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

Акционерам акционерного общества «ПИК-Кубань»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2020 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 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 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 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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 2020 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	**0710001**		
	Дата (число, месяц, год)	**31**	**12**	**2019**
Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-КУБАНЬ"**	по ОКПО	**26973740**		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	**2315095680**		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	**71.12.2**		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	**12267**	**16**	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	**384**		

Местонахождение (адрес)
353922, Краснодарский край, Новороссийск г, Южная ул, д. № 23

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Группа компаний "МДА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	**7718611841**
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	**1067759440462**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1.	Основные средства	1150	38 126	39 771	44 799
	в том числе: Здания (помещения)	11501	1 022	1 056	5 591
	Машины и оборудование	11502	151	229	307
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11505	637	804	664
	Другие виды основных средств	15106	81	119	674
	Земельные участки	15107	36 235	37 563	37 563
3.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	39 749	40 539	35 652
	в том числе: Земельные участки	11601	15 348	15 348	15 348
	Здания (помещения)	11602	24 401	25 191	20 304
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.3.	Отложенные налоговые активы	1180	13 271	9 753	4 955
	в том числе: ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11804	31	13	-
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11805	3 605	3 462	1 831
	ОНА по расходам будущих периодов	11806	244	262	281
	Плановые расходы инвестиционно-девелоперского проекта	11807	7 791	4 807	2 759
	Дебиторская задолженность	11808	1 600	-	-

	ОНА по оценочным обязательствам прочим (ПБУ 8/2010)	11809	-	1 209	84
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	91 146	90 062	85 407
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.4.	Запасы	1210	389 651	451 134	672 853
	в том числе: Незавершенное производство	12102	63 037	55 152	34 651
	Готовая продукция	12105	326 204	395 962	638 184
	Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	12106	410	20	19
3.5.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 075	10	384
	в том числе: НДС предъявленный к вычету по инвестиционно-девелоперсоким проектам	12201	5 057	-	384
	НДС инвестиционных издержек по инвестиционно-девелоперским проектам	12202	15	5	-
	НДС себестоимости ДКП	12203	3	5	-
3.7.	Дебиторская задолженность	1230	1 621 484	112 574	274 333
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	412	465	681
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	23 476	12 051	7 937
	Расчеты по налогам и сборам	12303	2 290	373	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	14	14	482
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	27 116	5 225	4 964
	Задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве	12308	1 568 176	94 446	260 268
3.6.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	99 752	401 711	27 435
	в том числе: Денежные средства на расчетных счетах	12501	65 752	401 711	27 435
	Денежные средства на спецсчетах	12503	34 000	-	-
3.8.	Прочие оборотные активы	1260	1 663 681	1 937 351	1 404 614
	в том числе: Затраты на строительство	12601	1 653 764	1 932 894	1 398 733
	НДС по авансам полученным	12602	8 589	4 457	5 881
	Прочие оборотные активы	12603	1 328	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 779 643	2 902 780	2 379 619
	БАЛАНС	1600	3 870 789	2 992 842	2 465 026

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.9.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	в том числе: Обыкновенные акции	13103	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.9.	Резервный капитал	1360	10	10	10
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	10	10	10
3.9.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	343 168	242 904	93 456
	в том числе: Прибыль, подлежащая распределению	13701	343 168	242 904	93 456
	Итого по разделу III	1300	343 188	242 924	93 476
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
3.10	Отложенные налоговые обязательства	1420	265	-	-
	в том числе: Товары отгруженные		265	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.10	Прочие обязательства	1450	2 547 935	-	458 167
	в том числе: Долгосрочные обязательства по договорам участия в долевом строительстве	14501	2 547 935	-	406 167
	Перед инвесторами по инвестиционным договорам		-	-	52 000
	Итого по разделу IV	1400	2 548 200	-	458 167
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	88 432	-	-
3.11	в том числе: Краткосрочные займы	15102	84 000	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	4 432	-	-
3.11	Кредиторская задолженность	1520	776 351	2 719 775	1 899 167
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	113 101	59 869	154 881
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	92 347	59 763	45 344
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 381	3 999	19 747
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	24	24	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	115	104	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	238 538	544 475	54 668
	Краткосрочные обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15212	198 703	1 840 399	1 319 096
	Перед акционерами по выплате дивидендов	15213	132 142	211 142	305 431
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1540	114 618	30 143	14 216
	в том числе: Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	157	66	1

	Резервы инвестиционно-девелоперских проектов	15402	38 954	24 034	13 794
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	75 507	-	-
	Оценочное обязательство по судебным расходам	15404	-	6 043	421
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	979 401	2 749 918	1 913 383
	БАЛАНС	1700	3 870 789	2 992 842	2 465 026

Руководитель _____ **Садыков Сергей Ахметович**
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-КУБАНЬ"**	по ОКПО	26973740		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2315095680		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
4.1.	Выручка	2110	398 386	287 528
	в том числе:		-	-
4.2.	Себестоимость продаж	2120	(127 741)	(54 984)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	270 645	232 544
4.3.	Коммерческие расходы	2210	(147 371)	(21 735)
4.4.	Управленческие расходы	2220	(4 697)	(3 057)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	118 577	207 752
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5.	Проценты к получению	2320	11 255	2 820
4.5.	Проценты к уплате	2330	(4 432)	-
4.5.	Прочие доходы	2340	6 046	13 880
	в том числе: Прочие внереализационные доходы	23407	6 046	13 880
4.5.	Прочие расходы	2350	(6 116)	(34 888)
	в том числе: Расходы на услуги банков	23505	(340)	(163)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(2 026)	(280)
	Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	23507	(181)	(288)
	Судебные издержки	23508	(202)	(150)
	Резерв по сомнительным долгам	23509	(717)	(9 093)
	Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	23510	(2 416)	(3 419)
	Прочие внереализационные расходы	23511	(234)	(21 494)
6.	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	125 330	189 564
6.	Налог на прибыль	2410	(25 066)	(40 103)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(28 319)	(44 900)
	отложенный налог на прибыль	2412	3 253	4 797
	Прочее	2460	-	(13)
	в том числе: Штрафы, пени по налогам и сборам	24601	-	(13)
6.	Чистая прибыль (убыток)	2400	100 264	149 448

