62 707	113 101
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	13 221	30 026	92 347
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 001	1 491	1 381
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	24	23	24
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	115	115
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	62 911	188 789	238 538
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	4 243 081	2 677 757	198 703
	Расчеты с учредителями	15212	270 570	422 711	132 142
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.13	Оценочные обязательства	1540	204 216	91 917	114 618
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	61	43	157
	Резервы ИДП	15402	8 158	-	38 954
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	195 997	91 874	75 507
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 918 258	3 571 529	979 401
	БАЛАНС	1700	6 161 631	5 355 261	3 870 789

Руководитель

(подпись)

Светочева Надежда
Станиславовна

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

1

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-КУБАНЬ"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		26973740		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	2315095680		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2		
		71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС		
		12267	16	
		по ОКЕИ		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.1	Выручка	2110	459 436	202 277
3.2	Себестоимость продаж	2120	(175 751)	(104 667)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	283 685	97 610
3.3	Коммерческие расходы	2210	(263 800)	(57 908)
3.4	Управленческие расходы	2220	(4 759)	(5 222)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	15 126	34 480
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.5	Проценты к получению	2320	8 796	9 607
3.5	Проценты к уплате	2330	-	-
3.5	Прочие доходы	2340	13 980	45 166
3.5	Прочие расходы	2350	(36 169)	(25 907)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 733	63 346
3.6	Налог на прибыль	2410	(4 936)	(12 668)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 139)	(2 091)
	отложенный налог на прибыль	2412	203	(10 577)
	Прочее	2460	-	(135)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 203)	50 543

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	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	(3 203)	50 543
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(3)	51
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Светочева Надежда
Станиславовна

(подпись) (расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

9

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
26973740		
2315095680		
71.12.2		
12267	16	
384		

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 2019 г.	3100	10	-	-	10	343 168	343 188
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	50 544	50 544
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	50 544	50 544
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	-	-	-	-	(350 000)	(350 000)
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	(350 000)	(350 000)

10

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 2020 г.	3200	10	-	-	10	43 711	43 731
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(3 203)	(3 203)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(3 203)	(3 203)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	15 000	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	15 000	10	40 508	55 528

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	55 528	43 731	343 188



Руководитель

(подпись)

Светочева Надежда
Станиславовна

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

13

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 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)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2021
26973740		
2315095680		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 336 884	2 179 583
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	174 799	114 931
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	-	-
от дольщиков по договорам участия в долевом строительстве	4115	3 153 283	2 054 991
процентов по договору банковского счета и краткосрочного депозита	4116	-	9 661
прочие поступления	4119	8 802	-
Платежи - всего	4120	(3 113 920)	(1 806 370)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(317 891)	(121 248)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 218)	(1 432)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(6 267)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	-	(917)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(52 813)	(25 461)
на оплату вознаграждения по договору технического заказчика по строительству ОИДП	4127	(21 291)	(40 319)
на финансирование расходов по строительству ОИДП по договору технического заказчика	4128	(2 706 868)	(1 575 264)
прочие платежи	4129	(13 839)	(35 462)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	222 964	373 213
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 444	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	4 444	-
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	(152 141)	(59 431)
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	(152 141)	(59 431)
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	(147 697)	(59 431)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	75 267	313 782
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	413 534	99 752
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	488 801	413 534
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Светочева Надежда
Станиславовна

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.



Акционерное общество «ПИК-Кубань»
ул. Южная, д. 23, г. Новороссийск
Краснодарский край, 353922

ОКПО 26973740 ОГРН 1022302384785
ИНН 2315095680 КПП 231501001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «ПИК-Кубань» за 2021 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.

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 2021 году осуществляет Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» (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 2021 г. составляет 1 человек, за 2020 г. - 1 человек, за 2019г. - 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «ГК «МДА».

Бухгалтерская отчетность за 2021 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	23:47:0118001:1037	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	23:47:0118001:1079	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, находящихся в частной собственности, на территории 14 микрорайона г. Новороссийск Краснодарского края от 02.02.2017, Выписка из ЕГРН дата выдачи 20.02.2017	14 345
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1078	22 527	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)	Соглашение об образовании земельных участков, путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории 14 микрорайона г. Новороссийск Краснодарского края от 02.02.2017, Выписка из ЕГРН дата выдачи 20.02.2017	14 485

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	23:47:0118001 :1077	22 117	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 222
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001 :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	23:47:0118001 :1075	20 131	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		12 945
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001 :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	23:47:0118001 :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	23:47:0118001 :1083	23 285	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 973

