

Акционерам акционерного общества «ПИК-Кубань»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2019 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 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 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 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 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

«20» марта 2019 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 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

Местонахождение (адрес)

353922, Краснодарский край, Новороссийск г, Южная ул, дом № 23

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2018
26973740		
2315095680		
71.12.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	39 771	44 799	179 828
	в том числе:				
3.1.1.	Земельные участки	1151	37 563	37 563	155 032
	Здания (помещения)	1152	1 056	5 591	21 034
	Транспортные средства	1153	-	-	552
	Прочие основные средства	1154	1 152	1 645	3 210
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	40 539	35 652	49 360
	в том числе:				
3.1.2.	Земельные участки	1161	15 348	15 348	38 954
	Здания (помещения)	1162	25 191	20 304	10 406
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.1.3.	Отложенные налоговые активы	1180	9 753	4 955	304
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам по отпускам	1181	13	-	-
	Отложенные налоговые активы в части плановых расходов по проданным объектам недвижимости	1182	4 807	2 759	-
	Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам прочим (ПБУ 8/2010)	1183	1 209	84	-
	Отложенные налоговые активы по убыткам от продажи основных средств	1184	262	281	304
	Отложенные налоговые активы по резервам по сомнительной задолженности	1185	3 462	1 831	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	90 062	85 407	229 492
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	40 317	15 534	29 599
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	-	-	16
	Готовая продукция для продажи	1212	40 297	15 515	29 539

	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1213	20	19	44
3.1.5.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	364	8 635
3.1.9.	Дебиторская задолженность	1230	87 021	174 537	30 281
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1231	16 617	-	-
	- авансы выданные	1232	16 617	-	-
	в том числе				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1233	70 404	174 537	30 281
	- покупатели и заказчики	1234	12 051	7 937	3 171
	- авансы выданные	1235	38 070	6 609	3 226
	- по налогам и сборам	1236	385	482	11 695
	- по неиспользованным целевым средствам застройщика, перечисленным техническому заказчику строительства	1237	13 784	150 233	-
	- перед прочими дебиторами	1238	6 114	9 276	12 189
3.1.6.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	401 711	27 435	17 843
3.1.7.	Прочие оборотные активы	1260	2 284 677	1 915 798	1 613 883
	в том числе:				
	Расходы на создание объектов строительства для продажи, включая НДС	1261	1 864 025	1 240 007	1 584 004
	Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС	1262	355 676	622 690	27 761
	Плановые расходы по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС	1263	9 825	18 450	-
	Расходы на продажу	1264	55 151	34 651	2 118
	Итого по разделу II	1200	2 813 726	2 133 667	1 700 241
	БАЛАНС	1600	2 903 788	2 219 074	1 929 733

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	242 904	93 456	314 431
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль прошлых лет	1371	93 456	93 456	314 431
	Нераспределенная прибыль отчетного года	1372	149 448	-	-
	Итого по разделу III	1300	242 924	93 476	314 451
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.1.9.	Прочие обязательства	1450	-	311 811	392 950
	в том числе:				
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	1451	-	259 811	340 950
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	1452	-	52 000	52 000
	Итого по разделу IV	1400	-	311 811	392 950
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.1.9.	Кредиторская задолженность	1520	2 620 896	1 781 121	1 222 331
	в том числе:				
	- перед поставщиками и подрядчиками	15201	48 071	151 434	127 838
	- авансы полученные	15202	55 306	39 463	24 378
	- по налогам и сборам	15203	4 021	19 747	862
	- перед государственными внебюджетными фондами	15204	-	-	68
	- перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	15205	504 138	3 446	222 873
	- перед участниками долевого строительства по передаче объектов недвижимости	15206	1 745 979	1 206 931	713 642
	- перед инвесторами по инвестиционным договорам	15207	-	-	13 040
	- перед комиссионером (агентом, поверенным)	15208	8	3	9 581
	- по договорам цессии	15209	-	54 579	109 765
	- перед акционерами по выплате дивидендов	15210	211 142	305 431	-
	- перед прочими кредиторами	15211	52 231	85	284
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.1.11.	Оценочные обязательства	1540	39 968	32 667	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 660 864	1 813 788	1 222 331
	БАЛАНС	1700	2 903 788	2 219 074	1 929 733

Руководитель

(подпись)

Садыков Сергей Ахметович

(расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2018
Организация	Акционерное общество "ПИК-Кубань"		26973740		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2315095680		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
3.2.1.	Выручка	2110	287 527	187 733
3.2.2.	Себестоимость продаж	2120	(54 984)	(41 311)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	232 543	146 422
3.2.3.	Коммерческие расходы	2210	(21 735)	(6 386)
3.2.4.	Управленческие расходы	2220	(3 056)	(3 012)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	207 752	137 024
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.2.5.	Проценты к получению	2320	2 820	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.2.5.	Прочие доходы	2340	13 880	200 983
3.2.5.	Прочие расходы	2350	(34 888)	(220 422)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	189 564	117 585
	Текущий налог на прибыль	2410	(44 900)	(28 214)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 190)	(46)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	4 797	4 651
	Прочее	2460	(13)	(566)
	в том числе:			
	Налог на прибыль организаций за 2016 год		-	(566)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	149 448	93 456

