

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного общества
«ПИК-Кубань»
за 2016 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам АО «ПИК-Кубань»

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

Наименование: Акционерное общество «ПИК-Кубань» (АО «ПИК-Кубань»)

Государственный регистрационный номер: 1022302384785

Место нахождения: 353922, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Южная, д. 23

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза» (ООО «ФинЭкспертиза»)

Государственный регистрационный номер: 1027739127734

Место нахождения: 129090, город Москва, Олимпийский проспект, дом 14

Наименование саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (свидетельство от 01 декабря 2016 года)

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ): 11603076287

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ПИК-Кубань», состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года;
- отчета о финансовых результатах за 2016 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2016 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2016 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство АО «ПИК-Кубань» несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и

раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

МНЕНИЕ

По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «ПИК-Кубань» по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель проектов
Департамента аудита ООО «ФинЭкспертиза»
действует на основании доверенности № 02-01-1606103
от 01.07.2016 сроком до 30.06.2017

Е.Ю. Сапронова



«24» марта 2017 г.

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.**

Организация	Акционерное общество "ПИК-Кубань"	по ОКПО	26973740
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2315095680
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКВЭД	70.22
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	353922, Краснодарский край, Новороссийск г, Южная ул, дом № 23		

Коды		
0710001		
31	12	2016
26973740		
2315095680		
70.22		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1.1.	Основные средства	1150	179 828	180 686	220 949
	в том числе:				
	Земельные участки	1151	155 032	155 032	200 046
	Здания (помещения)	1152	21 034	21 423	16 367
	Транспортные средства	1153	552	-	-
	Прочие основные средства	1154	3 210	4 231	4 536
3.1.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	49 360	50 910	52 006
	в том числе:				
	Земельные участки	1161	38 954	38 954	38 954
	Здания (помещения)	1162	10 406	10 848	11 167
	Транспортные средства	1163	-	1 006	1 885
	Прочие основные средства, сдаваемые в операционную аренду	1164	-	101	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.1.3.	Отложенные налоговые активы	1180	304	1 005	902
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам по отпускам	1181	-	54	34
	Отложенные налоговые активы в части плановых расходов по проданным объектам недвижимости	1182	-	584	829
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам прочим	1183	-	39	39
	Отложенные налоговые активы по убыткам от продажи основных средств	1184	304	328	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	229 492	232 600	273 857
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1.4.	Запасы	1210	29 599	37 781	34 212
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	16	1	11
	Готовая продукция для продажи	1212	29 539	37 711	34 123

	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1213	44	70	78
3.1.5.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 635	-	-
3.1.9.	Дебиторская задолженность	1230	30 281	216 343	337 567
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1231	-	-	-
	в том числе				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1232	30 281	216 343	337 567
	- покупатели и заказчики	12321	3 171	3 743	8 545
	- авансы выданные	12322	3 226	5 525	3 557
	- по налогам и сборам	12323	11 695	963	214
	- по неиспользованным целевым средствам застройщика, перечисленным техническому заказчику строительства	12324	-	186 534	145 260
	- по финансированию расходов по инвестиционным договорам	12325	-	1 858	130 397
	- расчеты по вексям, предъявленным к погашению	12326	-	-	36 631
	- по процентам по займам выданным	12327	-	6 482	4 288
	- перед прочими дебиторами	12328	12 189	11 238	8 675
3.1.6.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	35 000	70 000
	в том числе:				
	Займы выданные	1241	-	35 000	70 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17 843	4 159	32 947
3.1.7.	Прочие оборотные активы	1260	1 613 883	1 604 797	2 006 790
	в том числе:				
	Расходы на создание объектов строительства для продажи, включая НДС	1261	1 584 004	946 010	1 638 502
	Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС	1262	27 761	656 036	356 913
	Плановые расходы по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС	1263	-	94	10 108
	Расходы на продажу	1264	2 118	2 657	1 267
	Итого по разделу II	1200	1 700 241	1 898 081	2 481 516
	БАЛАНС	1600	1 929 733	2 130 681	2 755 373

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	10	10	-
3.1.10.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	314 431	204 949	110 794
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль прошлых лет	1371	204 949	204 949	110 794
	Нераспределенная прибыль отчетного года	1372	109 482	-	-
	Итого по разделу III	1300	314 451	204 969	110 804
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.1.9.	Прочие обязательства	1450	392 950	115 948	36 528
	в том числе:				
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	1451	340 950	115 837	36 528
	- перед поставщиками и подрядчиками	1452	-	111	-
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	1453	52 000	-	-
	Итого по разделу IV	1400	392 950	115 948	36 528
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.1.9.	Кредиторская задолженность	1520	1 222 331	1 806 283	2 593 421
	в том числе:				
	- перед поставщиками и подрядчиками	15201	127 838	283 504	449 413
	- авансы полученные	15202	24 378	37 994	95 392
	- по налогам и сборам	15203	862	11 153	27
	- перед государственными внебюджетными фондами	15204	68	40	75
	- перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	15205	222 873	182 266	179 077
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	15206	713 642	971 041	1 484 408
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	15207	13 040	13 040	359 488
	- перед комиссионером (агентом, поверенным)	15208	9 581	3 219	395
	- перед комитентом (принципалом, доверителем)	15209	-	119 284	18 915
	- по договорам цессии	15210	109 765	184 290	-
	- перед прочими кредиторами	15211	284	452	6 231
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.1.11.	Оценочные обязательства	1540	-	3 481	14 620
	Прочие обязательства	1550	-	-	-

	Итого по разделу V	1500	1 222 331	1 809 764	2 608 041
	БАЛАНС	1700	1 929 733	2 130 681	2 755 373

Руководитель

(подпись)

**Евгенова Оксана
Станиславовна**

(расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.