Местоположение/адрес/ характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Правоустанавли вающие документы	Первоначальная стоимость, тыс.руб. (счета 021, 36.01)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001 :1081	24 533	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		15 775
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001 :1072	3 176	обслуживание автотранспорта (4.9)		2 042
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001 :1082	8 292	коммунальное обслуживание (3.1)		5 332
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001 :1085	20 563	земельные участки (территории) общего пользования		13 222
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001 :4039	8 846	земельные участки (территории) общего пользования	Соглашение об образовании зем.участков путем перераспределе ния зем.участков	5 688
Всего		267 301			251 875

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	23:47:00000 00:820	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 установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, 16 микрорайон, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:00000 00:4533	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	23:47:03090 18:3126	15 382	земли населенных пунктов/многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Договор аренды земельного участка 4700007057 от 19.09.2018г.	118 842
Всего					310 806

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 2021 году получены Разрешение на ввод следующих объектов:

1. Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома № 13 (проект застройки 16 микрорайона г. Новороссийска), почтовый адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мурата Ахеджака, д. 18 (№ 23-308000-2035-2021 от 17.06.2021 г.).

2. Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома № 2А по ГП (проект застройки 17 микрорайона г. Новороссийска), почтовый адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мурата Ахеджака, д. 3 корпус 1 (№ 23-308000-2055-2021 от 23.09.2021 г.).

3. Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома № 3А по ГП (проект застройки 17 микрорайона г. Новороссийска), почтовый адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Григорьева д.12 (№ 23-308000-2101-2021 от 23.12.2021 г.).

4. Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома № 4А по ГП (проект застройки 17 микрорайона г. Новороссийска), почтовый адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Григорьева д.12 корпус 1 (№ 23-308000-2111-2021 от 27.12.2021 г.).

Квартиры во введенных в декабре 2021 г. корпусах № 3А и 4А участникам долевого строительства не передавались.

В 2021 году были построены, переданы в собственность инвесторам (дольщикам) и реализованы по договорам купли продажи следующие объекты:

ОИДП/вид объекта недвижимости	Площадь (кв.м.)	Количество (шт)
Реализовано по ДДУ - Квартиры		
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 9	9 502,5	143
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 13	9 776,0	172
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 А (мкр. Южный берег)	8 637,5	203
Реализовано по ДДУ - Нежилые помещения		
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 9	1 290,7	9
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 13	727,1	9
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 А (мкр. Южный берег)	147,2	2
Реализовано по ДДУ – Кладовые помещения		
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 А (мкр. Южный берег)	100,3	25
Реализовано по ДКП - Квартиры		
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 А (мкр. Южный берег)	156,5	4
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 9	1 543,4	24
Реализовано по ДКП - нежилые помещения		
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 9	315,2	4
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 10	99,4	1
Реализовано по ДКП - гаражи		
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, подземный паркинг №2	-	5

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.

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда».

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»- Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018-упрощенный переход.

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок одновременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

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.

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
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 76.06 Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» 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 краткосрочных 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 2021 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 2021 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 № 3 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 применялось.

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)

№ п/п	Виды деятельности	тыс.руб.	
		За январь-декабрь 2021	За январь-декабрь 2020
1	Вознаграждение застройщика по договору участия в долевом строительстве	283 376	35 890
2	Выручка по ДКП от реализации нежилых помещений, квартир, гаражей	164 311	159 019
3	Выручка от реализации прочих работ, услуг	5 656	7 368
4	Выручка от реализации объектов инфраструктуры	6 093	-
	Всего	459 436	202 277

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

№ п/п	Виды деятельности	тыс.руб.	
		За январь-декабрь 2021	За январь-декабрь 2020
1	Расходы застройщика по договорам участия в долевом строительстве	46 602	916
2	Себестоимость квартир и нежилых помещений, гаражей	95 411	101 969
3	Себестоимость от реализации прочих работ, услуг	1 509	1 782
4	Себестоимость реализованных объектов инфраструктуры	32 229	-
	Всего	175 751	104 667

3.3. Коммерческие расходы (строка 2210)

Наименование показателя	тыс.руб.	
	За январь-декабрь 2021	За январь-декабрь 2020
Налог на имущество	739	31
Амортизация ОС	177	-
Коммиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	149 459	36 156
Госпошлина за регистрацию ДДУ, объектов недвижимости для продажи	4 754	779
Коммунальные услуги по проданным ОН	2 532	1 568
Расходы на гарантийный ремонт	104 123	16 367
Прочие коммерческие расходы	2 016	3 007
Всего	263 800	57 908