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	100 264	149 448
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	100	149
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Садыков Сергей Ахметович**
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-КУБАНЬ"**	по ОКПО	26973740		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2315095680		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	10	-	-	10	93 456	93 476
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	149 448	149 448
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	149 448	149 448
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

10

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	10	-	-	10	242 904	242 924
За 2019 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	100 264	100 264
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	100 264	100 264
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	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
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
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	10	-	-	10	343 168	343 188

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

13

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	343 188	242 924	93 476

Руководитель _____ Садыков Сергей Ахметович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-КУБАНЬ"**	по ОКПО	26973740		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2315095680		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 416 862	1 496 586
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	173 293	85 927
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	199	3 832
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от дольщиков по договорам участия в долевом строительстве	4114	1 231 920	1 403 755
процентов по договору банковского счета и краткосрочного депозита	4115	11 390	2 330
	4116	-	-
прочие поступления	4119	60	742
Платежи - всего	4120	(1 731 821)	(1 028 021)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(74 983)	(249 143)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 138)	(735)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(30 236)	(62 359)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(506)	-
налог на добавленную стоимость	4126	(44 354)	(10 062)
на оплату вознаграждения по договору технического заказчика по строительству ОИДП	4127	(25 415)	(9 699)
на финансирование расходов по строительству ОИДП по договору технического заказчика	4128	(1 509 665)	(681 048)
прочие платежи	4129	(45 524)	(14 975)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(314 959)	468 565
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	8 000	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	8 000	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-

в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	8 000	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	84 000	-
в том числе: получение кредитов и займов	4311	84 000	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, вескелей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(79 000)	(94 289)
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	(79 000)	(94 289)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 000	(94 289)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(301 959)	374 276
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	401 711	27 435
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	99 752	401 711
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ **Садыков Сергей Ахметович**
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

"ПИК-Кубань"

Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах АО «ПИК-Кубань»
за 2019 год

1. Общие сведения.

Правовая форма – Акционерное общество.

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

Местонахождение Общества:

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

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

Дата государственной регистрации Общества – 26.06.2002 г.

Регистрационный номер – 1022302384785.

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

Информация о создании и реорганизации Общества с момента создания до даты окончания отчетного периода – 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 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**

18

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

На основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров от 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 в период с 01.01.2019 г. по 30.04.2019 г. осуществляло 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.

С 01.05.2019 г. ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК» (ИНН 7713011336, местонахождение: г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1) на основании договора возмездного оказания бухгалтерских услуг №Д730452/19 от 24.04.2019 г.

Среднесписочная численность работающих за 2019 г. составляет 1 человек, за 2018г. - 1 человек, за 2017г. - 1 человек, за 2016г. - 4 человека.

Аудитор Общества: ООО «Группа компаний «МДА».

Бухгалтерская отчетность за 2019 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

АО «ПИК-Кубань» осуществляет деятельность застройщика и реализует инвестиционно-девелоперские проекты по строительству жилых комплексов в г. Новороссийск:

- Жилой комплекс «Черноморский» (3 очередь 16 микрорайон);
- Жилой комплекс «Черноморский-2» (17 микрорайон).

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

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

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков:

1. На праве собственности:

Местоположение/адрес/ характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Правоустанавливающие документы	Первоначальная стоимость, тыс.руб. (счета 001, 36.01)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, р-н 14 микрорайона	23:47:0118001:1037	28 000	земли, населенных пунктов-сельскохозяйственное использование	Договор купли-продажи земельного участка от 29.11.2016г.	98 000
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1079	22 308	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Соглашение об образовании земельных участков, путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории 14 микрорайона г. Новороссийск Краснодарского края от 02.02.2017, Выписка из ЕГРН дата выдачи 20.02.2017	14 345
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1078	22 527	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 485
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1077	22 117	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 222

Местоположение/адрес/ характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Правоустанавливающие документы	Первоначальная стоимость, тыс.руб. (счета 001, 36.01)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1076	20 130	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		12 944
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1075	20 131	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		12 945
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1080	22 297	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 337
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1074	21 096	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		13 565

21

Местоположение/адрес/ характеристики	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Правоустанавливающие документы	Первоначальная стоимость, тыс.руб. (счета 001, 36.01)
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1083	23 285	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		14 973
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1081	24 533	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); обслуживание жилой застройки (2.7)		15 775
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1072	3 176	обслуживание автотранспорта (4.9)		2 042
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0118001:1082	8 292	коммунальное обслуживание (3.1)		5 332
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)**
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск	23:47:0309018:750	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, в районе улица Южная/улица Пионерская	23:47:0000000:820	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	23:47:0000000:4532	10 577	земли населенных пунктов/многоэтаж-ная жилая застройка (высотная застройка)	Договор аренды земельного участка 4700007059 от 19.09.2018г.	81 571

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

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

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

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

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

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

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

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

В 2019 году были построены и переданы в собственность инвесторам (дольщикам) следующие объекты:

- в январе 2019 года по факту ввода в эксплуатацию и завершения строительных работ началась передача дольщикам объектов недвижимости в **многоквартирном жилом доме № 12**, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Бориса Пупко, д. 5 (строительный адрес: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, 16 микрорайон, ул. Южная/ул. Пионерская). Общая площадь жилых и нежилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас составляет 14 516,40 кв.м.

- в августе 2019 года по факту ввода в эксплуатацию и завершения строительных работ началась передача дольщикам объектов недвижимости:

В многоквартирном жилом доме № 11, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мурата Ахеджака, 16, корпус 1 (строительный адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, 16 микрорайон, ул. Южная/ул. Пионерская). Общая площадь жилых и нежилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас составляет 15 435,45 кв.м.