7

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2016
Организация	Акционерное общество "ПИК-Кубань"		26973740		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2315095680		
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКВЭД	70.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
3.2.1.	Выручка	2110	437 859	639 763
3.2.2.	Себестоимость продаж	2120	(239 768)	(382 523)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	198 091	257 240
3.2.3.	Коммерческие расходы	2210	(25 914)	(51 763)
3.2.4.	Управленческие расходы	2220	(2 756)	(6 959)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	169 421	198 518
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.2.5.	Проценты к получению	2320	2 710	7 442
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.2.5.	Прочие доходы	2340	3 168	12 057
3.2.5.	Прочие расходы	2350	(42 098)	(86 210)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	133 201	131 807
	Текущий налог на прибыль	2410	(23 247)	(27 456)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	2 699	(163)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(700)	102
	Прочее	2460	228	(10 288)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	109 482	94 165

8

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	109 482	94 165
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	10 948	9 417
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Евгенова Оксана
Станиславовна

(расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Коды	
0710003	
31	12
2016	
26973740	
2315095680	
70.22	
12267	16
384	

форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД
по ОКФС / ОКФС
по ОКЕИ

Организация Акционерное общество "ПИК-Кубань"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической Консультирование по вопросам коммерческой деятельности
и управления
Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

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 2014 г.	3100	10	-	-	-	110 794	110 804
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	94 165	94 165
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	94 165	94 165
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	(10)	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3200	10	-	-	10	204 949	204 969
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	109 482	109 482
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	109 482	109 482
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	10	-	-	10	314 431	314 451

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
		На 31 декабря 2014 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
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	-	-	-
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 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	314 451	204 969	110 804



Руководитель Евгенова Оксана Станиславовна
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.

13

Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "ПИК-Кубань"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	179 828	180 686	220 949
Доходные вложения в материальные ценности	1160	49 360	50 910	52 006
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	304	1 005	902
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	29 599	37 781	34 212
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 635	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	30 281	216 343	337 567
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	35 000	70 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17 843	4 159	32 947
Прочие оборотные активы	1260	1 613 883	1 604 797	2 006 790
ИТОГО активы	-	1 929 733	2 130 681	2 755 373
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	392 950	115 948	36 528
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	1 222 331	1 806 283	2 593 421
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	3 481	14 620
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	1 615 281	1 925 712	2 644 569
Стоимость чистых активов	-	314 451	204 969	110 804

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.



Руководитель _____

(подпись)

Евгенова Оксана

Станиславовна

(расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.

М

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Организация Акционерное общество "ПИК-Кубань"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
 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 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2016
26973740		
2315095680		
70.22		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 310 691	1 258 517
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	244 202	205 274
в том числе по операциям со связанными сторонами:		161 667	56 334
АО "Энергосервис"		161 667	56 334
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 013	101 178
в том числе по операциям со связанными сторонами:		499	100 369
АО "ПИК-Регион"		-	126 464
АО "ПИК-Регион"		-	(26 095)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		499	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	1 052 611	946 817
в том числе по операциям со связанными сторонами:		52 000	19 955
АО "Энергосервис"		-	19 955
АО "ПИК-Запад"		52 000	-
проценты по договору займа	4117	9 192	5 248
в том числе по операциям со связанными сторонами:		9 192	5 248
АО "3-Й ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК"		9 192	5 248
прочие поступления	4119	3 673	-
Платежи - всего	4120	(1 331 851)	(1 362 931)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(295 925)	(401 233)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(166 249)	(352 090)
АО "ПИК-Регион"		(144 687)	(344 745)
ООО "ПИК-Риэлти"		-	(7 345)
ООО "ПИК-Комфорт"		(5 580)	-
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(16 247)	-
ООО "ПИК Служба Заказчика"		265	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 708)	(2 962)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(35 507)	(36 666)
Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций	4125	(61 761)	-
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(61 761)	-
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(61 761)	-
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(799 741)	(906 895)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(799 741)	(906 895)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(799 741)	(906 895)
НДС	4127	-	(3 683)
иных налогов и сборов	4128	(6 908)	(5 797)
прочие платежи	4129	(129 301)	(5 695)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	(6 967)	(493)
прочие платежи	41295	(122 334)	(5 202)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(119 284)	-
АО "ПИК-Регион"		17 244	-
АО "ПИК-Регион"		(136 528)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(21 160)	(104 414)

Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	35 000	35 314
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	314
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	35 000	35 000
в том числе:			
в том числе по операциям со связанными сторонами:		35 000	35 000
АО "3-И ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК"		35 000	35 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(156)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(156)	-
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	-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225	-	-
	4226	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	34 844	35 314

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	40 312
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
от погашения векселя	4316	-	39 697
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	39 697
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		-	39 697
от погашения прав требования денежных средств	4317	-	615
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	40 312
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	13 684	(28 788)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 159	32 947
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	17 843	4 159
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Евгенова Оксана
Станиславовна

(расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2016 год**

1. Информация об организации.

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: 70.22, ОКПО 26973740.

Информация о создании и реорганизации Общества с момента создания до даты окончания отчетного периода – 31.12.2016 г.

- Закрытое акционерное общество «СТРОЙМОНОЛИТ» создано 05 июня 2002 г. Свидетельство о постановке на учет Общества в Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Новороссийску: серия 23 № 001633187 от 26 июня 2002г. и присвоен ИНН 2315095680, КПП 231501001.
- Руководствуясь решением № 01/08 единственного акционера Закрытого акционерного общества «СТРОЙМОНОЛИТ» от 29 февраля 2008 года и на основании Свидетельства о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц от 20.03.2008 г. Закрытое акционерное общество «СТРОЙМОНОЛИТ» переименовано в Закрытое акционерное общество ПИК-Кубань» с 20 марта 2008 года.
- Руководствуясь решением единственного акционера Закрытого акционерного общества ПИК-Кубань» от 20 февраля 2015 года и на основании Листа записи в единый государственный реестр юридических лиц от 12.03.2015 года Закрытое акционерное общество ПИК-Кубань» переименовано в акционерное общество «ПИК-Кубань» (в дальнейшем именуемое «Общество») с 12 марта 2015 года.

Уставный капитал Общества на 31.12.2016 г. составляет 10 000 рублей. Уставный капитал общества оплачен полностью и разделен на 1000 (одну тысячу) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 10 рублей каждая. Единственным акционером Общества является Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион» (ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4).

На основании Решения Единственного участника от 01 июля 2016 г. полномочия единоличного исполнительного органа (Генеральный директор) переданы Управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК Служба Заказчика» (ИНН 7842377963, местонахождение 123242, Российская Федерация, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19 строение 1), с 01 июля 2016 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет ООО «ПИК Служба Заказчика» на основании договора о передаче полномочий единоличного

исполнительного органа Общества и оказания иных управленческих услуг № ПИК-СЗ/7083 от 01.07.2016 г.

Среднесписочная численность работающих за 2016г. составляет 4 человека, за 2015г. составила 5 человек, за 2014г. - 4 человека.

Аудитор Общества: ООО «ФинЭкспертиза».

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного акционера не утвержден.