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	149 448	93 456
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	149	93
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Садыков Сергей
Ахметович

(расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды	
0710003	
31	12 2018
26973740	
2315095680	
71.12.2	
12267	16
384	

Организация Акционерное общество "ПИК-Кубань" Форма по ОКУД
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год)
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ИНН _____ по ОКПО
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКПОФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

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 2016 г.	3100	10	-	-	10	314 431	314 451
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	93 456	93 456
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	93 456	93 456
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	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	-	-	-	-	(314 431)	(314 431)
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	(314 431)	(314 431)
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	10	-	-	10	93 456	93 476
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	149 448	149 448
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	149 448	149 448
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	10	-	-	10	242 904	242 924

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	242 924	93 476	314 451



Руководитель Садыков Сергей Ахметович
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 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	2018
26973740		
2315095680		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 496 586	1 418 013
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	85 927	60 029
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	11 702
АО "Энергосервис"		-	11 701
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		-	1
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	3 832	9 896
в том числе по операциям со связанными сторонами:		3 635	3 714
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		3 635	1 696
АО "Энергосервис"		-	2 018
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	1 403 755	1 344 450
проценты по договору займа	4117	-	-
прочие поступления	4119	3 072	3 638
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	400
ООО "ПИК Служба Заказчика"		-	400
Платежи - всего	4120	(1 028 021)	(1 400 715)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(249 143)	(90 245)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(225 306)	(73 199)
АО "ПИК-Регион"		(124 061)	(3 123)
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		(13 172)	(63 174)
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		6 678	5 971
ООО "ПИК-Комфорт"		-	(700)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(54 612)	(9 489)
АО "Энергосервис"		(40 139)	(2 684)
в связи с оплатой труда работников	4122	(735)	(108)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций на оплату вознаграждения	4124	(62 359)	-
Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций	4125	(9 699)	(13 410)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(9 699)	(13 410)
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		(9 683)	(13 148)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(16)	(2 062)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(681 048)	(1 290 224)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(681 048)	(1 290 224)
ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		(680 717)	(1 271 045)
ООО "ПИК Служба Заказчика"		(331)	(6 138)
АО "Энергосервис"		-	(13 041)
НДС	4127	(10 062)	-
иных налогов и сборов	4128	(4 907)	(6 707)
прочие платежи	4129	(10 068)	(21)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	-	-
прочие платежи	41295	(10 068)	(21)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(10)	-

ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"		(10)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	468 565	17 298
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210		879
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	-	-
в том числе:			
в том числе по операциям со связанными сторонами:		-	-
АО "3-И ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК"		-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225	-	-
	4226	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	879

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	(94 289)	(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	(94 289)	(9 000)
в том числе по операциям со связанными сторонами:		(94 289)	(9 000)
АО "ПИК-Регион"		(94 289)	(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	(94 289)	(8 585)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	374 276	9 592
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	27 435	17 843
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	401 711	27 435
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Садьков Сергей Ахметович
(расшифровка подписи)

20 марта 2019 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2018 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 – 31.12.2018 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 31.12.2018 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 31.12.2018 г. структура Уставного капитала Общества следующая:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения акционера	Количество акций, шт.	Доля в УК, %
1.	Общество с ограниченной ответственностью «ТехноСтрой», ИНН 7722621810, КПП 772201001, местонахождение: г. Москва, ул. Лефортовский Вал, д.24, подвал пом. IV, ком. 5, офис 17	999	99,9
2.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, КПП 770301001, местонахождение: г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	1	0,1
	Итого	1 000	100

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

На основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров от 30 марта 2018 г. на должность Генерального директора назначен Садыков Сергей Ахметович с 01 апреля 2018 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет Акционерное общество «Первая ипотечная Компания-Регион» (ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4) на основании договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № ПИК/7114 от 01.04.2018 г.

Среднесписочная численность работающих за 2018г. составляет 1 человек, за 2017г. - 1 человека, за 2016г. - 4 человек.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

На основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров от 29.06.2018 года избрана Ревизионная комиссия в количестве 3-х человек в следующем составе:

Моисеев Владимир Николаевич,
Ермолаева Елена Ивановна,
Коршикова Елена Александровна.

