

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»

Акционерам акционерного общества «ПИК-Кубань»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2018 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «ПИК-Кубань» (АО «ПИК-Кубань») (ОГРН 1022302384785, ИНДЕКС 353922, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Южная, д. 23), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение акционерного общества «ПИК-Кубань» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное

суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

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

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

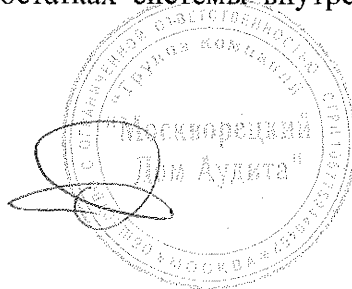
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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

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

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

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»

(ООО «Группа компаний «МДА»),

ОГРН 1067759440462

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, комн.17

член Саморегулируемой организации «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),

ОРНЗ 11603072801

«28» марта 2018 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Акционерное общество "ПИК-Кубань"	по ОКПО	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	26973740		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	2315095680		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес)	353922, Краснодарский край, Новороссийск г, Южная ул, дом № 23		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	44 799	179 828	180 686
	в том числе:				
	Земельные участки	1151	37 563	155 032	155 032
	Здания (помещения)	1152	5 591	21 034	21 423
	Транспортные средства	1153	-	552	-
	Прочие основные средства	1154	1 645	3 210	4 231
3.1.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	35 652	49 360	50 910
	в том числе:				
	Земельные участки	1161	15 348	38 954	38 954
	Здания (помещения)	1162	20 304	10 406	10 848
	Транспортные средства	1163	-	-	1 006
	Прочие основные средства, сдаваемые в операционную аренду	1164	-	-	102
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.1.3.	Отложенные налоговые активы	1180	4 955	304	1 005
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам по отпускам	1181	-	-	54
	Отложенные налоговые активы в части плановых расходов по проданным объектам недвижимости	1182	2 759	-	584
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам прочим	1183	84	-	39
	Отложенные налоговые активы по убыткам от продажи основных средств	1184	281	304	328
	Отложенные налоговые активы по резервам по сомнительной задолженности	1185	1 831	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	85 407	229 492	232 600
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1.4.	Запасы	1210	15 534	29 599	37 781
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	-	16	1
	Готовая продукция для продажи	1212	15 515	29 539	37 710

	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1213	19	44	70
3.1.5.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	364	8 635	-
3.1.9.	Дебиторская задолженность	1230	174 537	30 281	216 343
	в том числе:				
	в том числе Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1231	174 537	30 281	216 343
	- покупатели и заказчики	1232	7 937	3 171	3 743
	- авансы выданные	1233	6 609	3 226	5 525
	- по налогам и сборам	1234	482	11 695	963
	- по неиспользованным целевым средствам застройщика, перечисленным техническому заказчику строительства	1235	150 233	-	186 534
	- по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1236	-	-	1 858
	- по процентам по займам выданным	1237	-	-	6 482
	- перед прочими дебиторами	1238	9 276	12 189	11 238
3.1.6.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	35 000
	в том числе:				
	Займы выданные		-	-	35 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27 435	17 843	4 159
3.1.7.	Прочие оборотные активы	1260	1 915 798	1 613 883	1 604 797
	в том числе:				
	Расходы на создание объектов строительства для продажи, включая НДС	1261	1 240 007	1 584 004	946 010
	Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС	1262	622 690	27 761	656 036
	Плановые расходы по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС	1263	18 450	-	94
	Расходы на продажу	1264	34 651	2 118	2 657
	Итого по разделу II	1200	2 133 667	1 700 241	1 898 081
	БАЛАНС	1600	2 219 074	1 929 733	2 130 681

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	10
3.1.10.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	93 456	314 431	204 949
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль прошлых лет	1371	-	314 431	204 949
	Нераспределенная прибыль отчетного года	1372	93 456	-	-
	Итого по разделу III	1300	93 476	314 451	204 969
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.1.9.	Прочие обязательства	1450	311 811	392 950	115 948
	в том числе:				
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	1451	259 811	340 950	115 837
	- перед поставщиками и подрядчиками	1452	-	-	111
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	1453	52 000	52 000	-
	Итого по разделу IV	1400	311 811	392 950	115 948
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.1.9.	Кредиторская задолженность	1520	1 781 121	1 222 331	1 806 283
	в том числе:				
	- перед поставщиками и подрядчиками	15201	151 434	127 838	283 504
	- авансы полученные	15202	39 463	24 378	37 994
	- по налогам и сборам	15203	19 747	862	11 153
	- перед государственными внебюджетными фондами	15204	-	68	40
	- перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	15205	3 446	222 873	182 266
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	15206	1 206 931	713 642	971 041
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	15207	-	13 040	13 040
	- перед комиссионером (агентом, поверенным)	15208	3	9 581	3 219
	- перед комитентом (принципалом, доверителем)	15209	-	-	119 284
	- по договорам цессии	15210	54 579	109 765	184 290
	- перед акционерами по выплате дивидендов	15211	305 431	-	-
	- перед прочими кредиторами	15212	85	284	452
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.1.11.	Оценочные обязательства	1540	32 667	-	3 481
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 813 788	1 222 331	1 809 764
	БАЛАНС	1700	2 219 074	1 929 733	2 130 681

Руководитель

(подпись)