В многоквартирном жилом доме № 1А, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мурата Ахеджака, 3 (строительный адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск). Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас составляет 14 826 кв.м.

2. Информация об учетной политике организации.

В 2019 году в Обществе действовала утвержденная приказом №1/УП-2019 от 28 декабря 2018 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета.

С 01.01.2019 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С Предприятие 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.

Основные средства.

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

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

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

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

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

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

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

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Доходные вложения в материальные ценности.

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

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.

Финансовые вложения.

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

Учет Застройщиком поступления и использования инвестируемых средств

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

Привлеченные средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства: в Бухгалтерском балансе отражаются в составе долгосрочных обязательств по строке 1450 «Прочие обязательства» и в составе краткосрочные обязательств по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 аналитика «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с техническим заказчиком и на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с прочими поставщиками и подрядчиками по строительству объекта инвестиционно-девелоперского проекта.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 г. дебетовое сальдо по счетам 76.05 и 60.02 в части финансирования технического заказчика и авансов поставщикам и прочим контрагентам, связанных со строительством объекта инвестиционно-девелоперского проекта отражено в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 12601 «Затраты на строительство».

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

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

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

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

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

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 г. затраты по строительным объектам, произведенные за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 12601 «Затраты на строительство».

Расчет стоимости объектов ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

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

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

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.2 «НДС себестоимости ДДУ» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП», относятся также на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по указанным расходам по жилым объектам

недвижимости относится на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП», по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;

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

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

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

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

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

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

Оценочные обязательства, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ_8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

- по оплате отпусков;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по инвестиционной деятельности;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам.

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;

• по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

• у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

• уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

• величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Учет оценочных обязательств ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

Оценочное обязательство на оплату отпусков

В соответствии с принципом начисления оценочные обязательства на оплату отпусков создаются по мере того, как работник Общества зарабатывает право на отпуск.

Расчет суммы оценочного обязательства на выплату отпусков осуществляется по фактическим данным, т.е. исходя из фактического количества заработанных и неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, положенного работнику за отчетный период (месяц).

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

Размер резерва формируется равным сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день отчетного периода.

Размер оценочного обязательства по сотруднику, подлежащего начислению за отчетный период, рассчитывается в следующем порядке:

Показатель *Сумма резерва за месяц (Р)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва (исчислено) (И)* и *Суммы резерва (накоплено) (Н)*:

Р = И - Н

Суммы резерва (исчислено) (И) - это сумма отпускных, которую следовало бы выплатить, если бы отпуск рассчитывался на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Показатель (И) рассчитывается как произведение среднего заработка (СЗ) на количество оставшихся дней отпуска (Д):

И = Д х СЗ

Сумма резерва получается равной сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день месяца.

Сумма резерва (накоплено) (Н) рассчитывается по предыдущему месяцу и равна разнице *Суммы резерва (исчислено) прошлого месяца (Ипм)* и *суммы фактически начисленных отпускных (От)*:

Н = Ипм - От

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Рсв)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви)* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Рсвн)*:

Рсв = Рсви - Рсвн

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви) - это сумма страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС и взносов в ФСС НС и ПЗ с суммы отпускных, которую следовало бы уплатить, если бы отпускные были рассчитаны на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Страховые взносы рассчитывается с учетом предельной величины базы для начисления страховых взносов.

Показатель (Рсви) рассчитывается как произведение *Суммы резерва (исчислено) (И)* на *Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ (Тсв)*:

*Рсви = И * Тсв,*

Показатель *Текущая ставка страховых взносов (Тсв)* определяется как отношение *суммы взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, ФСС НС и ПЗ сотрудника, начисленных в текущем месяце (ФактСв)*, к *фактическим начислениям, составляющим ФОТ оценочного обязательства (ФактФот)*:

Тсв = ФактСв / ФактФот

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков, подлежащая признанию в учете на отчетную дату, определяется как совокупная сумма оценочных обязательств:

на оплату отпусков (***Сумма резерва за месяц (Р)***);

на оплату страховых взносов/взносов ***(Сумма резерва страховых взносов (Рсв))***;

За каждый месяц в общем случае работник зарабатывает 2,33 дня (28 дн/12 мес.).

Расчет среднего заработка производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы».

В течение года все выплаты отпускных, в том числе компенсации за неиспользованные отпуска при увольнении работников, производятся за счет суммы сформированного оценочного обязательства.

Оценочное обязательство на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание.

С 01.01.2019 г. Общество создает Оценочное обязательство на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание. Резерв создается на гарантийный ремонт и обслуживание реализованных с 01.01.2019 года квартир, апартаментов и нежилых помещений (кроме кладовых).

Оценочное обязательство на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание реализованных объектов в налоговом и бухгалтерском учете начисляется в аналогичном порядке. В рамках начисления и использования оценочного обязательства разниц между бухгалтерским и налоговым учетом не возникает.

Общество создает резерв в рамках договоров, по условиям которых Общество-Застройщик обязуется производить гарантийный ремонт и обслуживание проданных объектов в течение гарантийного срока.

Общество создает оценочное обязательство по гарантийному ремонту и обслуживанию товаров (работ, услуг) в размере, не превышающем ожидаемых расходов на указанные затраты.

Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) - 5%:

РезервГР = стоимость реализованного объекта по договору х 5%

Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и отражается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Оценочное обязательство начисляется ежеквартально. В бухучете отчисления в резерв на гарантийный ремонт относятся к расходам по обычным видам деятельности (п. 5 ПБУ 10/99, п. 8 ПБУ 8/2010).

Оценочные обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП

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 Организация 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, микрорайону, очереди, дому учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Начисление оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП отражается по кредиту счета 96 аналитика «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП», в корреспонденции со счетом затрат, аналитика «Плановые расходы на создание объекта строительства для продажи» в разрезе объектов ИДП и статей расходов на ИДП.