Бухгалтерская отчетность за 2018 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 – 69,4706 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

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2018 год**

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 частной собственности, на территории 14 микрорайона г. Новороссийск Краснодарского края от 02.02.2017, Выписка из ЕГРН дата выдачи 20.02.2017	14 345
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:011 8001:1078	22 527	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		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

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2018 год**

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 8001:1074	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

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2018 год**

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 9018:756	3 902	земли населенных пунктов/для проектирования и строительства 16 мкр.	Договор аренды земельного участка № 4700005048 от 27.07.2012г.	33 031
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 16 мкр.	Договор аренды земельного участка № 4700005037 от 27.07.2012г.	32 776
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 16 мкр.	Договор аренды земельного участка № 4700005047 от 27.07.2012г.	20 665

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2018 год**

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:000 0000:820	1 015	земли населенных пунктов/для проектирования и строительства многоквартирных жилых домов	Договор аренды земельного участка № 4740004978 от 13.06.2012г., Соглашение от 24.09.2012г. об уступке прав и обязанностей по договору аренды	8 447
Местоположение 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 4700007059 от 19.09.2018г.	81 571
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, 16 микрорайон, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:000 0000:4533	8 969	земли населенных пунктов/многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Договор аренды земельного участка 4700007058 от 19.09.2018г.	69 170
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, 16 микрорайон, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:030 9018:3126	15 382	земли населенных пунктов/многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Договор аренды земельного участка 4700007057 от 19.09.2018г.	118 842
Всего					364 502

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 2018 году в Обществе действовала утвержденная приказом №07/17 от 29 декабря 2017 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2018 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС.

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

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

Учет основных средств.

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

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

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции 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;
- 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.

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 (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, готовая продукция учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары» и 43 «Готовая продукция». Фактической себестоимостью товара, готовой продукции 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, готовой продукции (квартир, нежилых помещений, кладовых, гаражей) ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

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

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

Учет финансовых вложений.

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

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

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

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

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

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

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

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

Учет формирования финансового результата.

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

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

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

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

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

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резервы под обесценение финансовых вложений. Учет резерва под обесценение финансовых вложений ведется на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Сумма начисленного резерва под обесценение финансовых вложений отражается в

составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резерв под обеспечение финансовых вложений (не принимается к НУ)».

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 отчетную дату 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 2018 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 2018 стоимость объектов недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано, отражена в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

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

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

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

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

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

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

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

Списание проводится отдельно по каждому объекту ИДП, по которому ранее было начислено оценочное обязательство.

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

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

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

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

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

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

Инвентаризация имущества и обязательств.

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

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

3. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

3.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу.

3.1.1. Информация об основных средствах.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Земельные участки	1150	37 562	37 562	155 032
Здания (помещения)	1150	1 104	5 664	22 309
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(48)	(73)	(1 275)
Транспортные средства	1150	-	-	2 271
Транспортные средства, сумма начисленной амортизации	1150	-	-	(1 719)
Машины и оборудование	1150	700	894	963
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(391)	(583)	(510)
Прочие основные средства	1150	6 571	5 870	5 869
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(5 727)	(4 535)	(3 112)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1150	45 937	49 990	186 444
Итого сумма накопленной амортизации	1150	(6 166)	(5 191)	(6 616)
Итого по строке 1150		39 771	44 799	179 828

В 2018 году приобретены следующие объекты основных средств, для переоборудования офиса продаж (Нежилое помещение общей площадью 142,4 кв.м. по адресу: г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23, сдаваемое в аренду ПАО Группа Компаний ПИК»):

- Вендинговый шкаф (покраска в RAL 9003, матовый),
- Диван 2010*650*850,
- Диван 2820*650*850,
- Кофемашина SAECO PHEDRA EVO 9GR RI BLK (10004854) (10115070//270718/0043136/1, ИТАЛИЯ),
- Кухонный уголок с ХУТТРА Встраиваемым холодильником с морозильной камерой,
- Стойка ресепшн (покраска в RAL 9003, матовый),
- Стела (БЕЗ ЛОГОТИПА) из МДФ покраска в RAL 9003, матовый.

В 2018 году из состава основных средств выбыли как не пригодные к дальнейшей эксплуатации/вышедшие из строя:

- Компьютер инв.№195 (сист.блок IMANGO, монитор) (введен в эксплуатацию 04.09.2008),
- МФУ Canon LaserBase MF5750 (введен в эксплуатацию 08.08.2006),
- МФУ HP LJ 3055 MFP (принтер/факс/сканер/копир.) (введен в эксплуатацию 16.10.2007),
- Сервер HP ML150G6 E5504 (введен в эксплуатацию 30.09.2011),

- Сервер Supermicro (процессор, память, жесткий диск, компл операц.системы) (введен в эксплуатацию 01.08.2012),
- Тахеометр TRIMBLE M3 (5") (введен в эксплуатацию 29.12.2008).

Иных изменений в составе основных средств в 2018 г. не произошло.

3.1.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Земельные участки	1160	15 348	15 348	38 954
Здания (помещения)	1160	27 550	22 032	10 866
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1160	(2 359)	(1 728)	(460)
Машины и оборудование	1160	-	69	-
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1160	-	(69)	-
Прочие основные средства	1160	-	-	-
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1160	-	-	-
Итого первоначальная стоимость основных средств	1160	42 898	37 449	49 820
Итого сумма накопленной амортизации	1160	(2 359)	(1 797)	(460)
Итого по строке 1160		40 539	35 652	49 360

В 2018 году из состава доходных вложений в материальные ценности выбыли как не пригодные к дальнейшей эксплуатации/вышедшие из строя:

- ИБП Smart Power Pro VA, RS-232, 230V (введен в эксплуатацию 30.06.2015).