Евгенова Оксана
Станиславовна
(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация Акционерное общество "ПИК-Кубань"		Форма по ОКУД	0710002	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	26973740	
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность		ИНН	2315095680	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	71.12.2	
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
		по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
3.2.1.	Выручка	2110	187 733	437 859
3.2.2.	Себестоимость продаж	2120	(41 311)	(239 768)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	146 422	198 091
3.2.3.	Коммерческие расходы	2210	(6 386)	(25 914)
3.2.4.	Управленческие расходы	2220	(3 012)	(2 756)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	137 024	169 421
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.2.5.	Проценты к получению	2320	-	2 710
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.2.5.	Прочие доходы	2340	200 983	3 168
3.2.5.	Прочие расходы	2350	(220 422)	(42 098)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	117 585	133 201
	Текущий налог на прибыль	2410	(28 214)	(23 241)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(46)	2 699
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	4 651	(700)
	Прочее	2460	(566)	222
	в том числе:			
	Налог на прибыль организаций за 2016 год	2461	(566)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	93 456	109 482

7

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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	93 456	109 482
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	93	109
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



28 марта 2018 г.

8

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация Акционерное общество "ПИК-Кубань"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710003		
31	12	2017
26973740		
2315095680		
71.12.2		
12267		16
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	10	-	-	10	204 949	204 969
<u>За 2016 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	109 482	109 482
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	109 482	109 482
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	-	-	-	-	-	-

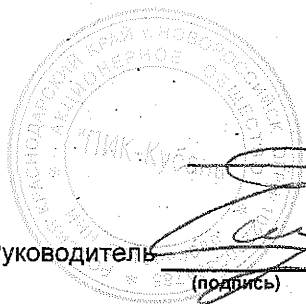
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	10	-	-	10	314 431	314 451
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	93 456	93 456
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	93 456	93 456
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	-	-	-	-	(314 431)	(314 431)
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	(314 431)	(314 431)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	10	-	-	10	93 456	93 476

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	93 476	314 451	204 969



Руководитель

(подпись)

Евгенова Оксана
Станиславовна

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

12

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Акционерное общество "ПИК-Кубань"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2017
26973740		
2315095680		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 418 013	1 310 691
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	60 029	244 202
в том числе по операциям со связанными сторонами:		11 702	161 667
АО "Энергосервис"		11 701	161 667
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		1	161 667
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	9 896	1 013
в том числе по операциям со связанными сторонами:		3 714	499
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		1 696	-
АО "Энергосервис"		2 018	-
ООО "ПИК Служба Заказчика"		-	499
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	1 344 450	1 052 611
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	52 000
АО "Энергосервис"		-	-
АО "ПИК-Запад"		-	52 000
проценты по договору займа	4117	-	9 192
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	9 192
АО "3-И ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК"		-	9 192
прочие поступления	4119	3 638	3 673
в том числе по операциям со связанными сторонами:		400	-
ООО "ПИК Служба Заказчика"		400	-
Платежи - всего	4120	(1 400 715)	(1 331 851)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(90 245)	(295 925)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(73 199)	(166 249)
АО "ПИК-Регион"		(3 123)	(144 687)
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		(63 174)	-
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		5 971	-
ООО "ПИК-Комфорт"		(700)	(5 580)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(9 489)	(16 247)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		-	265
АО "Энергосервис"		(2 684)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(108)	(2 708)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(35 507)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций	4125	(13 410)	(61 761)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(13 410)	(61 761)
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		(13 348)	-
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(2 062)	(61 761)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(1 290 224)	(799 741)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(1 290 224)	(799 741)
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		(1 271 045)	-
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(6 138)	(799 741)
АО "Энергосервис"		(13 041)	-

НДС	4127	-	-
иных налогов и сборов	4128	(6 707)	(6 908)
прочие платежи	4129	(21)	(129 301)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	-	(6 967)
прочие платежи	41295	-	(122 334)
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	17 298	(21 160)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	879	35 000
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	879	-
в том числе по операциям со связанными сторонами:		879	-
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		879	-
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
в том числе:			
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	35 000
АО "3-И ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК"		-	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	879	35 314

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	415	-
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	-	-
от погашения прав требования денежных средств	4317	415	-
в том числе по операциям со связанными сторонами:		415	-
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		415	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(9 000)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(9 000)	-
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(9 000)	-
АО "ПИК-Регион"		(9 000)	-
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	(8 585)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	9 592	13 684
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	17 843	4 159
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	27 435	17 843
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Евгенова Оксана

Станиславовна

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2017 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: 71.12.2, ОКПО 26973740.

Информация о создании и реорганизации Общества с момента создания до даты окончания отчетного периода – 31.12.2017 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 31.12.2017 г. составляет 10 000 рублей. Уставный капитал общества оплачен полностью и разделен на 1000 (одну тысячу) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 10 рублей каждая.

На 31.12.2017 г. структура Уставного капитала Общества следующая:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения акционера	Количество акций, шт.	Доля в УК, %
1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион», ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	999	99,9
2.	Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК», ИНН 7713011336, КПП 774501001, местонахождение: г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	1	0,1
	Итого	1 000	100

На основании Решения Единственного акционера 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 2017г. составляет 1 человек, за 2016г. - 4 человека, за 2015г. - 5 человек.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного акционера не утвержден.