Сумма оценочного обязательства в части НДС, исчисленного с плановых расходов на реализацию ИДП, отражается по кредиту счету 96 аналитика «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» в корреспонденции со счетом 19 аналитика «Суммы распределяемого НДС по плановым расходам» в разрезе объектов ИДП.

Оценочное обязательство по прямым плановым расходам на реализацию ИДП отражается на счете 96 аналитика «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» по объекту ИДП - Корпус.

Оценочное обязательство по плановым расходам, сформированным на уровне площадки, микрорайона, очереди, дома отражается на счете 96 аналитика «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» по объекту ИДП – Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом.

Ежеквартально и на дату формирования стоимости очередного сдаваемого корпуса (объекта ИДП), 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.

В случае выявления при окончании строительства последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке, микрорайоне, очереди избыточной суммы признанного Обществом оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП сумма плановых расходов, отраженная на счете затрат «Плановые расходы на строительство» и НДС на счете 19 аналитика

«НДС по плановым расходам на строительство ИДП» подлежат корректировке (сторнированию в полном размере) в корреспонденции со счетом учета оценочного обязательства.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96 аналитика «Краткосрочная часть резерва по плановым расходам на реализацию ИДП», относится на прочие доходы Общества.

Расходы будущих периодов

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

К расходам будущих периодов Общества относятся:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение);

- приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа;

- расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, например, расходы по страхованию, прочие расходы, отвечающие вышеуказанным критериям.

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

Дебиторская и кредиторская задолженность

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

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

Порядок признания задолженности по инвестиционной деятельности

<table>
<tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Показатель</th><th rowspan="2">Сторона</th><th colspan="2">Задолженность</th></tr>
<tr><th>Долгосрочная</th><th>Краткосрочная</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Задолженность по вложениям в инвестиционные проекты</td><td>Инвестор/ Соинвестор</td><td rowspan="2">До даты получения ЗОС</td><td rowspan="2">Дата получения ЗОС</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Задолженность по расчетам по привлеченным средствам</td><td>с Инвесторами или Соинвесторами</td></tr>
<tr><td>3</td><td rowspan="2">Задолженность по расчетам</td><td>с Покупателем ОН</td><td>До даты получения ЗОС</td><td>Дата получения ЗОС</td></tr>
<tr><td>4</td><td>с Участником долевого строительства</td><td>До передачи объекта по состоянию на отчетную дату 365 дней и более</td><td>До передачи объекта по состоянию на отчетную дату менее 365 дней</td></tr>
</table>

Учет доходов и расходов.

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

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

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

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

На счете 44 «Коммерческие расходы" отражаются:

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

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

На субсчете 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т.д.);
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а так же расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж.

На субсчете 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются:

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

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

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

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

Учет расчета по налогу на прибыль

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

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

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

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

Отчет о движении денежных средств

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

- денежные средства, поступившие от дольщиков в строке 4114 «от дольщиков по договорам долевого участия»,
- денежные средства, направленные на оплату вознаграждения технического заказчика, за вычетом НДС, в строке 4127 «на оплату вознаграждения по договору технического заказчика по строительству объектов инвестиционно-девелоперского объекта»,
- 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 4128 «на финансирование расходов по строительству ОИДП по договору технического заказчика».

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

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствие 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 и расшифровки к Бухгалтерскому балансу.

3.1. Информация об основных средствах.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Земельные участки	1150	36 235	37 562	37 562
Здания (помещения)	1150	1 104	1 104	5 664
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(82)	(48)	(73)
Транспортные средства	1150	-	-	-
Транспортные средства, сумма начисленной амортизации	1150	-	-	-
Машины и оборудование	1150	528	528	842
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(377)	(299)	(535)
Производственный и хозяйственный инвентарь	1150	3 250	3 250	2 549
Производственный и хозяйственный инвентарь, сумма начисленной амортизации	1150	(2 613)	(2 446)	(1 885)
Прочие основные средства	1150	3 492	3 492	3 373
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(3 412)	(3 373)	(2 698)
Итого первоначальная стоимость основных средств	1150	44 609	45 937	49 990
Итого сумма накопленной амортизации	1150	(6 483)	(6 166)	(5 191)
Итого по строке 1150		**38 126**	**39 771**	**44 799**

В 2019 году Общество не приобретало объекты основных средств.

В 2019 году Обществом был реализован земельный участок с кадастровым номером 23:47:0000000:5099 площадью 2 065 кв. м. по договору №Д847826/19 от 26.12.2019 г. и Индивидуальным предпринимателем Маиляном Арменаком Артуровичем (покупатель). По акту приема-передачи данный земельный участок был передан покупателю 26.12.2019 г., по состоянию на 31.12.2019 переход права собственности от Общества к покупателю зарегистрирован не был.

Иных изменений в составе основных средств в 2019 г. не произошло.

3.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности.

тыс.руб.

Виды активов	Строка	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Земельные участки	1160	15 348	15 348	15 348
Здания (помещения)	1160	27 550	27 550	22 032
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1160	(3 149)	(2 359)	(1 728)
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	42 898	37 449
Итого сумма накопленной амортизации	1160	(3 149)	(2 359)	(1 797)
Итого по строке 1160		**39 749**	**40 539**	**35 652**

В 2019 году изменений в составе доходных вложений в материальные ценности не было.

В 2019 году Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 03.02 «Основные средства, сдаваемые в аренду»:

тыс.руб.