Иных изменений в составе доходных вложений в материальные ценности в 2018 г. не произошло.

В 2018 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	Новоросский	ООО «Кубаньжилстрой»	01/17А Р	07.09.2011	-	16 121
2	Земельный участок 13154 кв.м. 15 мкр. ж/д 18	Новоросский	ООО «Кубаньжилстрой»	02/18А Р	07.09.2011	-	91 713
3	Земельный участок площадью 8477 кв.м. 15 мкр. ж/д 19	Новоросский	ООО «Кубаньжилстрой»	01/10-А	07.09.2011	-	59 470
4	Источник бесперебойного питания Smart Power Pro VA, RS-232, 230V	Новоросский	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПИК/7025	01.12.2016	30.09.2018	-
5	Часть нежилого помещения общей площадью 304,3 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23 площадью 292 кв.м.	Новоросский	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПИК/7025-	01.12.2016	30.09.2018	-
6	Нежилое помещение общей площадью 142,4 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23	Новоросский	ООО «ПИК-Комфорт»	ПИК-К/2	01.03.2016	-	5 051
7	Офис продаж 122,7м2, ул. Южная, 21 г.Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10), усл. 13	Новоросский	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПИК/7027	01.12.2016	-	5 640
8	Часть нежилого помещения общей площадью 304,3 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23 площадью 292 кв.м.	Новоросский	АО «ТЗ-РЕГИОН»	ПИК/7025-	01.12.2016	-	10 716
	Всего						188 711

В период с 01.01.2018 г. по 30.04.2018 г. Общество арендовало Внешнее ограждение балкона жилого помещения (квартиры) на 2 этаже для размещения световых коробов с информацией об Обществе, в настоящий момент договор расторгнут.

3.1.3. Информация об отложенных налоговых активах.

В 2018 г. созданы и списаны следующие резервы:

тыс.руб.

Наименование показателя	Размер показателя	Бухгалтерский учет		Налоговый учет		Разница	ОНА
		Счет	Сумма, принимаемая в расходах	Сумма, принимаемая при расчете	Сумма, не принимаемая при расчете		
Оценочное обязательство на оплату отпуска	66	26	66	-	66	66	13
Убыток от продажи основных средств (2 основных средства)	1 709	91	1 709	398	1 311	1 311	262
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	33 859 (9 825)	90	24 034	-	24 034	24 034	4 807
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	17 307	91	17 307	-	17 307	17 307	3 462
Оценочное обязательство по незавершенным судебным разбирательствам	6 043	91	6 043	-	6 043	6 043	1 209
Итого по строке 1180						48 761	9 753

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» – 33 859 тыс.руб.

«-» 38 «Плановые расходы на строительство» и 19.12 «НДС по плановым расходам на строительство ИДП» - 9 825 тыс.руб.

«=» 24 034 тыс.руб.

3.1.4. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 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 31.12.2018 г. в сумме 4 457 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	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
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.

В 2018 г. Общество не осуществляло привлечение займов и кредитов.
Займы в 2018 г. Обществом не выдавались.

3.1.7. Информация о незавершенном строительстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 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	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
ЖК «Южный берег», г. Новороссийск (в стадии завершено строительство)	36.01	-	68	68
	19.05.01	-	12	12
	37.01	-	-	-
	19.05.03	-	-	-
	44.03.02	-	-	2
	итого	-	80	82
ЖК «Пикадилли» (1-2 очередь 16 микрорайон), г. Новороссийск (в стадии завершено строительство)	36.01	-	305 684	1 056 325
	36.03	-	2 810	9 064
	19.05.01	-	55 298	191 898
	07.02	-	2 423	18 753
	37.01	18 167	616 778	12 820
	19.05.03	1 153	5 891	-
	37.03	-	-	13 314
	19.05.04	-	21	1 627
	38	2 257	16 854	-
	19.12	21	1 596	-
	44.03.02	1 835	14 295	2 113
	итого	23 433	1 021 650	1 305 914
ЖК «Черноморский» (3 очередь 16 микрорайон), г. Новороссийск (в стадии строительства)	36.01	766 498	318 613	28 019
	36.03	8 092	6 028	-
	19.05.01	133 676	48 040	3 524
	37.01	335 613	-	-
	19.05.03	743	-	-
	38	7 493	-	-
	19.12	54	-	-
	44.03.02	39 602	17 021	3
итого	1 291 771	389 702	31 546	
ЖК «Черноморский-2» микрорайон 17 г. Новороссийск (в стадии строительства)	36.01	847 503	461 965	252 405
	36.03	4 407	1 360	-
	19.05.01	103 849	37 706	23 936
	44.03.02	13 714	3 335	-
	итого	969 473	504 366	276 341
Итого по строке 1260		2 284 677	1 915 798	1 613 883

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, завершено строительство, 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 2018 году были построены и переданы в собственность инвесторам (дольщикам) следующие объекты:

- в январе 2018 года по факту ввода в эксплуатацию и завершения строительных работ началась передача дольщикам объектов недвижимости в многоквартирном жилом доме № 6, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Бориса Пупко, д.1 (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 8 228,8 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 (945,1 кв.м.).