Бухгалтерская отчетность за 2017 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 – 57,6002 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 021, 36.01)
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	23:47:011 8001:1079	22 308	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Соглашение об образовании земельных участков, путем перераспределения земельных участков, находящихся в	14 345

ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2017 год

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1078	22 527	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)	частной собственности, на территории 14 микрорайона г. Новороссийск Краснодарского края от 02.02.2017, Выписка из ЕГРН дата выдачи 20.02.2017	14 485
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1077	22 117	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 222
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1076	20 130	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		12 944
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1075	20 131	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		12 945
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1080	22 297	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 337
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1078	22 527	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 485

ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2017 год

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1074	21 096	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)	13 565
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1083	23 285	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)	14 973
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1081	24 533	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)	15 775
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1072	3 176	обслуживание автотранспорта (4.9)	2 042
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1082	8 292	коммунальное обслуживание (3.1)	5 332
Всего		237 892		232 965

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
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 многоквартирных жилых домов	Договор аренды земельного участка № 4740004978 от 13.06.2012г., Соглашение от 24.09.2012г. об уступке прав и обязанностей по договору аренды	3 507
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 2017 году в Обществе действовала утвержденная приказом №6/16 от 30 декабря 2016 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета.

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

С 01.01.2017 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,

22

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 Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, 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.

24

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.

Общество создает оценочные обязательства по условным фактам хозяйственной деятельности: не завершенным на 31.12.2017 судебным разбирательствам, в результате которых с высокой долей вероятности возникнет обязанность выплатить денежные средства.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.05 «Прочие резервы, связанные с условными фактами хозяйственной деятельности» в разрезе подразделений Общества, отдельно по каждому оценочному обязательству. Сумма начисленного оценочного обязательства отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)».

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 2017 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 2017 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.

27

3. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

3.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу.

3.1.1. Информация об основных средствах.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Земельные участки	1150	37 562	155 032	155 032
Здания (помещения)	1150	5 664	22 309	21 891
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(73)	(1 275)	(468)
Транспортные средства	1150	-	2 271	-
Транспортные средства, сумма начисленной амортизации	1150	-	(1 719)	-
Машины и оборудование	1150	894	963	609
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(583)	(510)	(359)
Прочие основные средства	1150	5 870	5 869	5 665
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(4 535)	(3 112)	(1 684)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1150	49 990	186 444	183 197
Итого сумма накопленной амортизации	1150	(5 191)	(6 616)	(2 511)
Итого по строке 1150		44 799	179 828	180 686

В 2017 году в состав основных средств включены:

- Три нежилых помещения, сформированные из снятого с кадастрового учета Нежилого помещения общей площадью 164,7 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23, инвентарный номер 000000038, по остаточной стоимости и оставшегося срока полезного использования:
 - Нежилое помещение, комнаты 1-13, площадью 133,5 кв.м. кад. №23:47:0309017:1211,
 - Нежилое помещение, комнаты 15-18, площадью 25,4 кв.м. кад. №23:47:0309017:1212,
 - Нежилое помещение, комнаты 14, площадью 5,8 кв.м. кад. №23:47:0309017:1210.
- Пять земельных участков, сформированных в процессе межевания в рамках Соглашения об образовании земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории 14

микрорайона г. Новороссийск Краснодарского края от 02.02.2017 г., заключенного с пятью физическими лицами (в рамках данного Соглашения с баланса Общества выбыли три земельных участка общей площадью 288 871 кв.м.: кад. № 23:47:0118001:42 площадью 36 433 кв.м. (счет 03.02), кад. № 23:47:0118001:682 площадью 239 278 кв.м. (счет 01.01), кад. № 23:47:0118001:44 площадью 13 160 кв.м. (счет 36.01), поступили шестнадцать земельных участков общей площадью 291 072 кв.м., из них пять земельных участков отражены в составе основных средств (счет 01.01), 11 земельных участков в составе Расходов на создание объекта строительства для продажи (счет 36.01):

- Земельный участок кад.№ 23:47:0000000:5098 площадью 26 851 кв.м.,
- Земельный участок кад.№ 23:47:0000000:5099 площадью 2 065 кв.м.,
- Земельный участок кад.№ 23:47:0118001:1073 площадью 8 937 кв.м.,
- Земельный участок кад.№ 23:47:0118001:1084 площадью 22 764 кв.м.,
- Земельный участок кад.№ 23:47:0118001:1085 площадью 20 563 кв.м.

В 2017 году из состава основных средств выбыли:

- Автомобиль Nissan Teana VIN:Z8NBAUJ32BS028587 (реализован ПАО «Группа Компаний ПИК»),
- Автомобиль Ниссан Х-TRAIL (реализован ПАО «Группа Компаний ПИК»),
- Нежилое помещение общей площадью 164,7 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23 (снято с кадастрового учета, разделено на три нежилых помещения, общей площадью 164,7 кв.м.),
- Нежилое помещение общей площадью 138.9 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23 (реализовано по договору купли-продажи физическому лицу),
- Земельный участок кад.№23:47:0118001:682 площадью 239 278 кв.м. (в процессе межевания территории, согласно Проекту межевания территории, утвержденного Постановлением Администрации муниципального образования город Новороссийск от 12.09.2016 № 7464в рамках Соглашения об образовании земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории 14 микрорайона г. Новороссийск Краснодарского края от 02.02.2017 г.),
- Земельный участок кад.№ 23:47:0118001:1084 площадью 22 764 кв.м. (передан Администрации муниципального образования город Новороссийск для строительства объекта СКБ).

Иных изменений в составе основных средств в 2017 г. не произошло.

3.1.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Земельные участки	1160	15 348	38 954	38 954
Здания (помещения)	1160	22 032	10 866	11 167
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1160	(1 728)	(460)	(319)
Транспортные средства	1160	-	-	2 271
Транспортные средства, сумма начисленной амортизации	1160	-	-	(1 265)
Машины и оборудование	1160	69	-	69

ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2017 год

Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1160	(69)	-	(17)
Прочие основные средства	1160	-	-	57
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1160	-	-	(7)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1160	37 449	49 820	52 518
Итого сумма накопленной амортизации	1160	(1 797)	(460)	(1 608)
Итого по строке 1160		35 652	49 360	50 910

В 2017 году из состава доходных вложений в материальные ценности выбыл:

- Земельный участок кад. № 23:47:0118001:42 площадью 36 433 кв.м. (в процессе межевания территории, согласно Проекту межевания территории, утвержденного Постановлением Администрации муниципального образования город Новороссийск от 12.09.2016 № 7464в рамках Соглашения об образовании земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории 14 микрорайона г. Новороссийск Краснодарского края от 02.02.2017 г.).