№ п/п	Основные средства, сданные в аренду	Город	Договор аренды/субаренды				
			Арендатор	Номер	Дата заключения	Дата расторжения	Стоимость (счет 011)
1	Земельный участок площадью 2058 кв.м. 15 мкр. ж/д 17	Новороссийск	ООО «Кубаньжилстрой»	01/17АР	07.09.2011	-	16 121
2	Земельный участок 13154 кв.м. 15 мкр. ж/д 18	Новороссийск	ООО «Кубаньжилстрой»	02/18АР	07.09.2011	-	91 713
3	Земельный участок площадью 8477 кв.м. 15 мкр. ж/д 19	Новороссийск	ООО «Кубаньжилстрой»	01/10-А	07.09.2011	16.05.2019	59 470

4	Нежилое помещение общей площадью 142,4 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23	Новороссийск	ООО «ПИК-Комфорт»	ПИК-К/2	01.03.2016	-	5 051
5	Офис продаж 122,7м2, ул. Южная, 21 г.Новороссийск, мкр. 16, корп. 1, 2 ПК (с. 5-10), усл. 13	Новороссийск	ПАО «Группа Компаний ПИК»	ПИК/7027	01.12.2016	-	5 640
6	Часть нежилого помещения общей площадью 304,3 кв.м., г. Новороссийск, ул. Южная, дом №23 площадью 292 кв.м.	Новороссийск	АО «ТЗ-РЕГИОН»	ПИК/7025-	01.12.2016	-	10 716
	Всего						**188 711**

3.3 Информация об отложенных налоговых активах.

Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы» по состоянию на 31.12.2019 г.:

тыс.руб.

Вид отложенного налогового актива	Наименование показателя	Размер показателя	Бухгалтерский учет		Налоговый учет		Разница	ОНА
			Счет	Сумма, принимаемая в расходах	Сумма, принимаемая при расчете	Сумма, не принимаемая при расчете		
ОНА по оценочным обязательствам и резервам	Оценочное обязательство на оплату отпуска	157	26	157	-	157	157	31
ОНА по расходам будущих периодов	Убыток от продажи основных средств (2 основных средства)	1221	91	-	90	1221	1 221	244
ОНА по плановым расходам по ИДП	Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	38 954	90	38 954	-	38 954	38 954	7 791
ОНА по резервам по сомнительным долгам	Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	18 024	91	18 024	-	18 024	18 024	3 605
ОНА с суммы дохода в налоговом учете, признанном на дату передачи земельного участка	Доход от реализации земельного участка, признанный в налоговом учете на дату передачи земельного участка покупателю (до	8 000	91	-	8 000	-	8 000	1 600

	гос. регистрации права собственности на участок на покупателя)							
	Итого по строке 1180						**66 356**	**13 271**

3.4. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 в строке 1210 «Запасы» отражаются:

тыс. руб.

Строка 1210 «Запасы»	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Строка 12102 «Незавершенное производство» Расходы на продажу, в том числе: Издержки обращения по инвестиционной деятельности по объектам недвижимости (счет 44.03), в том числе:	***63 036,98***	***55 151,58***
Расходы на государственную регистрацию договоров долевого участия – государственная пошлина за регистрацию договоров долевого участия (Управление Росреестра по Краснодарскому краю, ООО «ЦНС»)	1 470,76	2 502,36
Агентское вознаграждение ПАО «Группа компаний «ПИК» по договору №Кубань/ГК-16 от 30.12.2016г. за действия, направленные на реализацию объектов недвижимости	59 683,68	52 126,07
Гос. пошлины за регистрацию права собственности на застройщика	528,00	-
Прочие коммунальные услуги до подписания актов приема-передачи собственниками –до заселения, до передачи эксплуатирующей организации (ООО «ПИК-Комфорт», ООО «ТЕРМОТРОН»)	1 354,42	523,03
Почтово-телеграфные расходы	0,12	0,12
Итого издержки обращения	**63 036,98**	**55 151,58**
Строка 12105 Готовая продукция, в том числе Себестоимость объектов недвижимости для продажи	***326 203,67***	***395 962,22***
Себестоимость ИДП по ДКП (счет 37.01)	144 040,44	82 992,38
Себестоимость ИДП по ДДУ (счет 37.02)	149 390,13	311 084,90
Себестоимость объектов инфраструктуры (счет 37.04)	26 790,07	-
Итого по счету 37 «Себестоимость ИДП»	**320 220,64**	**394 077,28**
НДС себестоимости ДДУ (счет 19.37.2)	**5 983,02**	**1 884,94**
Итого себестоимость ИДП объектов недвижимости для продажи	**326 203,67**	**395 962,22**
Строка 12106 Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (счет 97), в том числе:	**410,58**	**20,33**
Абонентское обслуживание по тарифному плану "Квалифицированный Классик" сроком действия 12 мес., с в	**0,35**	-
Единая Финансовая Система и Типовая Учетная Система 2.0	**405,00**	-
Лицензия Win Pro 7 SP1	**1,81**	**3,80**
Лицензия на право использования СКЗИ «КриптоПро CSP» в составе сертификата ключа Лицензия на право и	**0,70**	-
Неисключительные права Windows Home	**1,04**	**2,18**

Неисключительные права Windows Home	-	0,59
Право испол. ПО для ЭВМ "Контур-Экстерн" по тарифному плану "Корпоративный" до 5 подр. "КриптоПро"	-	13,76
Право использования программ для ЭВМ для управления Сертификатом по тарифному плану "Квалифицированн	1,68	-
Итого расходы будущих периодов	**410,58**	**20,33**
Всего по строке 1210 «Запасы»	**389 651,23**	**451 134,13**

По строке 12105 «Готовая продукция» Обществом отражена себестоимость объектов недвижимости для продажи, которые по состоянию на 31.12.2019 г. не переданы Участникам долевого строительства, Инвесторам (Соинвесторам). Себестоимость объектов недвижимости для продажи отражается Обществом на счете 37 «Себестоимость по ИДП» в разрезе Объектов ИДП и видов объектов недвижимости, в разрезе следующих субсчетов:

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

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

37.04 Себестоимость объектов инфраструктуры.

3.5. Учет НДС.

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

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

Расшифровка строки 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

тыс.руб.