Бухгалтерская отчетность за 2016 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

Официальный курс иностранной валюты (доллар США) к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, на отчетную дату – 60,6569 руб. за 1 доллар США.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков:

1. На праве собственности:

Местоположение/адрес/характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	ВРИ	Правоустанавливающие документы	Первоначальная стоимость, тыс.руб. (счета 01.01, 36.01)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, с. Мысхако	23:47:000 0000:822	1 067	земли населенных пунктов- комплексное жилищное строительство	Договор купли-продажи земельного участка № ПИК-К/1009 от 17.12.2014г.	691
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, с. Мысхако	23:47:011 8001:44	13 160	земли населенных пунктов- комплексное жилищное строительство	Договор купли-продажи земельного участка № ПИК-К/1011 от 17.12.2014г.	8 527

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2016 год**

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, р-н 14 микрорайона	23:47:011 8001:1037	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, с. Мысхако	23:47:011 8001:682	239 278	земли населенных пунктов-сельскохозяйственное использование	Договор купли-продажи земельного участка № ПИК-К/1014 от 17.12.2014г.	155 032
Всего					262 250

2. На праве аренды у Администрации г. Новороссийска:

Местоположение/адрес/характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	ВРИ	Правоустанавливающие документы	Кадастровая стоимость, тыс.руб. (счет 001.01)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:030 9018:748	12 148	земли населенных пунктов/для проектирования и строительства в 16 мкр.	Договор аренды земельного участка № 4700005042 от 27.07.2012г.	34 906
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:030 9018:756	3 902	земли населенных пунктов/для проектирования и строительства в 16 мкр.	Договор аренды земельного участка № 4700005048 от 27.07.2012г.	11 212

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2016 год**

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:030 9018:751	10 272	земли населенных пунктов/для проектирования и строительства в 16 мкр.	Договор аренды земельного участка № 4700005046 от 27.07.2012г.	29 515
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:030 9018:750	4 010	земли населенных пунктов/для проектирования и строительства в 16 мкр.	Договор аренды земельного участка № 4700005037 от 27.07.2012г.	11 522
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:030 9018:747	7 192	земли населенных пунктов/для проектирования и строительства в 16 мкр.	Договор аренды земельного участка № 4700005047 от 27.07.2012г.	20 665
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:000 0000:820	1 015	земли населенных пунктов/для проектирования и строительства в многоквартирных жилых домах	Договор аренды земельного участка № 4740004978 от 13.06.2012г., Соглашение от 24.09.2012г. об уступке прав и обязанностей по договору аренды	3 507

21

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, 16 микрорайон, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:000 0000:4532	10 577	земли населенных пунктов/многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Договор аренды земельного участка 4700006634 от 15.07.2016г.	310 626
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, 16 микрорайон, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:000 0000:4533	8 969	земли населенных пунктов/многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Договор аренды земельного участка 4700006635 от 15.07.2016г.	263 402
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, 16 микрорайон, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:030 9018:3126	15 382	земли населенных пунктов/многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Договор аренды земельного участка 4700006636 от 15.07.2016г.	320 583
Всего					1 005 938

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.

2. Информация об учетной политике организации.

В 2016 году в Обществе действовала утвержденная приказом №341/15 от 31 декабря 2015 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета.

Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2016 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности т.е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

Учет основных средств.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановлений Правительства РФ от 10.12.2010г. № 1011, а также с учетом следующих факторов:

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

(например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

Учет материалов.

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н (далее ПБУ 5/01).

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд Общества.

Материалы, товары и готовая продукция (далее МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материалы, товары и готовая продукция (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары учитываются по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью товара, при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров (квартир, нежилых помещений, кладовых, гаражей) ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

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

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное

пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.01 «Резерв на оплату отпусков» в разрезе подразделений Общества, и по видам начислений: отпускные; страховые взносы и взносы на страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Сумма начисленного оценочного обязательства по каждому работнику относится на те же счета бухгалтерского учета, что и заработная плата.

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество не создает.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08.02 «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 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» 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), затраты на строительство объектов ИДП собираются отдельно по каждому объекту строительства в разрезе статей расходов и отражаются на счете 36 без НДС, а НДС отражается на счете 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2016 затраты по строительным объектам, произведенным за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», распределяется Обществом между объектами недвижимости пропорционально площади объекта недвижимости в общей площади соответствующего вида. Расходы на создание гаражей (машино-мест) по объекту ИДП распределяются на каждый гараж (машино-место) пропорционально количеству. При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы, по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2016 стоимость объектов недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано, отражена в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

На момент получения Обществом права собственности на объекты недвижимости их фактическая себестоимость списывается со счета 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано» в дебет счета 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи».

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.

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Общества существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Расчет размера оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату расчета Обществом стоимости законченного строительством (сдаваемого) объекта ИДП.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, создается в сумме превышения стоимости объекта ИДП, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов, над его фактической стоимостью. Оценочные обязательства по прямым плановым расходам на корпус и плановым расходам по площадке, учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Ежеквартально проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических расходов), и производится списание оценочного обязательства. Списание оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества в текущем периоде. Списание проводится отдельно по каждому объекту ИДП, по которому ранее было начислено оценочное обязательство.

Средства, полученные Обществом от инвесторов и по договорам долевого строительства на строительство объектов, учитываются на счете 76.01.02 «Расчеты с дольщиками» в разрезе строительных объектов. Средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства. Инвестиционные средства для Общества являются существенными и в Бухгалтерском балансе отражаются долгосрочные обязательства строка 1450 «Прочие обязательства», а краткосрочные обязательства по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

В отчете о движении денежных средств выделено отражаются следующие виды хозяйственных операций:

- денежные средства, поступившие от дольщиков в строке 4114 «Поступления инвестиционных взносов»,
- денежные средства, направленные на оплату вознаграждения технического заказчика, за вычетом НДС, в строке 4125 «Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера»,
- денежные средства, направленные в качестве целевых средств финансирования затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры по договорам на выполнение функций технического заказчика в строке 4126 «Инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера».
- Денежные средства, направленные на оплату аренды земельных участков под строительство зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры выделено в строке 4129 «Прочие платежи».

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 60.05 «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

3. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

3.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу.

3.1.1. Информация об основных средствах.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Земельные участки	1150	155 032	155 032	200 046
Здания (помещения)	1150	22 309	21 891	16 367
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(1 275)	(468)	-
Транспортные средства	1150	2 271	-	-
Транспортные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(1 719)	-	-
Машины и оборудование	1150	963	609	1 238
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(510)	(359)	(339)
Прочие основные средства	1150	5 869	5 665	4 379
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(3 112)	(1 684)	(742)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1150	186 444	183 197	222 030
Итого сумма накопленной	1150	(6 616)	(2 511)	(1 081)

амортизации				
Итого по строке 1150		179 828	180 686	220 949

В 2016 году были приобретены основные средства:

- МФУ Kyocera FS-C8520MFP (цветной принтер/копир) А3, RADF;
- Система видеонаблюдения.