В составе коммерческих расходов отражены расходы Общества по следующим договорам:

- Агентскому договору № Кубань/ГК-16 от 30.12.2016 г., по которому ПАО «ПИК СЗ» (Агент) за вознаграждение осуществляет юридические и иные действия, направленные на реализацию объектов недвижимости, которые принадлежат Обществу (Принципал); по Соглашению о замене стороны № Кубань/ГК-16-Уступка от 01.10.2021 г. ПАО «ПИК СЗ», являющееся Агентом по Агентскому договору передала ООО «Кварта. Первичные продажи» свои права и обязанности по Договору с 01.10.2021 г;

- Договору №Д669530/18 от 03.12.2018 г. о предоставлении права пользования товарным знаком, по которому ПАО «ПИК СЗ» (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 2021	За январь-декабрь 2020
Заработная плата	960	1 012
Страховые взносы	289	306
Страхование от несчастных случаев	2	-
Аудиторские услуги	98	98
Амортизация ОС	63	64
Налоги и сборы	540	598
Коммунальные расходы	1	2
Бухгалтерские, финансовые, юридические услуги	855	1 481
Почтово-телеграфные расходы	211	-
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обеспечением), обновление и сопровождение программных продуктов	1 709	1 658
Прочие	31	3
Всего	4 759	5 222

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

тыс.руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2021	За январь-декабрь 2020
Проценты к получению	8 796	9 607
Проценты к уплате	-	-
Прочие доходы, в т.ч.	13 980	45 166
Реализация основных средств	-	8 000
Восстановление резерва, созданного в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	-	37 166
Доходы застройщика по проданным объектам недвижимости	13 444	-
Штраф, пени, неустойки к получению	150	-
Прочие доходы	386	-
Прочие расходы в т.ч.	36 169	25 907
Безвозмездная передача основных средств	22 816	-
Прибыль/убыток прошлых лет, выявленный в отчетном периоде	-	932
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	11 857	22 391
Реализация основных средств	88	1 328
Судебные издержки	-	70
Резерв по сомнительным долгам	560	558
Расходы на услуги банков	515	294
Штрафы, пени, неустойки	306	1
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	18	330
Прочие расходы	9	3

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 – 1 733 тыс. руб.

Размер условного расхода по налогу на прибыль – 347 тыс. руб.

Размер прибыли по данным налогового учета – 25 694 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 22 948 тыс. руб.

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

- безвозмездная передача основных средств (земельных участков);
- суммы списанного в расход налога на добавленную стоимость за пределами срока возмещения;
- штраф, пени по налогу на имущество.

Размер ПНО составляет 4 590 тыс. руб.

Общая сумма временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 1 013 тыс. руб. Величина изменения ОНА, ОНО – 203 тыс. руб. Вычитаемые временные разницы связаны со следующими различиями в бухгалтерском и налоговом учетах:

- 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.

Чистая прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета – 3 203 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.

Раздел I. Внеоборотные активы

4.1. Основные средства

Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса

Виды активов	Строка	тыс.руб.	
		31.12.2021	31.12.2020
Земельные участки	1150	-	36 235
Здания (помещения)	1150	1 104	1 104
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(150)	(116)
Сооружения	1150	171	261
Сооружения, сумма начисленной амортизации	1150	(101)	(157)
Производственный и хозяйственный инвентарь	1150	668	6 186
Производственный и хозяйственный инвентарь, сумма начисленной амортизации	1150	(483)	(5 885)
Офисное оборудование	1150	423	823
Офисное оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(338)	(631)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1150	2 366	44 609
Итого сумма накопленной амортизации	1150	(1 073)	(6 789)
Итого по строке 1150		1 294	37 820

В 2021 году Общество не приобретало объекты основных средств.

В 2021 году Общество отказалось от права собственности на земельные участки с кадастровым номером 23:47:0000000:5098 площадью 26 851 кв. м и кадастровым номером 23:47:0118001:1072 площадью 3 176 кв.м.

Земельные участки с кадастровыми номерами 23:47:0118001:4039 площадью 8 846 кв.м и 23:47:0118001:1085 площадью 20 563 кв.м списаны на фактические затраты по ИДП.

Иных изменений в составе основных средств в 2021 г. не произошло.

4.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности.