Виды активов	**Счет учета в БУ**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
НДС предъявленный по строительным затратам	19.68.2.37 (счет 19.05.4 «Суммы НДС по гаражам» на 31.12.2017 г.)	5 057,09	-	384,16
НДС инвестиционных издержек по ИДП	19.44.3	15,00	4,77	-
НДС по уменьшению стоимости реализации	19.09	3,18	-	-
НДС себестоимости ДКП	19.37.1	-	5,61	-
Итого по строке 1220		**5 075,27**	**10,38**	**384,16**

3.6. Информация о финансовых вложениях.

По состоянию на 31.12.2019 г. объект учета отсутствует. Займы в 2019 г. Обществом не выдавались.

3.7 Информация о дебиторской задолженности
Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (счет 60.02) Строка 12301, в том числе:	**411,43**	**465,61**	**681,10**
ПИК-Комфорт ООО	2,43	-	8,95
ТНС ЭНЕРГО КУБАНЬ ПАО филиал Новороссийский	391,39	402,15	604,85
Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ ГУП Краснодарского края	-	46,45	46,45
АТОЛ ООО	13,28	13,28	
Ростелеком Краснодарский филиал	3,73	3,73	3,73
СКБ Контур АО ПФ	0,60	-	15,00
КОРУС КОНСАЛТИНГ СНГ ООО	-	-	2,12
Кубаньжилстрой ООО	1 911,24 (1 911,24)	1 911,24 (1 911,24)	-
Расчеты с покупателями и заказчиками (счет 62.01) строка 12302	**23 475,65**	**12 050,64**	**7 937,19**
с покупателями и заказчиками за гаражи	**-**	**5 000,00**	**-**
с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость, в том числе:	**4 950,00**	**-**	**-**
ЮСК 92 ООО	4 950,00	-	-
с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры, в том числе:	**13 008,12**	**5 907,00**	**5 907,00**
МСК ЭНЕРГО АО	13 008,12	5 907,00	5 907,00
с покупателями по аренде, в том числе:	**5 517,53**	**1 143,64**	**2 030,19**
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	2 900,00	580,00	1 715,78
КМС ООО	78,80	77,48	77,48
Кубаньжилстрой ООО (создан резерв по сомнительным долгам)	1 287,35 (1 287,35)	570,79 (570,79)	1 180,64 (1 180,64)
НоворосБетон ООО	269,75	-	-
ПИК-Комфорт ООО	833,23	208,27	236,93
ТЕРМОТРОН ООО	46,30	-	-
ТЗ-РЕГИОН АО	1 389,45	277,89	-

Расчеты по налогам и сборам (счет 68) строка 12303, в том числе:	**2 290,25**	**373,14**	**-**
Налог на прибыль	2 290,25	373,14	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (счет 69) строка 12304	**13,99**	**13,99**	**482,28**
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами Строка 12307, в том числе:	**27 115,92**	**5 225,10**	**4 963,88**
Управление Росреестра по Краснодарскому краю (счет 76)	1 440,05	832,35	2 062,35
Кубаньжилстрой ООО (счет 76) (создан резерв по сомнительным долгам)	14 772,84 (14 772,84)	14 772,84 (14 772,84)	7 970,40 (7 911,75)
МСК ЭНЕРГО АО (счет 76)	2 541,58	2 541,58	-
Администрация муниципального образования город Новороссийск (счет 76)	3,00	3,00	6,00
НовоТех ООО (счет 76)	70,00	-	-
ПИК-Комфорт ООО (счет 76)	146,67	56,88	39,75
ПОВС застройщиков НКО (счет 76)	-	85,73	136,60
СК РЕСПЕКТ ООО (счет 76)	281,19	490,12	950,10
ТЗ-РЕГИОН АО (счет 76)	2 605,23	-	
УФК (Новороссийский городской отдел судебных приставов УФС по Краснодарскому краю (счет 76)	57,41 (52,23)	52,23 (52,23)	61,41 (61,41)
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (счет 76)	19 966,05	400,00	-
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО (счет 76)	-	639,84	1 707,82
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам (задолженность по выплате процентов по договору банковского счета и краткосрочному депозиту) счет 76.03	56,89	191,54	-
Расчеты с подотчетными лицами (счет 71)	-	-	6,07
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками по счету 76.06	0,08	(15,94)	(3,46)
Задолженность дольщиков по ДДУ (рассрочка согласно условиям договоров долевого участия) строка 12308	**1 568 176,33**	**94 445,87**	**260 268,31**
Итого по строке 1230 Дебиторская задолженность	**1 621 483,57**	**112 574,35**	**274 332,76**

Признана сомнительной дебиторская задолженность:

- ООО «Кубаньжилстрой» в размере 17 971,43 тыс.руб.,
- Управления федеральной служба судебных приставов по Краснодарскому краю в размере 52,23 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.

3.8. Информация о прочих оборотных активах

Информация о незавершенном строительстве:

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 г. в строке 12601 «затраты на строительство» Обществом отражены затраты на строительство Объектов ИДП, в том числе:

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

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

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

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

Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса:

тыс. руб.

Прочие оборотные активы	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**
Затраты Застройщика на проектирование и строительство (счет бухгалтерского счета 36 «Затраты по ИДП»), в том числе:	***1 088 236,96***	**1 626 499,61**
г. Новороссийск, мкр. 16, Газопровод среднего давления к котельной мкр. 16	213,16	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 11	-	261 295,32
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 12	-	350 867,18
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 13	158 114,73	34 191,04
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 9	174 018,70	30 241,05
г. Новороссийск, мкр. 16, площадка	9 188,57	70 780,39
г. Новороссийск, мкр. 16, теплосеть 3-я очередь	43 845,87	27 215,00
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 А (мкр. Южный берег)	-	322 256,72
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 Б (мкр. Южный берег)	6 306,51	5 230,71
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 В (мкр. Южный берег)	4 732,22	3 987,98
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 А (мкр. Южный берег)	144 930,36	47 680,79
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 Б (мкр. Южный берег)	6 713,05	5 552,62
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 В (мкр. Южный берег)	4 768,26	4 024,01
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 А (мкр. Южный берег)	80 656,25	8 935,59
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 Б (мкр. Южный берег)	4 677,84	3 931,25
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 В (мкр. Южный берег)	6 218,18	5 148,35
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 А (мкр. Южный берег)	7 744,44	5 572,53