Модернизированы/реконструированы основные средства:

- Световой короб 5,4*1,2м;
- Офис продаж 122,7м², ул. Южная, 21 г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10), усл. 13.

В состав основных средств включены активы, ранее отраженные на счете 03.02 «Основные средства, сдаваемые в операционную аренду», по причине завершения/расторжения договоров аренды:

- Автомобиль Nissan Teana VIN:Z8NBAUJ32BS028587;
- Автомобиль Ниссан X-TRAIL.

Переведены в состав доходных вложений (счет 03.02 «Основные средства, сдаваемые в операционную аренду») следующие основные средства:

- Нежилое помещение общей площадью 142,4 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23.

Иных изменений в составе основных средств в 2016г. не произошло.

В 2016 год Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 01.01 «Основные средства в организации»:

тыс.руб.

№ п/п	Основные средства, сданные в аренду	Город	Договор аренды/субаренды				
			Арендатор	Номер	Дата заключения	Дата расторжения	Стоимость (счет 011)
1	ИБП Smart Power Pro VA, RS-232, 230V	Новороссийск	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПИК/7025	01.12.2016	-	69
2	Часть нежилого помещения общей площадью 304,3 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23в размере 292 кв.м.	Новороссийск	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПИК/7025	01.12.2016	-	10 716
	Всего						10 785

3.1.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Земельные участки	1160	38 954	38 954	38 954
Здания (помещения)	1160	10 866	11 167	11 167
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1160	(460)	(319)	-
Транспортные средства	1160	-	2 271	2 959
Транспортные средства, сумма начисленной амортизации	1160	-	(1 265)	(1 074)
Машины и оборудование	1160	-	69	-

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2016 год**

Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1160	-	(17)	-
Прочие основные средства	1160	-	57	-
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1160	-	(7)	-
Итого первоначальная стоимость основных средств	1160	49 820	52 518	53 080
Итого сумма накопленной амортизации	1160	(460)	(1 608)	(1 074)
Итого по строке 1160		49 360	50 910	52 006

В 2016 год Общество сдало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 03.02 «Основные средства, сдаваемые в аренду»:

тыс.руб.

№ п/п	Основные средства, сданные в аренду	Город	Договор аренды/субаренды				
			Арендатор	Номер	Дата заключения	Дата расторжения	Стоимость (счет 011)
1	Автомобиль Nissan Teana	Новоросский	ООО «ПИК Служба Заказчика»	ПИК-СЗ/703 2	01.07.2015	30.11.2016	-
2	Автомобиль Ниссан X-TRAIL	Новоросский	ООО «ПИК Служба Заказчика»	ПИК-СЗ/771	19.11.2013	30.11.2016	-
3	Земельный участок площадью 2058 кв.м. 15 мкр. ж/д 17	Новоросский	ООО «Кубаньжилстрой»	01/17А Р	07.09.2011	-	1 049
4	Земельный участок площадью 36433 кв.м. с. Мысхако, Южный берег частично 10 000 кв.м.	Новоросский	ООО «Акстрой»	б/н	01.04.2013	-	347 899
5	Земельный участок площадью 36433 кв.м. с. Мысхако, Южный берег частично 1 028 кв.м.	Новоросский	ООО «Кубаньжилстрой»	ПИК-К/1	19.02.2016	-	35 764
6	Земельный участок 13154 кв.м. 15 мкр. ж/д 18	Новоросский	ООО «Кубаньжилстрой»	02/18А Р	07.09.2011	-	6 705

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2016 год**

8	Земельный участок площадью 8477 кв.м. 15 мкр. ж/д 19	Новоросский	ООО «Кубаньжилстрой»	01/10-А	07.09.2011	-	294 914
7	Источник бесперебойного питания Smart Power Pro VA, RS-232, 230V	Новоросский	ООО «ПИК Служба Заказчика»	ПИК-К/1002	01.12.2014	30.11.2016	-
8	Нежилое помещение общей площадью 142,4 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23	Новоросский	ООО «ПИК-Комфорт»	ПИК-К/2	01.03.2016	-	5 051
9	Нежилое помещение общей площадью 304,3 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23	Новоросский	ООО «ПИК Служба Заказчика»	ПИК-К/1002	01.12.2014	30.11.2016	-
10	Офис продаж 122,7м2, ул. Южная, 21 г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10), усл. 13	Новоросский	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПИК/7027	01.12.2016	-	5 640
11	Световой короб 5,4*1,2м	Новоросский	ООО «ПИК Служба Заказчика»	ПИК-К/1002	01.12.2014	30.11.2016	-
	Всего						697 022

В 2016 году Общество арендовало Внешнее ограждение балкона жилого помещения (квартиры) на 2 этаже (объект отражен на счете 001.01 по договорной стоимости 1 тыс.руб.) для размещения световых коробов с информацией об Обществе.

3.1.3. Информация об отложенных налоговых активах.

В 2016 г. созданы и списаны следующие резервы:

тыс.руб.

Наименование показателя	Размер показателя	Бухгалтерский учет		Налоговый учет		Разница	ОНА
		Счет	Сумма, принимаемая в прочих расходах	Сумма, принимаемая при расчете	Сумма, не принимаемая при расчете		
Оценочное обязательство на оплату отпуска		26,44	-	-	-	-	-
Убыток от продажи основных средств (3 основных средства)	1 759	91.02	1 759	237	1 522	1 522	304
Всего							304

31

3.1.4. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2016 в строке 1210 «Запасы» отражаются:

- готовая продукция (счет 43.03 «Объекты недвижимости для продажи») - квартиры и нежилые помещения, оформленные в собственность АО «ПИК-Кубань» после ввода в эксплуатацию жилых домов, реализация которых осуществляется по договорам купли-продажи. В случае если до окончания строительства реализованы не все площади объекта (объекты недвижимости), такие площади рассматриваются как товар, поскольку созданы (построены) исключительно для дальнейшей реализации покупателям. При дальнейшей реализации указанных площадей объекта их стоимость списывается по фактической себестоимости каждого отдельного объекта недвижимости,

- материалы (счет 10 «Материалы») - товарно-материальные ценности, используемые для управленческих нужд Общества,

- затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (счет 97.02 «Расходы будущих периодов по программному обеспечению»), используемые для управленческих нужд Общества.