Иных изменений в составе доходных вложений в материальные ценности в 2017 г. не произошло.

В 2017 году 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	Земельный участок площадью 2058 кв.м. 15 мкр. ж/д 17	Новороссийск	ООО «Кубаньжилстрой»	01/17А Р	07.09.2011	-	1 049
2	Земельный участок площадью 36433 кв.м. с. Мысхако, Южный берег частично 10 000 кв.м.	Новороссийск	ООО «Акстрой»	б/н	01.04.2013	20.02.2017	-
3	Земельный участок площадью 36433 кв.м. с.	Новороссийск	ООО «Кубаньжилстрой»	ПИК-К/1	19.02.2016	18.12.2017	-

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2017 год**

	Мысхако, Южный берег частично 1 028 кв.м.						
4	Земельный участок 13154 кв.м. 15 мкр. ж/д 18	Новорос сийск	ООО «Кубаньжилс трой»	02/18А Р	07.09.2011	-	6 705
5	Земельный участок площадью 8477 кв.м. 15 мкр. ж/д 19	Новорос сийск	ООО «Кубаньжилс трой	01/10- А	07.09.2011	-	294 914
6	Источник бесперебойного питания Smart Power Pro VA, RS-232, 230V	Новорос сийск	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПИК/ 7025	01.12.2016	-	69
7	Нежилое помещение общей площадью 304,3 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПИК/ 7025-	01.12.2016	-	10 716
8	Нежилое помещение общей площадью 142,4 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23	Новорос сийск	ООО «ПИК- Комфорт»	ПИК- К/2	01.03.2016	-	5 051
9	Офис продаж 122,7м2, ул. Южная, 21 г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10), усл. 13	Новорос сийск	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПИК/ 7027	01.12.2016	-	5 640
	Всего						324 144

В 2017 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 2017 г. созданы и списаны следующие резервы:

Наименование показателя	Размер показател я	Бухгалтерский учет		Налоговый учет		Разница	ОНА
		Счет	Сумма, принимае мая в прочих расходах	Сумма, принимае мая при расчете	Сумма, не принимаемая при расчете		
Оценочное обязательство на оштату отпуска	1	26	-	-	-	-	-

тыс.руб.

Убыток от продажи основных средств (3 основных средства)	1 759	91.02	1 759	352	1 407	1 407	281
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	32 245 (18 450)	90	13 795	-	13 795	13 795	2 759
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	9 154	91	9 154	-	9 154	9 154	1 831
Оценочное обязательство по незавершенным судебным разбирательствам	421	91	421	-	421	421	84
Итого по строке 1180							4 955

Примечание:

Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП по проданным объектам недвижимости складывается из разницы по следующим счетам бухгалтерского учета:

«+» 96.09 «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» – 32 245 тыс.руб.

«-» 38 «Плановые расходы на строительство» и 19.12 «НДС по плановым расходам на строительство ИДП» - 18 450 тыс.руб.

«=» 13 795 тыс.руб.

3.1.4. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 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,

- 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 31.12.2017 г. в сумме 5 881 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»

тыс.руб.

Виды активов	Счет	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
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	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, подземный паркинг №2		364		
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. линии 0,4 кВ от ТП-167 - котельная протяженностью 440 м		-	112	-
Итого по строке 1220		364	8 635	-

3.1.6. Информация о финансовых вложениях.

тыс.руб.

Виды финансовых вложений	Счет	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
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

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 2017 г. Общество не осуществляло привлечение займов и кредитов.

3.1.7. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 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»),

- 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.

тыс.руб.

Инвестиционно-девелоперские проекты/стадия проекта	Счет	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
ЖК «Южный берег», г. Новороссийск (в стадии завершено строительство)	36.01	68	68	6 231
	19.05.01	12	12	39
	37.01	-	-	12 266
	19.05.03	-	-	2 860
	44.03.02	-	2	513
	итого	80	82	21 909
ЖК «Пикадилли» (1-2 очередь 16 микрорайон), г. Новороссийск (в стадии строительства)	36.01	305 684	1 056 325	647 222
	36.03	2 810	9 064	4 293
	19.05.01	55 298	191 898	116 148
	07.02	2 423	18 753	-
	37.01	616 778	12 820	635 817
	19.05.03	5 891	-	5 093
	37.03	-	13 314	-
	19.05.04	21	1 627	-
	38	16 854	-	94
	19.12	1 596	-	-
	44.03.02	14 295	2 113	2 144
	итого	1 021 650	1 305 914	1 410 811
	ЖК «Черноморский» (3 очередь 16 микрорайон), г. Новороссийск (в стадии строительства)	36.01	318 613	28 019
36.03		6 028	-	-
19.05.01		48 040	3 524	586
44.03.02		17 021	3	-
итого		389 702	31 546	8 040
Микрорайон 17 г. Новороссийск (в стадии проектирования)	36.01	461 965	252 405	140 709
	36.03	1 360	-	-
	19.05.01	37 706	23 936	23 328
	44.03.02	3 335	-	-
	итого	504 366	276 341	164 037
Итого по строке 1260		1 915 798	1 613 883	1 604 797