- в декабре 2018 года по факту ввода в эксплуатацию и завершения строительных работ началась передача дольщикам объектов недвижимости в многоквартирном жилом доме № 10, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мурата Ахеджака, 2 (строительный адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Южная/ул. Пионерская, с кадастровыми номерами 23:47:0000000:4352, 23:47:0309018:750, 23:47:0309018:3125, 23:47:0309018:3126). Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас составляет 12 244,4 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 (1 658,5 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.	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10)	-	666	-	-	-	42,1
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 3	-	569	-	-	-	59,5
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 8	-	-	-	157	-	91,95

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2018 год**

г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 1ПК	6 862	59 403	293	2 838	1 236,3	10 205,2
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 2ПК	8 098	70 734	247	1 811	808,6	9 936,3
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 7	107 242	2 343		-	12 902,6	284,5
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 6	77 740	-		-	6 720,8	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 10	14 279	-		-	2 360,9	-
Итого:	214 221	133 715	540	4 806	24 029,2	20 619,55

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./шт.	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 1 ПК (с. 1-4)	-	7 907	-	3 657	-	117,8
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10)	2 758	7 703	2 664	2 805	67,35	83,2
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 3	-	2 239	-	1 699	-	42,25
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 4	-	-	-	-	-	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 8	-	8 695	-	7 045	-	177,4
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 1ПК	29 906	-	16 918	-	563,2	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 2ПК	8 790	-	3 539	-	125,8	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, подземный паркинг №2	13 983	-	18 377	-	21	-
г. Новороссийск, мкр. 16, подземный паркинг №1	339	-	702	-	1	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 6	3 501	-	2 516	-	68,4	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 7	8 394	-	6 398	-	172,75	-
Итого:	67 671	26 544	51 114	15 206	997,5/22	420,65

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 2018 г.

Расчеты по авансам выданным (строка 1232)

тыс.руб.

Наименование показателя	Счет	2018	2017	2016
Авансы выданные долгосрочные поставщикам и подрядчикам по ИДП, в том числе:	60.02	16 617	-	-
- АО ЭНЕРГОСЕРВИС (договор № 08-02/2017/ТПЮЛ от 01.06.2017 со второго этапа)		15 027	-	-
- АО ЭНЕРГОСЕРВИС (договор 09-02/2017/ТПЮЛ от 01.06.2017)		1 590	-	-
Итого по строке 1232		16 617	-	-

Расчеты с покупателями и заказчиками (строка 1234)

тыс.руб.

Наименование показателя	Счет	2018	2017	2016
Расчеты с покупателями и заказчиками	62.01	12 622	9 118	3 171
Резерв по сомнительной задолженности	63.02.01	(571)	(1 181)	-
Итого по строке 1234		12 051	7 937	3 171

Расчеты по авансам выданным (строка 1235)

тыс.руб.

Наименование показателя	Счет	2018	2017	2016
Авансы выданные краткосрочные поставщикам и подрядчикам	62.01	39 981	6 609	3 226
Резерв по сомнительной задолженности	63.02.02	(1 911)	-	-
Итого по строке 1235		38 070	6 609	3 226

Прочая краткосрочная дебиторская задолженность (строка 1238)

тыс.руб.

Наименование показателя	Счет	2018	2017	2016
Расчеты с дольщиками по квартирам, всего	76.01.02.01	10	1 743	-
в том числе ОИДП:				
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 1ПК		-	1 687	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 2ПК		-	43	-

г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 7		-	13	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 6		10	-	-
Расчеты по страхованию	97.06, 76.02.01	-	-	552
Расчеты по аренде за землю	76.21	864	2 565	4 868
Расчеты по претензиям, выставленным контрагентам	76.03.01	14 828	8 038	4 212
Резерв по сомнительной задолженности	63.02.02	(14 825)	(7 973)	-
Расчеты по претензиям, предъявленным контрагентами	76.03.02, 76.07.01	-	-	43
Расчеты по цессиям	76.16.01, 76.01.02.01	2 541	-	-
Расчеты по государственной пошлине	76.23	832	2 063	515
Расчеты с подотчетными лицами	76.01.03	-	6	45
Расчеты с внебюджетными фондами	69.01, 69.02, 69.04	-	-	454
Расчеты с разными дебиторами	76.07.01, 60.05.01, 76.14, 76.24.03 76.18	1 864	2 834	1 500
Итого по строке 1238		6 114	9 276	12 189

Признана сомнительной дебиторская задолженность:

- ООО «Кубаньжилстрой» в размере 17 255 тыс.руб., исполнительные листы поданы приставам для исполнения решений суда,
- Управления федеральной служба судебных приставов по Краснодарскому краю в размере 52 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):

Расчеты по авансам выданным (строка 15202)

тыс.руб.