3.1.5. Учет НДС.

Согласно заключенным договорам на возмездное оказание услуг с физическими лицами, денежные средства, поступившие в виде авансовых платежей, облагаются НДС и остаток по счету 76.08 «НДС с авансов полученных» на 31.12.2016 г. в сумме 2 698 тыс.руб. отражает размер налога на добавленную стоимость с авансов, полученных от покупателей и заказчиков.

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

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

Расшифровка строки 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

Виды активов	Счет	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	19.03	3	-	-
Суммы НДС по нежилым помещениям, всего	19.05.03	7 035	-	-
Суммы НДС по гаражам	19.05.04	1 372	-	-
Суммы НДС по объектам инфраструктуры	19.05.06	225		
в том числе				
г. Новороссийск, мкр. 16, линия 0,4 кВ от ТП-162 до жилого дома 3 протяженностью 498 м		113	-	-
г. Новороссийск, мкр. 16, Наружные ЭС, каб.		112	-	-

тыс.руб.

линии 0,4 кВ от ТП-167 - котельная протяженностью 440 м				
Итого по строке 1220		8 635	-	-

3.1.6. Информация о финансовых вложениях.

Виды финансовых вложений	Счет	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Процентный займ (13%) от 24.07.2014, выданный Акционерное общество "3-Й ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК"	58.01.03	-	35 000	35 000
Процентный займ (13%) от 24.07.2014, выданный Акционерное общество "3-Й ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК"	58.01.03	-	-	35 000
Всего по строке 1240		-	35 000	70 000

В составе финансовых вложений учтены только финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость;

Финансовые вложения, обремененные залогом, отсутствуют.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения.

В 2016 г. Общество не осуществляло привлечение займов и кредитов.

3.1.7. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2016 г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены затраты по строительным объектам:

Расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями, объектами инфраструктуры и СКБ, без НДС (счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи»),

- Расходы на страхование ответственности застройщика (счет 36.03 «Прямые расходы на создание объекта недвижимости»),

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.05 «НДС по капитальному строительству, строительству ИДП»),

- Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения), право собственности, на которые не зарегистрировано (счет 37.01 «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано»),

- Объекты инфраструктуры (сети) для продажи право собственности на которые не зарегистрировано (счет 37.03 «Объекты инфраструктуры для продажи право собственности на которые не зарегистрировано»)

- Плановые расходы на строительство объектов недвижимости (счет 38 «Плановые расходы на строительство» и 19.12 «НДС по плановым расходам на строительство ИДП»).

- Расходы на продажу (счет 44.03.02 «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН») - расходы по не переданным объектам недвижимости в виде расходов по оформлению права собственности и коммунальных услуг.

Инвестиционно-девелоперские проекты/стадия проекта	Счет	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
ЖК «Южный берег», г. Новороссийск (в стадии завершения строительство)	36.01	68	6 231	233 349
	19.05.01	12	39	40 657
	37.01	-	12 266	5 139
	19.05.03	-	2 860	12
	44.03.02	2	513	198
	итого		82	21 909
ЖК «Пикадилли» (1-2 очередь 16 микрорайон), г. Новороссийск (в стадии строительства)	36.01	1 056 325	647 222	1 164 418
	36.03	9 064	4 293	1 036
	19.05.01	191 898	116 148	191 136
	07.02	18 753	-	-
	37.01	12 820	635 817	345 191
	19.05.03	-	5 093	6 571
	37.03	13 314	-	-
	19.05.06	1 627	-	-
	38	-	94	9 902
	19.12	-	-	206
	44.03.02	2 113	2 144	1 069
	итого		1 305 914	1 410 811
ЖК «Черноморский» (3 очередь 16 микрорайон), г. Новороссийск (в стадии строительства)	36.01	28 019	7 454	6 744
	19.05.01	3 524	586	586
	44.03.02	3	-	-
	итого		31 546	8 040
Микрорайон 17 г. Новороссийск (в стадии проектирования)	36.01	252 405	140 709	519
	19.05.01	23 936	23 328	57
	итого		276 341	164 037
Итого по строке 1260		1 613 883	1 604 797	2 006 790

3.1.8. Информация об инвестициях.

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 2016 году были построены и переданы в собственность инвесторам (дольщикам) следующие объекты:

- в июле 2016 года по факту ввода в эксплуатацию и завершения строительных работ переданы соинвестору 60 машиномест, зарегистрированы права собственности на Общество на 10 машиномест в подземном паркинге в районе жилого дома № 4 по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, Южный внутригородской район, 16 микрорайон (строительный адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, Южный внутригородской район, 16 микрорайон),

Наименование объекта	Вознаграждение застройщика по договору соинвестирования (90.01.08), тыс.руб.		Расходы застройщика по договору соинвестирования (90.02.08), тыс.руб.		Фактически реализованные машиноместа площадь, шт.	
	2016 г.	2015 г.	2016 г.	2015 г.	2016 г.	2015 г.
г. Новороссийск, мкр. 16, подземный паркинг №1	495	-	966	-	60	-
Итого:	495	-	966	-	60	-

- в июле 2016 года по факту ввода в эксплуатацию и завершения строительных работ началась передача дольщикам объектов недвижимости в многоквартирном жилом доме № 8, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Южная, 29 (строительный адрес: г. Новороссийск, мкр. 16). Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас составляет 7 816,2 кв.м., из них согласно Инвестиционному контракту № 101 от 25.06.2014 г. Администрации муниципального образования г. Новороссийск переданы 12 % общей площади жилых помещений на Объекте (932,25 кв.м.).