Виды активов	Строка	тыс.руб.	
		31.12.2021	31.12.2020
Земельные участки	1160	9 856	15 348
Здания (помещения)	1160	27 550	27 550
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1160	(4 728)	(3 938)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1160	37 406	42 898
Итого сумма накопленной амортизации	1160	(4 728)	(3 938)
Итого по строке 1160		32 678	38 960

В 2021 году изменений в составе доходных вложений в материальные ценности не было.

4.3. Информация об отложенных налоговых активах.

Отложенные налоговые активы (ОНА)	тыс.руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	5 670	3 941
ОНА по оценочным обязательствам и резервам	12	9
ОНА по расходам будущих периодов	208	226
ОНА по резервам по сомнительным долгам	3 818	3 706
ОНА по плановым расходам ИДП	1 632	-

ОНА по оценочным обязательствам и резервам по состоянию на 31.12.2021 г. в размере 12 тыс. руб. начислен с суммы резерва под оплату отпусков (для целей налогообложения прибыли данный резерв не формируется).

ОНА по расходам будущих периодов (Убыток от продажи основных средств) в сумме 18 тыс.руб. погашен в сумме убытка, относящегося к 2021 году.

ОНА по резервам по сомнительным долгам признан в сумме 112 тыс.руб. от суммы резерва по сомнительной дебиторской задолженности, соответственно начисленного в 2021 г. в бухгалтерском учете. В налоговом учете резерв по сомнительной задолженности не создается.

ОНА по плановым расходам ИДП в сумме 1 632 тыс.руб. начислен в бухгалтерском учете по объектам недвижимости, реализованным в текущем году.

4.4. 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 2021 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 12109 «Готовая продукция и товары для перепродажи» Обществом отражена себестоимость объектов недвижимости для продажи (по объектам, введенным в эксплуатацию), которые по состоянию на 31.12.2021 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 31.12.2021	На 31.12.2020
	4 436 776	3 395 034
Незавершенное производство (строка 12102), в т.ч.:		
Инвестиционные издержки по объектам недвижимости (счет 44.03) и ИДП (счет 44.04), в т.ч.:	120 974	126 668
Расходы на государственную регистрацию договоров долевого участия – государственная пошлина за регистрацию договоров долевого участия (Управление Росреестра по Краснодарскому краю, ООО «ЦНС»)	1 543	3 028
Агентское вознаграждение ПАО «ПИК СЗ» по договору №Кубань/ГК-16 от 30.12.2016г. за действия, направленные на реализацию объектов недвижимости	117 397	121 770
Гос. пошлины за регистрацию права собственности на застройщика	154	396
Прочие коммунальные услуги до подписания актов приема-передачи собственниками – до заселения, до передачи эксплуатирующей организации (ООО «ПИК-Комфорт», ООО «ТЕРМОТРОН»)	1 880	1 474
Готовая продукция и товары для перепродажи (строка 12109), в т.ч.:	1 141 613	77 434
Себестоимость ИДП по ДКП (счет 37.01)	133 340	50 644
Себестоимость ИДП по ДДУ (счет 37.02)	964 179	-
Себестоимость объектов инфраструктуры (счет 37.04)	44 009	26 790
НДС себестоимости ДДУ (счет 19.37.2)	85	-
Затраты на строительство и проектирование (строка 12108), в т.ч.:	3 174 189	3 190 932
Затраты Застройщика на проектирование и строительство (счет бухгалтерского счета 36 «Затраты по ИДП»), в т.ч.:	1 310 055	2 171 996
Авторский надзор	2 588	8 113
Арендные платежи за земельный участок	13 277	17 057
Ввод в эксплуатацию	-	427