Наименование показателя	Счет	2018	2017	2016
Авансы полученные	62.02	59 763	45 344	27 076
НДС с авансов полученных	76.08	(4 457)	(5 881)	(2 698)
Итого по строке 15202		55 306	39 463	24 378

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

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2018 году, составили:

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

Прочая краткосрочная кредиторская задолженность (строка 15211)

тыс.руб.

Наименование показателя	Счет	2018	2017	2016
Расчеты по претензиям, предъявленным контрагентами	76.03.02	44	69	278
Расчеты с подотчетными лицами	71	104	-	-
Расчеты с разными кредиторами, всего	76.07.01, 76.24.03	52 083	16	6
Итого:		52 231	85	284

29.06.2018 г. расторгнут договор соинвестирования № ПИК-К/06-2016 от 05.12.2016 г., заключенный между Обществом и ООО «ПИК-Запад». Задолженность перед ООО «ПИК-Запад» по расторгнутому договору перенесена в краткосрочную. Срок погашения задолженности – 31.12.2018 г., на текущую дату задолженность не погашена.

Расшифровка прочих долгосрочных обязательств (строка 1450)

тыс.руб.

Наименование показателя	2018	2017	2016
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 долежниками долгосрочные, всего		259 811	340 950
в том числе ОИДП:			
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

3.1.10. Информация о капитале

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
1.	Уставный капитал	10	10	10
2.	Резервный капитал	10	10	10
3.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего, в том числе	242 904	93 456	314 431
3.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	93 156	93 156	314 431
3.2.	Нераспределенная прибыль отчетного года	149 448	-	-

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
1	Сумма чистых активов	242 924	93 476	314 451

- 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).

	2018	2017
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	148 448	93 456
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	1 000	1 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	149	93

Общество не производило в 2018 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	2018	2017	2016
Оценочное обязательство по отпускам	66	1	-
Оценочное обязательство по судебным расходам	6 043	421	-
Краткосрочная часть резерва по плановым расходам на реализацию ИДП, в том числе:	33 859	32 245	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, ИПК	15 830	16 288	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, подземный паркинг №2	3 211	9 405	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 7	-	6 552	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 6	5 089	-	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 10	9 729	-	-
Итого:	39 968	32 667	-

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	2018 (тыс.руб.)	2017 (тыс.руб.)	Изменения 2018 от 2017 (тыс.руб.)	% соотношен ие 2018/2017
1	Вознаграждение застройщика по договору участия в долевом строительстве	214 221	133 715	+ 80 506	160,2%
2	Выручка по ДКП от реализации нежилых помещений, квартир	67 671	26 544	+ 41 127	154,9%
3	Выручка от реализации прочих работ, услуг	5 635	10 767	- 5 132	52,3%
4	Выручка от реализации объектов инфраструктуры	-	16 707	- 16 707	-
	Всего	287 527	187 733	+ 99 794	153,2%

3.2.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности)

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	2018	2017
1	Расходы застройщика по договорам участия в долевом строительстве	540	4 806
2	Себестоимость квартир и нежилых помещений	51 114	15 206
3	Себестоимость от реализации прочих работ, услуг	3 330	2 380
4	Себестоимость реализованных объектов инфраструктуры	-	18 919
	Всего	54 984	41 311

При сравнении данных по выручке и себестоимости за 2018 год и 2017 год существенный разрыв показателей обосновывается следующим:

1) в 2017 году - количество введенных в эксплуатацию площадей составило – 41 566,9 кв.м., были закончены строительством и введены в эксплуатацию два 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.

в 2018 году - количество введенных в эксплуатацию площадей составило – 17 869,6 кв.м., были закончены строительством и введены в эксплуатацию два многоквартирных жилых дома:

- многоквартирный жилой дом № 6 по ГП 16 микрорайон г. Новороссийска, общей площадью 7 283,7 кв. м.
- многоквартирный жилой дом № 10 по ГП 16 микрорайона г. Новороссийска общей площадью 10 585,9 кв. м.

несмотря на уменьшение введенных в эксплуатацию площадей по сравнению с 2017 г., увеличение выручки при передаче объектов недвижимости по ДДУ и договорам купли-продажи связано с тем, что в 2018 г. продолжалась передача объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию 2017 году (г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 7),

- 2) уменьшение выручки от реализации объектов инфраструктуры, связано с отсутствием объектов инфраструктуры, подлежащих реализации в 2018 году.

3.2.3. Коммерческие расходы (строка 2210)

Наименование показателя	2018	2017
Расходы на рекламу	-	1 511
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	15 829	3 308
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	1 964	1 257
Коммунальные услуги по проданным ОН	3 901	309
Прочие коммерческие расходы	41	1
Всего	21 735	6 386

тыс.руб.

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 организует рекламно-информационную работу.

3.2.4. Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	2018	2017
Заработная плата	666	7
Страховые взносы	181	2
Аудиторские услуги	98	101
Амортизация ОС	801	1 016
Материальные расходы	6	24
Налоги и сборы	1 124	1 460
Коммунальные расходы	38	114
Бухгалтерские, финансовые, юридические услуги	70	73
Почтово-телеграфные расходы	-	109
Прочие	72	106
Всего	3 056	3 012

тыс.руб.