Наименование объекта	Вознаграждение застройщика по договору участия в долевом строительстве (90.01.09), тыс.руб.		Расходы застройщика по договору долевого участия (90.02.09), тыс.руб.		Фактически реализованная площадь, кв.м.	
	2016 г.	2015 г.	2016 г.	2015 г.	2016 г.	2015 г.
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 15	1 224	47 620	-	-	249,25	5 707,65
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 13	-	-	-	59	-	111,2
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 1 ПК (с. 1-4)	-	98 597	-	-	-	7 009,19
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК	38 826	47 248	247	8	4 100,5	6 244,76

(с. 5-10)						
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 2	-	737	-	-	-	163,64
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 3	101 898	7 922	8	-	10 957,84	951,48
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 4	98	30 840	-	2 767	92,9	6 728,1
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 8	26 169	-	3 517	-	6 614,6	-
Итого:	168 215	232 964	3 772	2 834	22 015,09	26 916,02

Кроме того, осуществлялась продажа по договорам купли-продажи ОН, права на которые зарегистрированы на Общество:

Наименование объекта	Выручка по ДКП, тыс.руб.		Себестоимость по ДКП, тыс.руб.		Фактически реализованная площадь, кв.м.	
	2016 г.	2015 г.	2016 г.	2015 г.	2016 г.	2015 г.
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 1, корп. 3	-	3 293	-	1 346	-	64,2
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 13	-	2 996	-	4 759	-	82,3
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 15	18 389	72 875	14 818	54 960	420,15	1 650,75
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 1 ПК (с. 1-4)	24 395	112 083	13 239	83 926	415,9	2 369,03
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10)	20 551	-	11 402	-	314,59	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 2	3 145	10 647	2 866	9 792	66,85	229,28
г. Новороссийск, пос. Мысхако, таунхаусы	-	9 976	-	11 571	-	383,7
г. Новороссийск, 14 мкр., ЖК "Виктория"	-	87	-	309	-	36,9
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 3	26 227	-	23 570	-	586,45	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 4	6 166	-	5 110	-	122,75	-
Итого:	98 873	211 957	71 005	166 663	1 926,69	4 816,16

3.1.9 Информация о дебиторской и кредиторской задолженности.

В бухгалтерском балансе показатель строки 1230 «Дебиторская задолженность» включает в себя суммы обязательств с учетом НДС по выплаченным авансам, который формирует, в том числе, себестоимость объектов недвижимости, без включения в качестве информации в Налоговые декларации по НДС за 1-4 кварталы 2016 г.

Прочая краткосрочная дебиторская задолженность (строка 12328)

тыс.руб.

Наименование показателя	Счет	2016 г.	2015 г.	2014 г.
Расчеты с дольщиками по квартирам, всего	76.01.02.01, 76.07.01, 76.07.02	-	165	187
в том числе ОИДП:				
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 1, корп. 3		-	-	17
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 13		-	28	112
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 15		-	28	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 2		-		58
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 1 ПК (с. 1-4)		-	63	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10)		-	46	-
Расчеты по страхованию	97.06 76.24.03	552	21	13
Расчеты по аренде за землю	76.21	4 868	341	1 770
Расчеты по претензиям, выставленным контрагентам	76.03.01	4 212	4 577	-
Расчеты по претензиям, предъявленным контрагентами	76.03.02, 76.07.01	43	383	29
Расчеты по цессиям	76.16.01, 76.01.02.01, 76.24.03	-	4 960	5 990
Расчеты по государственной пошлине	76.23	515	187	383
Расчеты с подотчетными лицами	76.01.03	45	56	-
Расчеты с внебюджетными фондами	69.01, 69.02, 69.04	454	536	286
Расчеты с разными дебиторами	76.07.01, 60.05.01, 76.14, 76.24.03	1 500	12	17
Итого по строке 12328		12 189	11 238	8 675

По строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность», в части авансов полученных (строка 15202), обязательства отражены за минусом НДС с сумм авансов полученных (счет 76.08):

- на 31.12.2014 г. – 3 051 тыс.руб.,
- на 31.12.2015 г. - 2 736 тыс.руб.,
- на 31.12.2016 г. – 2 698 тыс.руб.

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2016 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 18%;
- налог на имущество – 2,2%.

Прочая краткосрочная кредиторская задолженность (строка 15211)

- тыс.руб.

Наименование показателя	Счет	2016 г.	2015 г.	2014 г.
Расчеты по претензиям, предъявленным контрагентами	76.03.02	278	-	-
Расчеты по аренде за землю	76.21	-	-	13
Расчеты по договорам купали-продажи векселей	76.15	-	-	450
Расчеты по страхованию	76.24.03	-	187	442
Расчеты с разными кредиторами, всего	76.07.01, 76.24.03	6	265	5 326
Итого:		284	452	6 231

Расшифровка прочих долгосрочных обязательств (строка 1450).

- тыс.руб.

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.	2014 г.
Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам долгосрочные, всего	52 000	-	-
в том числе:			
ООО «ПИК-Запад» (г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 13)	52 000	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	111	-
Расчеты с дольщиками долгосрочные, всего	340 950	115 837	36 528
в том числе ОИДП:			
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 8	-	-	36 528
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 1ПК	-	88 531	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 2ПК	-	27 306	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 6	81 312	-	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 7	259 638	-	-
Итого по строке 1450:	392 950	115 948	36 528

3.1.10. Информация о капитале

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2015 г.	На 31.12.2014 г.
1.	Уставный капитал	10	10	10
2.	Резервный капитал	10	10	-
3.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	314 431	204 949	110 794
	в том числе			
3.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	204 949	204 949	110 794
3.2.	Нераспределенная прибыль отчетного года	109 482	-	-

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2015 г.	Изменения (строка 2400)
1	Сумма чистых активов	314 451	204 969	+ 109 482

- 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).

	2016 год	2015 год
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	109 482	94 165
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	10	10
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	10 948	9 417

Общество не производило в 2016 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.

3.1.11. Информация об оценочных обязательствах

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.	2014 г.
Оценочное обязательство по отпускам	-	271	171
Оценочное обязательство по судебным расходам	-	195	195
Краткосрочная часть резерва по плановым расходам на реализацию ИДП, в том числе:	-	3 015	14 254
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 4	-	3 015	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 1 ПК (с. 1-4)	-	-	14 254
Итого:	-	3 481	14 620

3.2. Пояснения 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.

3.2.1. Выручка от реализации (по видам деятельности) (строка 2110)

№ п/п	Виды деятельности	2016 г. (тыс.руб.)	2015 г. (тыс.руб.)	Изменения 2016г. от 2015г. (тыс.руб.)	% соотношен ие 2016/2015
1	Вознаграждение застройщика по договору участия в долевом строительстве	168 215	232 964	- 64 749	72,2%
2	Вознаграждение застройщика по инвестиционному договору	495	-	+ 495	-
3	Выручка по ДКП от реализации нежилых помещений, квартир	98 873	211 957	- 113 084	46,6%
4	Выручка от реализации прочих работ, услуг	6 717	6 941	- 224	96,8%
5	Выручка от уступки имущественных прав на жилые объекты недвижимости	1 892	131 567	- 129 675	1,4%
6	Выручка от реализации объектов инфраструктуры	161 667	56 334	+ 105 333	287,0%
	Итого:	437 859	639 763	- 201 904	68,4%

3.2.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности)

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	2016 г.	2015г.
1	Расходы застройщика по договорам участия в долевом строительстве	3 772	2 834
2	Расходы застройщика по инвестиционному договору	966	-
3	Себестоимость квартир и нежилых помещений	71 005	166 663
4	Себестоимость от реализации прочих работ, услуг	3 222	2 950
5	Себестоимость уступаемых прав требования на жилые объекты недвижимости	1 935	153 742
6	Себестоимость реализованных объектов инфраструктуры	158 868	56 334
	Итого:	239 768	382 523

ИИ

При сравнении данных по выручке и себестоимости за 2016 год и 2015 год существенный разрыв показателей обосновывается следующим:

- В 2015 году количество введенных в эксплуатацию площадей составило – 51 064,90 кв.м., были закончены строительством и введены в эксплуатацию четыре многоквартирных жилых дома:

- многоквартирный жилой дом № 1 по ГП 16 микрорайон г. Новороссийска, секция в блокированных осях «5-6», «7-8», «9-10» общей площадью 16 203,40 кв. м.