г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 Б (мкр. Южный берег)	4 788,42	4 040,19
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 В (мкр. Южный берег)	6 472,75	5 299,37
г. Новороссийск, мкр. 17, тепловые сети (мкр. Южный берег)	-	5 807,12
г. Новороссийск, мкр. Южный берег, площадка	424 847,65	424 442,40
НДС по затратам на проектирование и строительству (счет 19.36)	***152 033,23***	**237 525,40**
Финансирование расходов на строительство по договору на выполнение функций технического заказчика, в том числе:	***331 002,88***	***13 783,88***
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО (счет 76.05)	13 506,10	13 783,88
ТЗ-РЕГИОН АО (счет 76.05)	317 496,78	-
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством, в том числе:	***82 491,05***	***55 084,96***
Водоканал МУП (счет 60.02)	48 240,65	3 689,38
ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ КРАСНОДАР АО (счет 60.02)	180,50	-
МСК ЭНЕРГО АО (счет 60.02)	33 760,72	50 531,68
Администрация муниципального образования город Новороссийск	309,18	863,90
Итого по строке 12601 «Затраты по строительству»	**1 653 764,12**	**1 932 893,85**
Строка 12602 НДС по авансам полученным (счет 76.АВ)	**8 588,51**	**4 456,91**
Строка 12603 «Прочие оборотные активы» (Счет 45) балансовая стоимость, переданного по акту приема-передачи в рамках договора купли-продажи земельного участока до регистрации перехода права собственности	**1 327,84**	**-**
Всего по строке 1260 «Прочие оборотные активы»	***1 663 680,47***	***1 937 350,76***

3.9. Информация о капитале

тыс.руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
1.	Уставный капитал	10	10	10
2.	Резервный капитал	10	10	10
3.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего, в том числе	343 168	242 904	93 456
3.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	242 904	93 456	-
3.2.	Нераспределенная прибыль отчетного года	100 264	149 448	93 456

тыс.руб.

№и/п	Показатель	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
1	Сумма чистых активов	343 188	242 924	93 476

- 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).

	2019	2018	2017
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	100 264	149 448	93 456
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	1 000	1 000	1 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	100	149	93

Общество не производило в 2019 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенные 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. Задолженность по выплате дивидендов, начисленных на основании Решения от 15.07.2017 г., по состоянию на 31.12.2019 г. составляет 132 141,90 тыс. руб.

3.10. Информация о долгосрочных обязательствах

Долгосрочные обязательства (Раздел IV Бухгалтерского баланса строка 1400)	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**	**На 31.12.2017**
Отложенные налоговые обязательства (строка 1420), в том числе:	**265,57**	-	-
Отложенное налоговое обязательство с суммы стоимости земельного участка, списанного на дату акта приема-передачи покупателю (до даты гос. регистрации права собственности на земельный участок на покупателя)	**265,57**	-	-
Долгосрочные обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве (строка 14501), в том числе по Объектам инвестиционного-девелонерского объекта:	**2 547 934,68**	-	**406 167,45**
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 11	-	-	110 266,28
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 12	-	-	188 600,43
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 9	280 924,49	-	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 13	356 239,05	-	-

Долгосрочные обязательства (Раздел IV Бухгалтерского баланса строка 1400)	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**	**На 31.12.2017**
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 А (мкр. Южный берег)	-	-	107 300,74
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 А (мкр. Южный берег)	221 374,63	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 А (мкр. Южный берег)	296 654,61	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 Б (мкр. Южный берег)	139 680,80	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 Б (мкр. Южный берег)	144 666,40	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 Б (мкр. Южный берег)	173 279,00	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 А (мкр. Южный берег)	137 433,40	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 Б (мкр. Южный берег)	121 454,40	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 В (мкр. Южный берег)	158 322,80	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2 В (мкр. Южный берег)	142 891,00	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3 В (мкр. Южный берег)	172 958,60	-	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 4 В (мкр. Южный берег)	202 055,50	-	-
Перед инвесторами по инвестиционным договорам (строка 14502)	-	-	**52 000,00**
Всего по строке 1400 Долгосрочные обязательства	**2 548 200,25**	-	**458 167,45**

3.11. Информация о краткосрочных обязательствах

Расшифровка строки 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса, тыс. руб.

Заемные средства (строка 1510)	**Условия предоставления займа**	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**	**На 31.12.2017**
Краткосрочные займы, в том числе:		**84 000,00**	-	-
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 1Б	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1Б (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	17 000,00	-	-
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному	18 000,00	-	-

Заемные средства (строка 1510)	Условия предоставления займа	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
31.05.2019 Договор займа 2Б	адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2Б (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%			
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 2В	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 2В (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	12 000,00	-	-
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 3Б	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3Б (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	12 000,00	-	-
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 3В	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 3В (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	13 000,00	-	-
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа корп.1В	Займ заключен с целью финансирования затрат, связанных со строительством объекта по строительному адресу: г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1В (мкр. Южный берег), процент за пользование займом 9%	12 000,00	-	-
Проценты по краткосрочным займам, в том числе:		**4 432,44**	-	-
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 1Б	процент за пользование займом 9%	897,04	-	-
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 2Б	процент за пользование займом 9%	949,81	-	-
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 2В	процент за пользование займом 9%	633,21	-	-
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 3Б	процент за пользование займом 9%	633,21	-	-

Заемные средства (строка 1510)	Условия предоставления займа	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа 3В	процент за пользование займом 9%	685,97	-	-
ТехноСтрой ООО Договор № б/н от 31.05.2019 Договор займа корп.1В	процент за пользование займом 9%	633,21	-	-