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 2017 году были построены следующие объекты:

- в октябре 2017 года по факту ввода в эксплуатацию и завершения строительных работ сформирована себестоимость 44 машиномест в подземном паркинге в районе жилого дома № 5 по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Южная, 27 (строительный адрес: Россия, 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.	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
г. Новороссийск, мкр. 16, подземный паркинг №1	-	495	-	966	-	60
Итого:	-	495	-	966	-	60

В 2017 году были построены и переданы в собственность инвесторам (дольщикам) следующие объекты:

- в октябре 2017 года по факту ввода в эксплуатацию и завершения строительных работ началась передача дольщикам объектов недвижимости в многоквартирном жилом доме № 5, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Южная, 27 (строительный адрес: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, Южный внутригородской район, 16 микрорайон). Общая площадь жилых и нежилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас составляет 26 314 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 (3 160,2 кв.м.).

- в ноябре 2017 года по факту ввода в эксплуатацию и завершения строительных работ началась передача дольщикам объектов недвижимости в многоквартирном жилом доме № 7, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Бориса Пупко, 3 (строительный адрес: 353900, РФ, Краснодарский край, г. Новороссийск, Южный внутригородской район, с кадастровым номером 23:47:0309018:751). Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас составляет 15 252,9 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 (1 827,95 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.	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 15	-	1 224	-	-	-	249,25
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10)	666	38 826	-	247	42,1	4 100,5
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 3	569	101 898	-	8	59,5	10 957,84
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 4		98	-	-	-	92,9
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 8		26 169	157	3 517	91,95	6 614,6
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 1ПК	59 403	-	2 838	-	10 205,2	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 2ПК	70 734	-	1 811	-	9 936,3	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 7	2 343	-	-	-	284,5	-
Итого:	133 715	168 215	4 806	3 772	20 619,55	22 015,09

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.	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 15	-	18 389	-	14 818	-	420,15
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 1 ПК (с. 1-4)	7 907	24 395	3 657	13 239	117,8	415,9
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10)	7 703	20 551	2 805	11 402	83,2	314,59
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 2	-	3 145	-	2 866	-	66,85
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 3	2 239	26 227	1 699	23 570	42,25	586,45
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 4	-	6 166	-	5 110	-	122,75
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 8	8 695	-	7 045	-	177,4	-

Итого:	26 544	98 873	15 206	71 005	420,65	1 926,69
--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------

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 2017 г.

Расчеты с покупателями и заказчиками (строка 1232)

тыс.руб.				
Наименование показателя	Счет	2017	2016	2015
Расчеты с покупателями и заказчиками	62.01	9 118	3 171	3 743
Резерв по сомнительной задолженности	63.02.01	(1 181)	-	-
Итого по строке 1232		7 937	3 171	3 743

Прочая краткосрочная дебиторская задолженность (строка 1238)

тыс.руб.				
Наименование показателя	Счет	2017	2016	2015
Расчеты с дольщиками по квартирам, всего	76.01.02.01	1 743	-	165
в том числе ОИДП:				
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 13		-	-	28
г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 15		-	-	28
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 1 ПК (с. 1-4)		-	-	63
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10)		-	-	46
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 1ПК		1 687	-	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 2ПК		43	-	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 7		13	-	-
Расчеты по страхованию	97.06, 76.02.01	-	552	21
Расчеты по аренде за землю	76.21	2 565	4 868	341
Расчеты по претензиям, выставленным контрагентам	76.03.01	8 038	4 212	4 577
Резерв по сомнительной задолженности	63.02.02	(7 973)	-	-
Расчеты по претензиям, предъявленным контрагентами	76.03.02, 76.07.01	-	43	383
Расчеты по цессиям	76.16.01, 76.01.02.01	-	-	4 960

Расчеты по государственной пошлине	76.23	2 063	515	187
Расчеты с подотчетными лицами	76.01.03	6	45	56
Расчеты с внебюджетными фондами	69.01, 69.02, 69.04	-	454	536
Расчеты с разными дебиторами	76.07.01, 60.05.01, 76.14, 76.24.03	2 834	1 500	12
Итого по строке 1238		9 276	12 189	11 238

Признана сомнительной дебиторская задолженность:

- ООО «Кубаньжилстрой» в размере 9 093 тыс.руб., в суд подано исковое заявление о признании контрагента банкротом,
- Управления федеральной служба судебных приставов по Краснодарскому краю в размере 61 тыс.руб., неоднократно подавались заявления/жалобы о возврате дважды уплаченных/снятых по инкассовому поручению сумм, все обращения игнорируются.

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

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 31.12.2015 г. - 2 736 тыс.руб.,
- на 31.12.2016 г. - 2 698 тыс.руб.,
- на 31.12.2017 г. - 5 881 тыс.руб.

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

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2017 году, составили:

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

Прочая краткосрочная кредиторская задолженность (строка 15212)

Наименование показателя	Счет	2017	2016	2015
Расчеты по претензиям, предъявленным контрагентами	76.03.02	69	278	-
Расчеты по страхованию	76.24.03		-	187
Расчеты с разными кредиторами, всего	76.07.01, 76.24.03	16	6	265
Итого:		85	284	452

Расшифровка прочих долгосрочных обязательств (строка 1450)

тыс.руб.