- многоквартирный жилой дом № 3 по ГП 16 микрорайона г. Новороссийска общей площадью 16 166,4 кв. м.;

- многоквартирный жилой дом № 4 по ГП 16 микрорайона г. Новороссийска общей площадью 9 254,70 кв. м.;

- многоквартирный жилой дом № 15 по ГП 15 микрорайона г. Новороссийска общей площадью 9 440,4 кв. м.,

а в 2016 году – 7 816,2 кв.м. (многоквартирный жилой дом № 8 по ГП 16 микрорайона г. Новороссийска общей площадью 7 816,2 кв. м.).

Уменьшение введенных в 2016 году площадей по отношению к 2015 году привело к уменьшению выручки.

3.2.3. Коммерческие расходы (строка 2210)

тыс.руб.

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.
Расходы на рекламу	14 416	10 714
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	2 182	34 838
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	2 013	1 823
Коммунальные услуги по проданным ОН	3 321	1 112
Расходы на оформление права собственности	-	15
Заработная плата	1 733	1 463
Страховые взносы	476	428
Амортизация собственных основных средств	862	295
Прочие коммерческие расходы	911	1 075
Всего	25 914	51 763

3.2.4. Управленческие расходы (строка 2220)

тыс.руб.

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.
Заработная плата	7	940
Страховые взносы	2	272
Аудиторские услуги	90	115
Амортизация ОС	1 184	1 412
Материальные расходы	158	465
Налоги и сборы	734	2 277
Коммунальные расходы	276	342
Расходы на оплату труда по	115	-

договорам гражданского-правового характера		
Страховые взносы по договорам гражданско-правового характера	31	-
Бухгалтерские, финансовые, юридические услуги	72	50
Прочие	87	1 086
Всего	2 756	6 959

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

тыс.руб.

Наименование показателя	2016 г.	2015 г.
Проценты к получению	2 710	7 442
Проценты к уплате	-	-
Прочие доходы, в т.ч.	3 168	12 057
Уступка права требования новым кредитором	-	100
Реализация основных средств	-	314
Реализация прочих работ и услуг	-	427
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	183	5 632
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	2 892	-
Прочие доходы	93	5 584
Прочие расходы в т.ч.	42 098	86 210
Прибыль/убыток прошлых лет, выявленный в отчетном периоде	2 132	121
Погашение права требования	-	100
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	38 040	6 113
Реализация основных средств	-	2 261
Безвозмездная передача прочего имущества государственным органам	-	35 491
Выбытие земельных участков в связи с отказом от права собственности	-	35 796
Судебные издержки	1 378	2
Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	316	488
Расходы на услуги банков	93	91
Штрафы, пени, неустойки	1 378	-
Прочие внереализационные расходы	139	5 747

При формировании отчета о финансовых результатах прочие доходы и расходы по однородным операциям показываются свернуто по хозяйственным операциям:

- Возмещение причиненных убытков:
 - за 2016 г. в сумме 350 тыс.руб.,
 - за 2014 г. в сумме 0 тыс.руб.

47

3.2.6. Расшифровка строк 2110, 2100, 2400

Наименование показателя	Единица измерения	2016 г.	2015 г.
Выручка	тыс. руб.	437 859	639 763
Валовая прибыль	тыс. руб.	198 091	257 240
Чистая прибыль	тыс. руб.	109 482	94 165
Коэффициент чистой прибыльности	%	25	15

3.2.7. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2016 г.	2015 г.	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел.	4	5	- 1
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	1 740	2 403	- 663
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	478	700	- 222

Численность управленческого персонала по состоянию на 31 декабря 2016г. составляла одна единица: бухгалтер, привлеченная на основе совместительства.

3.2.8. Формирование постоянных, временных разниц, отложенного налогового актива, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2016 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	Ставка налога на прибыль	Сумма	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	133 201	20%	26 640	Условный расход по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(13 463)	20%	(2 699)	Постоянное налоговое обязательство
3.	Временные вычитаемые разницы, повлекшие изменение условного расхода по налогу на прибыль	(3 502)	20%	(700)	Изменение отложенных налоговых активов, уменьшение
4.	Налогооблагаемая база по налогу	116 236	20%	(23 247)	Налог на

	на прибыль				прибыль
5.	Списание отложенных налоговых активов	-	20%	-	-
6.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	-	-	228	-
7.	Чистая прибыль отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	109 482	-	-	-

3.3. Пояснения к отчету о движении денежных средств

В связи с изменением подхода к раскрытию информации в ОДДС о денежных потоках, характеризующих поступления от инвесторов и дольщиков/ возврат средств инвесторам и дольщикам и перечисления целевых денежных средств на строительство ОИДП (показываются развернуто в разделе денежные потоки от текущих операций), сумм страховых взносов в государственные внебюджетные фонды (показывается в строке 4122), сумм арендной платы за землю (показывается в строке 4129) для сопоставимости данных скорректированы показатели ОДДС за 2015 год:

№ п/п	Наименование показателя	Код строки	Данные до корректировки показателя	Данные после корректировки показателя	Сумма корректировки
1.	Денежные потоки от текущих операций Поступления - всего	4110	1 257 506	1 258 517	+ 1 011
2.	в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	208 911	205 274	- 3 637
3.	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и аналогичных платежей	4112	809	101 178	+ 100 369
4.	поступления инвестиционных взносов	4114	1 047 171	946 817	- 100 354
5.	проценты по договору займа	4117	-	5 248	+ 5 248
6.	прочие поступления	4119	615	-	- 615
7.	Платежи - всего	4120	(1 366 510)	(1 362 931)	+ 3 579
8.	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 316 470)	(401 233)	+ 915 237
9.	в связи с оплатой труда работников	4122	(3 257)	(2 962)	+ 295
10.	инвестиционные взносы по договорам	4126	-	(906 895)	- 906 895

	инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера				
11.	НДС	4127	-	(3 683)	- 3 683
12.	иных налогов и сборов	4128	-	(5 797)	- 5 797
13.	прочие платежи	4129	(10 117)	(5 695)	+ 4 422
14.	в том числе: на оплату аренды земли	41291	-	(493)	- 493
15.	прочие платежи	41292	(10 117)	(5 202)	+ 4 915
16.	Денежные потоки от инвестиционных операций Поступления - всего	4210	40 519	35 314	-5 205
17.	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	271	314	+ 43
18.	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 248	-	- 5 248
19.	Денежные потоки от финансовых операций Поступления - всего	4310	39 697	40 312	+ 615
20.	от погашения прав требования денежных средств	4317	-	615	+ 615

Информация о существенных денежных потоках со связанными сторонами раскрыта в ОДДС.

4. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2016 г исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества

Обязательная информация		Дополнительная информация		
Наименование	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения, (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
ООО «ПИК Служба Заказчика» - управляющей организации АО «ПИК-Кубань»	Генеральный директор	58	Вознаграждение за осуществление управляющей организацией полномочий единоличного исполнительного органа	с 01.07.2016 сроком на три года.

Организация осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Показатели статей бухгалтерской отчетности, составляемой за отчетный год, подтверждаются результатами инвентаризации активов и обязательств.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Организации 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 соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

4.1. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

Список связанных сторон АО «ПИК-Кубань» на 31.12.2016 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> - «Корпоративное управление» - «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 Россия.

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2016 год**

№ п/п	Полное наименование/ФИО связанной стороны	Местонахождение юридического лица	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Дата возникновения основания взаимосвязанности	Основание, в силу которого лицо принадлежит к группе лиц (указать номер подпункта пункта 1 статьи 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)
1	2	3	4	5	6	7
1	Единоличный исполнительный орган Организации					
1.1.	ООО «ПИК Служба Заказчика» - Управляющая организация АО «Пик-Кубань»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	01.07.2016	пп. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.3	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли Организации, для унитарных предприятий - учредители предприятия и лицо, в ведомственном подчинении которого находится предприятие.					
1.3.1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	100%	0	30.11.2006	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.4	Юридическое лицо, в котором Организация имеет право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли связанной стороны					
1.4.1	-	-	-	-	-	-
1.5	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Организация (ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)					
1.5.1.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт»	г. Москва, ул. Лукинская, д.14	0	0	30.11.2006	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.2.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	0	0	30.11.2011	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.3.	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»	123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	30.11.2011	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.4.	ООО «ПИК-Запад»	г. Обнинск, Белкинская ул., д. 6, пом. 248	0	0	21.08.2013	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.5.	АО "3-Й ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК"	119334, Москва г, Вавилова ул, дом № 4, строение 1	0	0	16.07.2013	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.6.	АО «Энергосервис»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	30.11.2006	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.6	Если организация является участником финансово-промышленной группы, то члены Советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы					
1.6.1	-	-	-	-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2016 год**

Информация об операциях АО «ПИК-Кубань» со связанными сторонами за 2016 год (виды операций, объем операций, условия и сроки осуществления (завершения))

Наименование контрагента – связанной стороны	Содержание операции	Сумма операции (Обороты), тыс. рублей				Величина дебиторской / кредиторской задолженности, тыс. рублей				Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
		2016 г.		2015 г.		2016 г.		2015 г.		
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
ООО «ПИК Служба Заказчика»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	3 241	3 241	3 390	3 390	-	-	-	-	Договоры расторгнуты - 30.11.2016
	Приобретение услуг (сч. 60)	73 126	39 367	38 161	57 591	-	2 170	-	35 929	Задолженность перед Заказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика – погашение путем проведения взаимозачета. Срок погашения – I квартал 2017
	Финансирование строительства (60.05)	1 018 309	1 060 861	1 211 510	2 283 992	-	2 354	40 198	-	Задолженность перед Заказчиком по переданным затратам на строительство. Срок погашения – I квартал 2017 г.
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.11)	8 830	15 192	9 079	11 903	-	9 581	-	3 219	Задолженность Общества по агент.договору по рекламе. Срок погашения – I квартал 2017г.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	66 619	-	100	176 484	-	109 765	-	176 384	Расчеты произведены путем перечисления денежных средств на расчетный счет.
	Перевыставление ресурсов на строй площадке Заказчику (счет 76.24)	5 515	5 515	5 176	5 176	-	-	-	-	Расчеты произведены путем проведения взаимозачета
	Расчеты по претензиям (сч.76.03)	441	1 060	619	-	-	-	619	-	Закроется зачетом встречных требований
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Приобретение услуг (сч. 60)	-	3 231	-	22	-	3 253	-	22	Задолженность перед Заказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика – погашение путем проведения взаимозачета. Срок погашения – I квартал 2017
	Расчеты за векселя (сч.76.15)			8 125	42 267					Расчеты денежными средствами
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	286	-	-	-	286	-	-	-	Аренда помещений для производственных нужд – договор действующий. Срок оплаты – I кв.2017г.
Финансирование строительства (60.05)		215 150	-	-				215 150	-	Задолженность перед Заказчиком по переданным затратам на строительство, перед застройщиком по неиспользованным

4.2. Условные факты хозяйственной деятельности

У Общества имеются незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства, сумма предъявленных требований несущественная.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

4.3. Раскрытие событий после отчетной даты

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, помимо раскрытых в Пояснениях, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2017 году не ожидается.

4.4. 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 2016 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.

4.5. Иная обязательная информация

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Общество не имеет задолженности с признаками сомнительности, следовательно, оснований для формирования резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода нет;

- отсутствуют события после отчетной даты, т.е. факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год;

- Общество по состоянию на 31.12.2016 г. не является поручителем;

- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;

- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на бухгалтерскую отчетность 2016г.;

- расчеты в иностранной валюте в 2016 г. Обществом не производились.

- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;

- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;

- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;
- отсутствуют МПЗ, переданные в залог;
- отсутствуют объекты ОС и НМА, не подлежащие амортизации;
- Общество в соответствии с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачетом встречных однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

4.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

**Генеральный директор-
ООО «ПИК Служба Заказчика» -
управляющей организации АО «ПИК-Кубань»**



О.С. Евгенова

24.03.2017 г.