Вертикальная планировка	45	2 390
Вознаграждение заказчика	76 292	115 893
Вознаграждение консультанта	300	467
Временные дороги	3 456	4 994
Временные здания и сооружения	1 082	2 989
Вынос сетей из пятна застройки	5 942	5 942
Градостроительная документация	2 973	11 982
Дополнительные работы, неучтенные основным проектом (невозмещаемые)	-	273
Затраты на временные коммуникации	2 590	4 658
Затраты на проектно-изыскательские работы	-	567
Затраты на стадию РД. Основные разделы	24 150	23 215
Затраты по сопровождению проектирования и строительства	-	2
Защита от COVID	69	83
Инженерные изыскания	10 392	12 441
Инженерные системы	5 012	-
ИТП	-	19 095
Кондиционирование кроме кондиционеров	1 275	8 421
Концепция	8 865	1 938
МАФ	-	7 037
Наружное освещение	-	1 112
Ограждение площадки	4 442	8 430
Озеленение	-	4 763
Организация строительной площадки	2 121	-
Отделка квартир	-	5 808
Отделка МОП	18 980	45 683
Оформление права собственности	22	44
Охрана	15 766	14 442
Подъемное оборудование	11 706	4 251
Покрытия	-	9 273
Предпроектная документация, изыскания	59	-
Приобретение инвестиционного актива	169 316	232 965
Проектирование и согласование ПД по выносу сетей	96	96
Проектирование инженерных сетей	11 201	17 061
Прочие затраты на обременения	250	200
Прочие затраты на СМР по благоустройству	-	1 875
Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства	170	361
Прочие общестроительные затраты	119	1 610
Прочие работы по подготовке территории	5 874	11 569
Прочие работы по проектированию	140	-
Затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки)	423 396	883 349
Разбивка осей зданий и сооружений	133	274
СМР благоустройство (НП)	3 855	-
СМР и оборудование (водопровод)	20 689	22 890
СМР и оборудование (водосток)	35 243	34 822
СМР и оборудование (газоснабжение)	-	394

СМР и оборудование (канализация)	21 471	27 925
СМР и оборудование (прочие сети)	-	204
СМР и оборудование (теплоснабжение)	15 201	44 727
СМР и оборудование (электроснабжение)	-	71 534
СМР надземной части корпуса (без отделки)	78 336	-
СМР подземной части корпуса	130 345	222 497
Согласования проектирования инженерных сетей, получение разрешений и ордеров	815	1 123
Стадия ПД, основные разделы. Разработка, корректировка, сопровождение экспертизы, СТУ	22 786	40 030
ТУ и тех. присоединение (водопровод)	24 236	8 402
ТУ и тех. присоединение (канализация)	21 049	11 228
ТУ и тех. присоединение (прочие сети)	150	892
ТУ и тех. присоединение (электроснабжение)	54 986	28 581
Устройство свайного поля	-	11 209
Шоурумы	467	467
Штрафы и пени, кроме штрафов по ДДУ	-	4
Экспертиза проектной документации	8 235	9 960
Страхование ДДУ	33 822	35 146
Отделка квартир	1 149	101 250
Проценты по кредитам/займам (капитализируемые)	15 120	7 560,00
НДС по затратам на проектирование и строительству (счет 19.36)	208 589	361 264
Оборудование к установке (лифты пассажирские) (счет 07+19.07)	-	12 473
Финансирование расходов на строительство по договору на выполнение функций технического заказчика, в том числе:	1 442 333	567 680
ТЗ-РЕГИОН АО (счет 76.05)	1 442 333	567 680
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством, в т. ч.:	213 212	77 518
АПК БЕЗОПАСНЫЙ ГОРОД-ЕДДС МБУ (счет 60.02)	290	-
Водоканал МУП (счет 60.02)	35 502	51 515
ВСБ ООО (счет 60.02)	-	19
ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ КРАСНОДАР АО (счет 60.02)	-	181
МСК ЭНЕРГО АО (счет 60.02)	-	17 347
ПИК-КОМФОРТ ООО (счет 60.02)	2	2
РОСТЭКЭЛЕКТРОСЕТИ ООО (счет 60.02)	6 632	-
РУБЕТЕК РУС ООО (счет 60.02)	280	-
ТЕРМОТРОН ООО (счет 60.02)	161 830	7 133
Филиал № 11 Газпром газораспределение Краснодар (счет 60.02)	63	-
Федеральное БТИ (счет 76.05)	30	-
ФГБОУ ВО НИУ МГСУ (счет 60.02)	-	300
ТНС ЭНЕРГО КУБАНЬ ПАО (счет 60.02, 76.09)	899	708
Задолженность подрядчиков, по компенсации расходов за потребленную электроэнергию и холодное водоснабжение	7 205	
Администрация муниципального образования город Новороссийск (счет 76.05)	479	315

4.5. 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»

тыс.руб.