Наименование показателя	2017	2016	2015
Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам долгосрочные, всего	52 000	52 000	-
в том числе:			
ООО «ПИК-Запад» (г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 13)	52 000	52 000	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	111
Расчеты с дольщиками долгосрочные, всего	259 811	340 950	115 837
в том числе ОИДП:			
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	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 11	58 964	-	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 12	124 275	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 А	76 572	-	-
Итого по строке 1450:	311 811	392 950	115 948

3.1.10. Информация о капитале

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
1.	Уставный капитал	10	10	10
2.	Резервный капитал	10	10	10
3.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	93 456	314 431	204 949
	в том числе			
3.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	314 431	314 431	204 949
3.2.	Дивиденды по решению акционера от 15.06.2017	(314 431)	-	-
3.3.	Нераспределенная прибыль отчетного года	93 456	-	-

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2017	На 31.12.2016	Изменения (строка 2400)
1	Сумма чистых активов	93 476	314 451	- 220 975

- 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).

	2017	2016
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	93 456	109 482
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	1 000	1 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	93	109

Общество не производило в 2017 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчетов разводненной прибыли на акцию.

В 2017 году на основании решения единственного акционера АО «ПИК-Кубань» от 15 июня 2017 года чистая прибыль по итогам 2014-2016 годов в сумме 314 431 тыс.руб. рублей была распределена и направлена на выплату дивидендов. По настоящее время дивиденды были выплачены частично.

3.1.11. Информация об оценочных обязательствах

Наименование показателя	2017	2016	2015
Оценочное обязательство по отпускам	1	-	271
Оценочное обязательство по судебным расходам	421	-	195
Краткосрочная часть резерва по плановым расходам на реализацию ИДП, в том числе:	32 245	-	3 015
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 4	-	-	3 015
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 1ПК	16 288	-	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, подземный паркинг №2	9 405		
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 7	6 552		
Итого:	32 667	-	3 481

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	2017 (тыс.руб.)	2016 (тыс.руб.)	Изменения 2017 от 2016 (тыс.руб.)	% соотношен ие 2017/2016
1	Вознаграждение застройщика по договору участия в долевом строительстве	133 715	168 215	- 34 500	79,5%
2	Вознаграждение застройщика по инвестиционному договору	-	495	- 495	-
3	Выручка по ДКП от реализации нежилых помещений, квартир	26 544	98 873	- 72 329	26,8%
4	Выручка от реализации прочих работ, услуг	10 767	6 717	+ 4 050	160,3%
5	Выручка от уступки имущественных прав на жилые объекты недвижимости	-	1 892	- 1 892	-
6	Выручка от реализации объектов инфраструктуры	16 707	161 667	- 144 960	10,3%
	Всего	187 733	437 859	- 250 126	42,9%

3.2.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности)

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	2017.	2016
1	Расходы застройщика по договорам участия в долевом строительстве	4 806	3 772
2	Расходы застройщика по инвестиционному договору	-	966
3	Себестоимость квартир и нежилых помещений	15 206	71 005
4	Себестоимость от реализации прочих работ, услуг	2 380	3 222
5	Себестоимость уступаемых прав требования на жилые объекты недвижимости	-	1 935
6	Себестоимость реализованных объектов инфраструктуры	18 919	158 868
	Всего	41 311	239 768

При сравнении данных по выручке и себестоимости за 2017 год и 2016 год существенный разрыв показателей обосновывается следующим:

1) в 2016 году - количество введенных в эксплуатацию площадей составило – 8 414,4 кв.м., были закончены строительством и введены в эксплуатацию один многоквартирный жилой дом:

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

- 598,2 кв.м. (районная котельная, по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Пионерская, 20 и технологически взаимосвязанные источники тепловой энергии, внешние инженерные сети и оборудование).

в 2017 году - количество введенных в эксплуатацию площадей составило – 41 566,9 кв.м., были закончены строительством и введены в эксплуатацию четыре многоквартирных жилых дома:

- многоквартирный жилой дом № 5 по ГП 16 микрорайон г. Новороссийска, общей площадью 26 314,0 кв. м.

- многоквартирный жилой дом № 7 по ГП 16 микрорайона г. Новороссийска общей площадью 15 252,9 кв. м.

несмотря на увеличение введенных в эксплуатацию площадей по сравнению с 2016 г., уменьшение выручки при передаче объектов недвижимости по ДДУ и договорам купли-продажи связано с тем, что в 2016 г. продолжалась передача объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию 2015 году (г. Новороссийск, мкр. 15, оч. 2, корп. 15, г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 3),

2) уменьшение выручки от реализации объектов инфраструктуры, связано с реализацией в 2016 году районной котельной.

3.2.3. Коммерческие расходы (строка 2210)

тыс.руб.

Наименование показателя	2017	2016
Расходы на рекламу	1 511	14 416
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	3 308	2 182
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	1 257	2 013
Коммунальные услуги по проданным ОН	309	3 321
Расходы на оформление права собственности	-	-
Заработная плата	-	1 733
Страховые взносы	-	476
Амортизация собственных основных средств	-	862
Прочие коммерческие расходы	1	911
Всего	6 386	25 914

Изменение структуры коммерческих расходов связано с увольнением сотрудников отдела продаж и регистрации, заключением агентского договора, в рамках которого Агент (ПАО «Группа Компаний ПИК») осуществляет реализацию объектов недвижимости, принадлежащих Обществу. Кроме того, Агент за свой счет организывает рекламно-информационную работу.

3.2.4. Управленческие расходы (строка 2220)

42

тыс.руб.

Наименование показателя	2017	2016
Заработная плата	7	7
Страховые взносы	2	2
Аудиторские услуги	101	90
Амортизация ОС	1 016	1 184
Материальные расходы	24	158
Налоги и сборы	1 460	734
Коммунальные расходы	114	276
Расходы на оплату труда по договорам гражданско-правового характера	-	115
Страховые взносы по договорам гражданско-правового характера	-	31
Бухгалтерские, финансовые, юридические услуги	73	72
Почтово-телеграфные расходы	109	3
Прочие	106	84
Всего	3 012	2 756

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

тыс.руб.