Изменение структуры управленческих расходов (увеличение расходов на выплату заработной платы и страховых взносов) связано с расторжением договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества и оказания иных управленческих услуг № ПИК-СЗ/7083 от 01.07.2016 г., назначением генерального директора Садыкова Сергея Ахметовича.

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

тыс.руб.

Наименование показателя	2018	2017
Проценты к получению	2 820	-
Проценты к уплате	-	-
Прочие доходы, в т.ч.	13 880	200 983
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	5 374	9 119
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	12	100
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	19	-
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских) (по решению суда)	7 123	-
Списание излишне начисленных резервов	1 352	-
Прочие доходы	-	1
Прочие расходы в т.ч.	34 888	220 422
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	60	12
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	3 419	3 391
Реализация основных средств	4 454	5 245
Безвозмездная передача прочего имущества государственным органам	10 888	22
Выбытие земельных участков в связи с отказом от права собственности	-	14 638
Судебные издержки	150	3

Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	49	-
Резерв сомнительным долгам	9 093	9 154
Оценочное обязательство по незавершенным судебным разбирательствам	6 043	421
Расходы на услуги банков	163	97
Штрафы, пени, неустойки	280	23
Прочие расходы	289	251

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

- Возмещение причиненных убытков:
 - за 2018 г. в сумме 0 тыс.руб.,
 - за 2017 г. в сумме 944 тыс.руб. (уменьшены судебные издержки на 39 тыс.руб., штрафы, пени, неустойки на 905 тыс.руб.);
- Уступка права требования дебиторской задолженности:
 - за 2016 г. в сумме 2 541 тыс.руб.,
 - за 2017 г. в сумме 415 тыс.руб.

3.2.6. Расшифровка строк 2110, 2100, 2400

Наименование показателя	Единица измерения	2018	2017
Выручка	тыс. руб.	287 527	187 733
Валовая прибыль	тыс. руб.	232 543	146 422
Чистая прибыль	тыс. руб.	149 448	93 456
Коэффициент чистой прибыльности	%	52,0	49,8

3.2.7. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2018	2017	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел.	1	1	-
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	666	7	+ 659
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	181	2	+ 179

Численность управленческого персонала по состоянию на 31 декабря 2018г. составляла две единицы: генеральный директор по основному месту работы на полную ставку, бухгалтер, привлеченная на основе совместительства на 0,05 ставки.

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 2018 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс.руб.	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	189 564	20%	(37 913)	Условный расход по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	(10 952)	20%	2 190	Постоянное налоговое обязательство
3.	Временные вычитаемые разницы, повлекшие изменение условного расхода по налогу на прибыль, в том числе:	(23 986)	20%	4 797	Изменение отложенных налоговых активов, увеличение
3.1.	в части резерва по сомнительным долгам	(8 153)	20%	1 631	+ ОНА
3.2.	в части оценочных обязательств по незавершенным судебным разбирательствам	(5 622)	20%	1 124	+ ОНА
3.3.	в части плановых расходов на строительство	(10 241)	20%	2 048	+ ОНА
3.4.	в части суммы убытка от реализации амортизируемого имущества, относящегося к расходам текущего отчетного (налогового) периода	96	20%	(19)	- ОНА
3.5.	в части оценочного обязательства на отпуск	(65)	20%	13	+ ОНА
4.	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	224 502	20%	(44 900)	Налог на прибыль организаций за 2017 г.
5.	Списание отложенных налоговых активов	-	20%	-	-
6.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	-	-	(13)	По результатам выездной проверки ПФР и ФСС
7.	Чистая прибыль отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	149 448	-	-	-

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 2018 г исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества

Обязательная информация		Дополнительная информация		
Наименование	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения, (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
ООО «ПИК Служба Заказчика» - управляющей организации АО «ПИК-Кубань»	-	20	Вознаграждение за осуществление управляющей организацией полномочий единоличного исполнительного органа	с 01.07.2016 по 31.03.2018
Садыков Сергей Ахметович	Генеральный директор	594	Заработная плата	с 01.04.2018 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 31.12.2018 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.