Виды активов	Счет учета в БУ	31.12.2021	31.12.2020
НДС по приобретенным услугам	19.04	16	192
НДС по уменьшению стоимости реализации	19.09	-	41
НДС инвестиционных издержек по ИДП	19.44.3	26	14
НДС предъявленный к вычету по строительным затратам	19.68.2	7 237	33
Итого по строке 1220		7 279	280

4.6. Информация о дебиторской задолженности

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	1 188 046	1 463 898
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (счет 60.02) Строка 12301, в том числе:	617	5
ПАО ПИК СЗ	615	-
Ростелеком Краснодарский филиал	-	4
СКБ Контур АО ПФ	1	-
АТОЛ ОНЛАЙН ООО	1	1
Кубаньжилстрой ООО	1 911 (1911)	1 911 (1911)
Расчеты с покупателями и заказчиками (счет 62.01) строка 12302	12 533	22 493
МСК ЭНЕРГО АО	-	13 008
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	1 160	4 984
КМС ООО	-	39
Каркас-Строй ООО	325	
Кубаньжилстрой ООО (создан резерв по сомнительным долгам)	2 125 (2 125)	1 846 (1 846)
НоворосБетон ООО	715	325
ПИК-Комфорт ООО	2 539	1 458
ТЕРМОТРОН ООО	7 500	166
ТЗ-РЕГИОН АО	278	2 501
Центр помощи участникам долевого строительства г. Новороссийска АНО	-	6
ЮСК 92 ООО	15	5
Расчеты по налогам и сборам (счет 68) строка 12303, в том числе:	7 938	6 470
Налог на прибыль	1 327	6 466
НДС	6 610	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (счет 69) строка 12304	0	14
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами Строка 12307, в том числе:	30 987	51 644
Управление Росреестра по Краснодарскому краю (счет 76)	1 291	1 181
Кубаньжилстрой ООО (счет 76) (создан резерв по сомнительным долгам)	14 773 (14 773)	14 773 (14 773)

МСК ЭНЕРГО АО (счет 76)	2 542	2 542
Администрация муниципального образования город Новороссийск (счет 76)	3	3
ПИК-Комфорт ООО (счет 76)	257	240
ПОВС застройщиков НКО (счет 76)		-
Сбербанк Московский банк	24	5
УФПС Краснодарского края	139	60
СК Респект ООО (счет 76) (создан резерв по сомнительным долгам)	281 (281)	281
ТЗ-РЕГИОН АО (счет 76)	884	24 238
УФК (Новороссийский городской отдел судебных приставов УФС по Краснодарскому краю (счет 76)	-	76
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДДУ, Фонд развития территорий (счет 76)	14 578	23 015
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам (задолженность по внесению вклада в имущество) счет 76.09	10 556	3
Расчеты по претензиям, предъявленным контрагентам (счет 76.09)	714	-
Задолженность дольщиков по ДДУ (рассрочка согласно условиям договоров долевого участия) строка 12311	1 135 971	1 383 271

Признана сомнительной дебиторская задолженность:

- ООО Кубаньжилстрой в размере 18 809 тыс.руб.
- ООО СК Респект в размере 281 тыс.руб.

На 100% сомнительной дебиторской задолженности создан резерв по сомнительным долгам.

4.7. Информация о финансовых вложениях.

По состоянию на 31.12.2021 г. объект учета отсутствует. Займы в 2021 г. Обществом не выдавались.

4.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	488 802	413 534
Остатки на расчетных счетах	488 802	383 534
Размещение депозита (Банк ВТБ ПАО)	0	30 000

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

4.9. Информация о прочих оборотных активах

Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	1 086	1 794
НДС по авансам полученным (строка 12602)	1 074	1 773
Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (строка 12603)	12	21

4.10. Информация о капитале

в тыс. руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Уставный капитал	10	10
2	Добавочный капитал	15 000	-
3	Резервный капитал	10	10
4	Нераспределенная прибыль, в т.ч.	40 508	43 711
4.1	Нераспределенная прибыль прошлых лет	3 653	
4.2	Нераспределенная прибыль отчетного года	43 711	43 711

в тыс. руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Сумма чистых активов	55 528	43 731

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).

в тыс. руб.

Показатель	2021	2020
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	(3 203)	50 543
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	1 000	1 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	(3)	51

Общество не производило в 2021 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 2021 году Решения о распределении дивидендов не принимались.

По настоящее время ранее распределенные 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 31.12.2021 г. составляет 270 524,45 тыс. руб. Данная задолженность является просроченной.

4.11. Информация о долгосрочных обязательствах

тыс.руб.