Наименование показателя	2017	2016
Проценты к получению	-	2 710
Проценты к уплате	-	-
Прочие доходы, в т.ч.	200 983	3 168
Выбытие земельных участков по Соглашению об образовании земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории 14 микрорайона г. Новороссийск Краснодарского края от 02.02.2017 г.	187 165	-
Возмещение причиненных убытков	4 598	-
Реализация основных средств	9 119	-
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	100	183
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	-	2 892
Прочие доходы	1	93
Прочие расходы в т.ч.	220 422	42 098
Поступление земельных участков по Соглашению об образовании земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории 14 микрорайона г. Новороссийск Краснодарского края от 02.02.2017 г.	187 165	-

Прибыль/убыток прошлых лет, выявленный в отчетном периоде	12	2 132
Погашение права требования		-
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	3 391	38 040
Реализация основных средств	5 245	-
Безвозмездная передача прочего имущества государственным органам	22	-
Выбытие земельных участков в связи с отказом от права собственности	14 638	-
Судебные издержки	3	1 378
Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	-	316
Резерв сомнительным долгам	9 154	-
Оценочное обязательство по незавершенным судебным разбирательствам	421	-
Расходы на услуги банков	97	93
Штрафы, пени, неустойки	23	1 378
Прочие расходы	251	139

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

- Возмещение причиненных убытков:
 - за 2017 г. в сумме 944 тыс.руб. (уменьшены судебные издержки на 39 тыс.руб., штрафы, пени, неустойки на 905 тыс.руб.),
 - за 2016 г. в сумме 350 тыс.руб.,
- Уступка права требования дебиторской задолженности:
 - за 2017 г. в сумме 415 тыс.руб.,
 - за 2016 г. в сумме 0 тыс.руб.,
- Выбытие/поступление земельных участков по Соглашению от 02.02.2017г. (согласно условий Соглашения от 02.02.2017г., по которому земельные участки выбывшие (3 шт.) и поступившие (16 шт.) признаны равнозначными по стоимости, в бухгалтерском учете данная операция отражена как мена):
 - за 2017 г. в сумме 187 165 тыс.руб.
 - за 2016 г. в сумме 0 тыс.руб.

3.2.6. Расшифровка строк 2110, 2100, 2400

Наименование показателя	Единица измерения	2017	2016
Выручка	тыс. руб.	187 733	437 859
Валовая прибыль	тыс. руб.	146 422	198 091
Чистая прибыль	тыс. руб.	93 456	109 482
Коэффициент чистой прибыльности	%	49,8	25,0

3.2.7. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2017	2016	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел.	1	4	- 3
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	7	1 740	- 1 733
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	2	478	- 476

Численность управленческого персонала по состоянию на 31 декабря 2017г. 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 2017 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	Ставка налога на прибыль	Сумма	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	117 585	20%	(23 517)	Условный расход по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	(232)	20%	46	Постоянное налоговое обязательство
3.	Временные вычитаемые разницы, повлекшие изменение условного расхода по налогу на прибыль, в том числе:	(23 255)	20%	4 651	Изменение отложенных налоговых активов, увеличение
3.1.	в части резерва по сомнительным долгам	(9 154)	20%	1 831	+ ОНА
3.2.	в части оценочных обязательств по незавершенным судебным разбирательствам	(421)	20%	84	+ ОНА
3.3.	в части плановых расходов на строительство	(13 795)	20%	2 759	+ ОНА
3.4.	в части суммы убытка от реализации амортизируемого имущества, относящегося к расходам текущего отчетного (налогового) периода	115	20%	(23)	- ОНА
4.	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	141 072	20%	(28 214)	Налог на прибыль

					организаций за 2017 г.
5.	Списание отложенных налоговых активов	-	20%	-	-
6.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	-	-	(566)	Налог на прибыль организаций за 2016 г.
7.	Чистая прибыль отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	93 456	-	-	-

3.3. Пояснения к отчету о движении денежных средств

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

4. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2017 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 полномочи й
ООО «ПИК Служба Заказчика» - управляющей организации АО «ПИК-Кубань»	Генеральный директор	80	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 31.12.2017 г.**

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «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 2017 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, приходящихся 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.	АО «Первая Ипотечная Компания»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	99,9%	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, приходящихся 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.	АО «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
1.5.2.	ПАО «Группа Компаний ПИК»	123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0,1%	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	-	-	-	-	-	-

Информация об операциях АО «ПИК-Кубань» со связанными сторонами за 2017 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
		2017 г.		2016 г.		2017 г.		2016 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	-	-	-	-	Договоры расторгнуты - 30.11.2016
	Приобретение услуг (сч. 60)	2 534	384	73 126	39 367	-	20	-	2 170	Задолженность по услугам управления, погашение - денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2018
	Финансирование строительства (60.05)	8 935	6 581	1 018 309	1 060 861	-	-	-	2 354	Задолженность перед тех.заказчиком по переданным затратам на строительство, погашение - денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2018 г.
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.11)	11 097	1 516	8 830	15 192	-	-	-	9 581	Договоры расторгнуты – 31.12.2016
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	55 187	-	66 619	-	-	54 578	-	109 765	Расчеты произведены путем перечисления денежных средств на расчетный счет.
	Перевыставление ресурсов на строй площадке Заказчику (счет 76.24)	-	-	5 515	5 515	-	-	-	-	Договоры расторгнуты - 03.10.2016
	Расчеты по претензиям (сч.76.03)	1 487	1 487	441	1 060	-	-	-	-	Расчеты произведены путем перечисления денежных средств на расчетный счет.
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Приобретение услуг (сч. 60)	22 816	49 647	-	3 231	-	30 084	-	3 253	Задолженность перед Заказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, агентского вознаграждения, погашение - денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2018 г.
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	3 432	2 002	286	-	1 716	-	286	-	Аренда помещений для производственных нужд – договор действующий, погашение задолженности - денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2018 г.
	Реализация ОС и прочих активов (сч.62)	1 037	1 037	-	-	-	-	-	-	Расчеты произведены путем перечисления денежных средств на расчетный счет.