№ 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)
	2	3	4	5	6	7
1	Единоличный исполнительный орган Организации					
1.1.	Садыков Сергей Ахметович	Россия, Генеральный директор	0	0	01.04.2016	пп. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.3	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклада, доли Организации, для унитарных предприятий - учредители предприятия и лицо, в ведомственном подчинении которого находится предприятие.					
1.3.1.	ООО «ТЕХНОСТРОЙ»	г. Москва, ул. Лефортовский Вал, д.24, подвал пом. IV, комн. 5, офис 17	99,9%	0	15.12.2016	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.4	Юридическое лицо, в котором Организация имеет право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклада, 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»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	30.11.2011	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.3.	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
1.5.4.	ООО «ТЕРМОТРОН»	Московская обл., г. Красногорск, д. Путилково, ул. Сходненская, д. 4, каб.1	0	0	19.12.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.5.	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
1.5.6.	АО «ТЗ-РЕГИОН»	111024, Москва г, Авиамоторная ул, дом № 19, пом. 17	0	0	08.08.2018	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.7.	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0,1%	0	19.12.2016	пп. 1 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 2018 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
		2018 г.		2017 г.		2018 г.		2017 г.		
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
ООО «ПИК Служба Заказчика»	Приобретение услуг (сч. 60)	60	43	2 534	384	-	3	-	20	Задолженность по вознаграждению заказчика, погашение - денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2019 г. Задолженность перед тех.заказчиком по переданным затратам на строительство, погашение - денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2019 г. Договоры расторгнуты – 31.12.2016
	Финансирование строительства (60.05)	331	373	8 935	6 581	-	42	-	-	
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 76.11)	-	-	11 097	1 516	-	-	-	-	
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	-	-	55 187	-	-	-	-	54 578	
	Расчеты по претензиям (сч.76.03)	-	-	1 487	1 487	-	-	-	-	
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Приобретение услуг (сч. 60)	26 974	54 365	22 816	49 647	-	57 475	-	30 084	Задолженность перед Заказчиком по оплате вознаграждения за услуги тех.заказчика, агентского вознаграждения, погашение - денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2019 г. Аренда помещений для производственных нужд, договор №ПИК/7025 расторгнут 30.09.2018, договор ПИК/7027 - действующий, погашение задолженности - денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2019 г. Расчеты произведены путем перечисления денежных средств на расчетный счет. Задолженность перед Заказчиком по оплате вознаграждения за услуги тех.заказчика, агентского вознаграждения, погашение - денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2019 г.
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	3 154	4 290	3 432	2 002	580	-	1 716	-	
	Реализация ОС и прочих активов (сч.62)	-	-	1 037	1 037	-	-	-	-	
	Финансирование строительства (60.05)	1 110 715	1 724 858	1 271 045	905 662	13 784	477 694	150 233	-	По дебету задолженности тех.заказчика перед застройщиком по неиспользованным цел.средствам, по кредиту задолженности перед тех.заказчиком по переданным затратам на строительство, расчеты будут

ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской отчетности
Акционерного Общества «ПИК-КУБАНЬ» за 2018 год

АО «ГЗ-РЕГИОН»	Приобретение услуг (сч. 60)	-	308	-	-	-	308	-	-	Задолженность перед тех.аказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 2019
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	278	-	-	-	278	-	-	-	Аренда помещений для производственных нужд – договор действующий, погашение задолженности – денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2019 г.
ООО «ТЕРМОПРО Н»	Финансирование строительства (60.05)	-	14 604	-	-	-	14 604	-	-	Задолженность перед тех.заказчиком по переданным затратам на строительство, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 2019 г.
	Приобретение услуг (сч. 60)	123	176	-	-	-	176	-	-	Расчеты за поставленную горячую воду и тепло, погашение задолженности – денежными средствами. Срок погашения – 1 квартал 2019 г.
АО «Энергосервис»	Расчеты с инвесторами по инв. договорам (сч.76.01)	-	-	-	13 040	-	-	-	-	Инвестирование в строительство объектов инфраструктуры, договор расторгнут, расчеты произведены путем перечисления денежных средств.
	Приобретение работ, услуг (сч. 60)	47 364	687	3 167	643	50 532	1 331	3 167	643	Услуги по тех.присоединению, расчеты производятся путем перечисления денежных средств. Срок погашения – 2019-2020г.
	Продажа объектов инфраструктуры (62)	-	-	19 714	13 807	5 907	-	5 907	-	Проданы объекты инфраструктуры, расчеты производятся путем перечисления денежных средств. Срок погашения – 2019г.
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	-	-	-	2 381	-	-	-	-	Задолженность по аренду объектов инфраструктуры, расчеты произведены путем перечисления денежных средств.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.16)	2 541	-	-	-	2 541	-	-	-	Расчеты по соглашению о перемене стороны по договору с ПАО Кубаньэнерго, расчеты производятся путем перечисления денежных средств. Срок погашения – 2019г.

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 6 043 тыс.руб.:

- по взысканию материального ущерба, судебных расходов на 453 тыс.руб., истец: Биткин О.В.,

- по взысканию материального ущерба, судебных расходов на 161 тыс.руб., истец: Перепёлкина С.А.,

- по взыскании материального ущерба, судебных расходов, включая выкуп квартиры на 5 429 тыс.руб., истец: Писакова О.А.

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 2019 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 2019 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 31.12.2018 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 2018г.;

- расчеты в иностранной валюте в 2018 г. Обществом не производились.

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

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

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

4.6. Планы будущей деятельности

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор

20.03.2019 г.



Садыков С.А.



52 (двадцать два) тысяч(ов)
Российский директор ООО «Фирма компаний
«Москорецкий Дом Аудит»
Дмитриев С.А.