Долгосрочные обязательства (Раздел IV Бухгалтерского баланса строка 1400)	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Отложенные налоговые обязательства (строка 1420), в том числе:	3 039	1 512
С остаточной стоимости основных средств, списанных в малоценное оборудование (счет	15	-
С суммы капитализируемых процентов по целевым договорам займа по ИДП (счет 36.66)	3 024	1 512
Долгосрочные обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве (строка 1450), в том числе по объектам ИДП, срок передачи объектов в которых свыше 365 дней:	1 184 806	1 738 489
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 Б (мкр. Южный берег)	-	145 155

г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 Б (мкр. Южный берег)	144 666	144 666
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 Б (мкр. Южный берег)	241 657	173 279
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 А (мкр. Южный берег)	-	476 906
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 Б (мкр. Южный берег)	121 454	121 454
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 В (мкр. Южный берег)	158 323	158 323
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 В (мкр. Южный берег)	142 891	142 891
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 В (мкр. Южный берег)	172 959	172 959
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 В (мкр. Южный берег)	202 856	202 859
Всего по строке 1400 Долгосрочные обязательства	1 187 845	1 740 001

4.12. Информация о краткосрочных обязательствах

Расшифровка строки 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

тыс.руб.

Заемные средства (строка 1510)	Условия предоставления займа	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		103 552	95 992
Краткосрочные займы, в том числе:		84 000	84 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО /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	17 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО /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	18 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО /ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 2В	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2В (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	12 000	12 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО /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	12 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО /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	13 000

Заемные средства (строка 1510)	Условия предоставления займа	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		103 552	95 992
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО /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	12 000
Проценты по краткосрочным займам, в том числе:		19 552	11 992
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 1Б	процент за пользование займом 9%	-	2 427
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 2Б	процент за пользование займом 9%	-	2 570
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 2В	процент за пользование займом 9%	-	1 713
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 3Б	процент за пользование займом 9%	-	1 713
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 3В	процент за пользование займом 9%	-	1 856
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа корп. 1В	процент за пользование займом 9%	-	1 713
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор б/н от 31.05.2019 1Б	проценты за пользование займом 9%	3 957	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор б/н от 31.05.2019 2Б	проценты за пользование займом 9%	4 190	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор б/н от 31.05.2019 2В	проценты за пользование займом 9%	2 793	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор б/н от 31.05.2019 3Б	проценты за пользование займом 9%	2 793	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор б/н от 31.05.2019 3В	проценты за пользование займом 9%	3 026	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор б/н от 31.05.2019 1В	проценты за пользование займом 9%	2 793	-

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

тыс.руб

Кредиторская задолженность, по строке 1520	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		4 610 490
Перед поставщиками и подрядчиками (строка 15201), в том числе:	19 682	62 707
<i>Расчеты с техническим заказчиком по вознаграждению по договору на выполнение функций технического заказчика (счет 76.05), в т.ч.:</i>	<i>4 184</i>	<i>55 662</i>
ТЗ-РЕГИОН АО	4 184	55 662

Расчеты с поставщиками и подрядчиками по счету 60.01, в т.ч.:	15 498	7 045
ПИК СЗ ПАО	4 722	2 944
Кварта. Первичные продажи ООО	8 316	-
ВТБ Регистратор АО	6	-
МСК ЭНЕРГО АО	-	837
ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО	270	135
ПИК-Комфорт ООО	490	535
СЗ ПИК-РЕГИОН АО	65	65
ТЕРМОТРОН ООО	1 547	98
ТЗ-РЕГИОН АО	-	2 304
ЦНС ООО	82	102
Водоканал МУП	-	7
ВСБ ООО	-	19
Расчеты с покупателями и заказчиками (строка 15202), в том числе:	13 221	30 026
с покупателями и заказчиками за гаражи	5 655	4 140
с покупателями и заказчиками за квартиры	6 712	19 248
с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	27	5 632
с покупателями и заказчиками за работы, услуги по ОН	-	120
с покупателями и заказчиками за кладовые помещения	827	-
с покупателями по аренде	-	885
Расчеты по налогам и сборам, строка 15203, в том числе:	1 001	1 491
Земельный налог	740	1 191
Налог на имущество	261	300
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению, строка 15204	24	23
Расчеты с подотчетными лицами, строка 15206	-	115
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, строка 15209, в т. ч.:	62 911	188 789
ПИК-ЗАПАД ООО	52 000	52 000
ТЗ-РЕГИОН АО	7 147	136 281
ЦНС ООО	29	33
РДЦ ПАРИТЕТ ЗАО	-	59