6/17

ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2017 год

	Финансирование строительства (60.05)	1 271 045	905 662	-	215 150	150 233	-	-	215 150	Задолженность тех.заказчика перед застройщиком по неиспользованным цел.средствам. Срок погашения – 2018 г.
	Перевыставление затрат по договору аренды ТС, услуг моб.связи (76.07)	-	11	11	-	-	-	11	-	Расчеты произведены путем перечисления денежных средств на расчетный счет.
	Перевыставление ресурсов на строй площадке Заказчику (сч. 76.24.03)	6 198	5 961	1 471	-	1 708	-	1 471	-	Перевыставлены тех.заказчику ресурсы на строительной площадке, погашение задолженности - денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2018 г.
ООО «ПИК-Комфорт» (по 29.12.2017 г.)	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	458	263	416	416	195	-	-	-	Аренда помещений для производственных нужд – договор действующий, расчеты произведены путем проведения взаимозачета. Срок погашения – 2018 г.
	Перевыставление затрат по договору аренды (сч.76.07)	40	-	-	-	40	-	-	-	Ресурсы по сдаваемому в аренду помещению. Срок погашения – 2018 г.
	Приобретение ресурсов (сч.60.01)	1 103	618	7 004	4 308	13	28	-	500	Расчеты за ресурсы (коммунальные расходы) по незаселенным ОН, расчеты произведены путем проведения взаимозачета, денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2018 г.
АО «ПИК-Регион»	Расчеты с поставщиками внеоборотных активов (сч. 60.01)	3 141	-	139 060	-	-	124 061	-	127 202	Договора инвестирования (по жилым помещениям), задолженность зарывается денежными средствами
	Оказание услуг (сч. 62)	-	-	131	394	-	-	-	-	Задолженность по оплате вознаграждения за услуги агента, расчеты произведены путем проведения взаимозачета.
	Расчеты с принципалом по агентским договорам (сч. 76.12)	-	-	136 528	17 244	-	-	-	-	Расчеты произведены путем перечисления денежных средств
	Расчеты по незаселенному фонду (сч. 76.14)	-	18	75	69	-	-	-	18	Расчеты произведены путем проведения взаимозачета
ООО «ПИК-Запад»	Расчеты с инвесторами по инв. договорам (сч.76.01)	-	-	-	52 000	-	52 000	-	52 000	Инвестирование в строительство жилого дома. Закрывается после передачи ОН после получения РНВ, планируемая дата получения РНВ – 2019 г.

50

АО «3-Й ТАКСОМОТ ОРНЫЙ ПАРК»	Расчеты по договорам займа (сч.58.03)	-	-	-	35 000	-	-	-	-	Основная сумма предоставленного займа, расчеты произведены путем перечисления денежных средств.
	Расчеты по процентам по договорам займа (сч. 76.18)	-	-	2 710	9 192	-	-	-	-	Проценты по предоставленному займу, расчеты произведены путем перечисления денежных средств.
АО «Энергосерв ис»	Расчеты с инвесторами по инв.договорам (сч.76.01)	13 040	-	-	-	-	-	-	13 040	Инвестирование в строительство объектов инфраструктуры, договор расторгнут, расчеты произведены путем перечисления денежных средств.
	Приобретение работ, услуг (сч. 60)	3 167	643	874	874	3 167	643	-	-	Услуги по тех.присоединению, расчеты производятся путем перечисления денежных средств. Срок погашения – 2018г.
	Продажа объектов инфраструктуры (62)	19 714	13 807	190 767	190 767	5 907	-	-	-	Проданы объекты инфраструктуры, расчеты производятся путем перечисления денежных средств. Срок погашения – 2018г.
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	-	2 381	-	874	-	-	-	2 381	-

4.2. Условные факты хозяйственной деятельности

У Общества имеются незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства. На сумму предъявленных требований в бухгалтерском учете сформированы оценочные обязательства в размере 421 тыс.руб.

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 2018 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 2017 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 по состоянию на 31.12.2017 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 2017г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2017 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 соответствие с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачетом встречных однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные

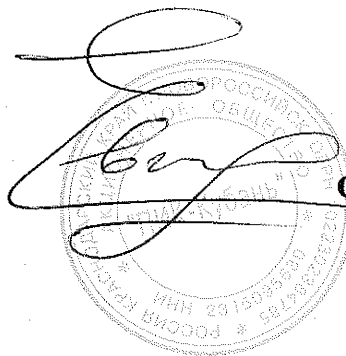
расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

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»**

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ" at the top, "ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ" in the middle, and "ООО «ПИК-КУБАНЬ»" at the bottom. The signature is a stylized cursive script.

О.С. Евгенова

28.03.2018 г.

Прошито и пронумеровано.

скреплено печатью

53 *пятьдесят три* лист(ов)

Генеральный директор ООО «Группа компаний
«Москворецкий Дом Аудита»

Дмитриев С.А.