Стройразвитие ООО	-	55
Прочие дебиторы и кредиторы	5	20
Перед техническим заказчиком по финансированию строительства по договору на оказание услуг технического заказчика (счет 76.05), в том числе:		-
ПИК СЗ ПАО	515	-
НЭО ЛИК ООО		45
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (счет 76)	-	137
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (Задолженность АО ПИК-Кубань по возвратам за обмеры БТИ)	725	160
Перед акционерами по выплате дивидендов (счет 75.02) строка 15312	270 570	422 711
Краткосрочные обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства по ДДУ корпусов, введенных в эксплуатацию, либо (строка 15211), в том числе:	4 243 081	2 677 757
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.9	-	509 491
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.13	-	616 372
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 А (мкр. Южный берег), получено РВЭ	10 233	633 925
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 А (мкр. Южный берег), получено РВЭ	1 404 959	917 969
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 А (мкр. Южный берег), получено РВЭ	1 400 119	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 Б (мкр. Южный берег), до передачи объекта менее 365 дней, ориентировочный срок передачи объектов 15.11.2022 г.	1 427 770	-

4.13. Информация об оценочных обязательствах

Расшифровка статьи 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса

Наименование показателя	2021	2020
Оценочное обязательство по отпускам (счет 96.01.1)	61	43
Резервы ИДП по ОН, реализованным по ДДУ (счет 96.38.2)	8 158	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание (счет 96.44.3)	195 997	91 874
Итого:	204 216	91 917

5. Операции в иностранной валюте

В 2021 году АО «ПИК-Кубань» не осуществляло операции, выраженные в иностранной валюте.

6. Неденежные операции.

В 2021 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 31.12.2021 г. отсутствуют обеспечения обязательств полученные.

8. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2021 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://rik-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 застройщик «Первая Ипотечная Компания – Регион»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
4	ПАО «Группа Компаний ПИК»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
5	Акционерное Общество «ТЗ-Регион»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное	организация контролируется или на нее оказывается

		общество	значительное влияние третьим юридическим лицом
6	Светочева Надежда Станиславовна	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, лицо является генеральным директором	Единоличный исполнительный орган

9. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2021 г.

в тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 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	ПАО «ПИК СЗ» (приобретение услуг, сч.60.)	-	2 944	122 602	123 765		4 107	безналичные/ краткосрочная
2	ПАО «ПИК СЗ» (сдача имущества в аренду сч.62)	4 984	-	2 320	6 144	1 160	-	безналичные/ краткосрочная
3	ПАО «ПИК СЗ» (финансирование строительства сч.76.05)	-	-	-	515	-	515	безналичные/ краткосрочная
4	АО «СЗ «ПИК-Регион» (расчеты по дивидендам сч.75)	-	72 711	55 000	-	-	17 711	безналичные/ краткосрочная
5	АО «СЗ «ПИК-Регион» (приобретение услуг, сч.60)	-	65	-	-	-	65	безналичные/ краткосрочная
6	ООО «ТехноСтрой» (расчеты по дивидендам сч.75)	-	349 650	97 141	-	-	252 509	безналичные/ краткосрочная
7	ООО «ТехноСтрой» (договоры займа, сч.66)	-	95 992	96 883	891	-	-	безналичные/ краткосрочная
8	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (договор займа, сч.66)	-	-	-	103 552	-	103 552	безналичные/ краткосрочная
9	АО «ТЗ-Регион» (приобретение услуг, сч.76.05)	-	55 662	134 375	82 897	-	4 184	безналичные/ краткосрочная
10	АО «ТЗ-Регион» (сдача имущества в аренду, сч.62)	2 501	-	1 112	3 335	278	-	безналичные/ краткосрочная
11	АО «ТЗ-Регион» (финансирование строительства, сч.76.05)	567 680	-	4 863 516	3 988 864	1 442 333	-	безналичные/ краткосрочная
12	АО «ТЗ-Регион» (расчеты по агентским договорам, сч.76.05)	-	13 385	13 385	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
13	АО «ТЗ-Регион» (расчеты по договорам цессии, сч.76.09)	-	105 838	122 897	17 059	-	-	безналичные/ краткосрочная
14	АО «ТЗ-Регион» (расчеты по компенсации расходов, сч.76.09)	7 179	-	845	7 140	884	-	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 отношениях 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 от 28.12.2021 г.

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 31.12.2021 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 2021 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 Новороссийск.

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 31.12.2019 г. – 343 188 тыс. руб.
- на 31.12.2020 г. - 43 731 тыс. руб.
- на 31.12.2021 г. – 55 528 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.

18.03.2022 г.

Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью



48 (сорок восемь) лист(ов)
Генеральный директор

ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.