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Кредиторская задолженность, по строке 1520	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
Перед поставщиками и подрядчиками (строка 15201), в том числе:	**113 100,53**	**59 868,99**	**154 880,96**
Расчеты с техническим заказчиком во вознаграждению по договору на выполнение функций технического заказчика (счет 76.05) , в том числе:	**36 885,68**	**11 797,98**	**3 446,52**
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	757,32	11 486,50	3 446,52
ПИК Служба Заказчика ООО	-	3,49	-
ТЗ-РЕГИОН АО	36 128,36	308,00	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по счету 60.01, в том числе:	**76 214,85**	**48 071,01**	**151 434,44**
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	57 382,61	45 988,24	26 638,02
ИНТЕРФАКС АО	0,04	0,04	-
КК КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - КРАЕВОЕ БТИ ГБУ	-	260,13	-
МСК ЭНЕРГО АО	16 944,87	1 330,52	643,28
ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО	540,00	-	-
ПИК-Комфорт ООО	1 023,29	373,77	54,36
ПИК-РЕГИОН АО	65,00	45,00	124 060,89
ТЕРМОТРОН ООО	218,05	52,91	-
ТЗ-РЕГИОН АО	0,09	-	-
ЦНС ООО	40,90	20,40	6,80
ПИК Служба Заказчика ООО	-	-	20,00
Газпром газораспределение Краснодар АО	-	-	11,09
По расчетам с покупателями и подрядчиками (строка 15202), в том числе:	**92 347,18**	**59 763,22**	**45 344,35**

Кредиторская задолженность, по строке 1520	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**	**На 31.12.2017**
с покупателями и заказчиками за гаражи	1 550,00	6 797,50	-
с покупателями и заказчиками за квартиры	32 674,57	30 545,72	6 788,84
с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	50 002,61	22 300,00	36 930,36
с покупателями и заказчиками за работы, услуги по ОН	120,00	120,00	1 625,15
с покупателями на поставку внеоборотных активов	8 000,00	-	-
Расчеты по налогам и сборам, строка 15203, в том числе:	**1 381,24**	**3 999,45**	**19 747,14**
НДС	439,68	3 092,04	1 871,30
Земельный налог	802,86	802,86	663,48
Налог на имущество	138,70	104,55	127,09
Налог на прибыль	-	-	17 085,27
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению, Строка 15204	**23,96**	**24,02**	**0,04**
Расчеты с подотчетными лицами, Строка 15206	**114,75**	**104,41**	**-**
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами счет (Строка 15209), в том числе:	**370 680,48**	**755 616,32**	**360 098,12**
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами счет 76, в том числе:	**238 538,58**	**544 474,42**	**54 666,77**
ПИК-ЗАПАД ООО	52 000,00	52 000,00	-
ПИК Служба Заказчика ООО	-	42,23	54 578,57
ТЗ-РЕГИОН АО	900,00	-	-
ЦНС ООО	21,00	8,00	-
Прочие дебиторы и кредиторы	115,43	126,75	88,20
Перед техническим заказчиком по финансированию строительства по договору на оказание услуг технического заказчика (счет 76.05), в том числе:	185 089,42	492 297,44	-
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	185 089,42	477 693,92	-
ТЗ-РЕГИОН АО	-	14 603,52	-
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (Задолженность ПИК-Кубань по возвратам за обмеры БТИ)	412,73	-	
Перед акционерами по выплате дивидендов (счет 75.02) Расчеты по выплате доходов ПИК-Регион (Строка 12313)	**132 141,90**	**211 141,90**	**305 431,35**
Краткосрочные обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства но ДДУ (Строка 15212), в том числе:	**198 702,73**	**1 840 398,54**	**1 319 095,92**

50

Кредиторская задолженность, по строке 1520	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**	**На 31.12.2017**
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.5	-	-	97 157,32
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.6	-	31 318,00	359 149,72
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.7	-	-	593 238,36
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.10	-	358 849,47	269 550,52
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.11	-	522 197,57	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп.12	-	437 580,82	-
г. Новороссийск, мкр. 17, корп. 1 А (мкр. Южный берег)	198 702,73	490 452,68	-
Всего по строке 1520 Кредиторская задолженность	**776 350,88**	**2 719 774,95**	**1 899 166,53**

3.12. Информация об оценочных обязательствах
Расшифровка статьи 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Наименование показателя	**2019**	**2018**	**2017**
Оценочное обязательство по отпускам	157	66	1
Оценочное обязательство по судебным расходам	-	6 043	421
Резервы ИДП по ОН, связанным с реализацией по ДКП и ДДУ в том числе:	38 954	24 034	13 794
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, 1ПК	15 878	15 560	13 655
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 5, подземный паркинг №2	1 532	1 532	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 7	-	-	139
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 6	4 839	4 759	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 10	-	2 183	-
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 11	3 020	-	
г. Новороссийск, мкр. 16, корп. 12	13 685	-	
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание (счет 96.44.3)	75 507	-	-
Итого:	**114 618**	**30 143**	**14 216**

В 2019 году Обществом, в связи с внесением изменений в учетную политику Общества для целей бухгалтерского учета, с целью выполнения требований о сопоставимости сравнительных показателей, были ретроспективно изменены показатели Бухгалтерского баланса по строке 1540 «Оценочные обязательства» в части отражения «Резерва ИДП» строка 15402:

Данный показатель по состоянию на 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г. был уменьшен на сумму дебетового сальдо по счету 38 «Плановые расходы на строительство» и 19.12 «НДС по плановым расходам на строительство ИДП», отраженного в отчетности за предыдущие периоды по строке 1263 «Плановые расходы по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС» в составе строки 1260 «прочие оборотные активы».

4. Пояснения и расшифровки к Отчету о финансовых результатах.

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

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

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

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

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

тыс. руб.

№ п/п	Виды деятельности	За январь-декабрь 2019	За январь-декабрь 2018
1	Вознаграждение застройщика по договору участия в долевом строительстве	235 691	214 221
2	Выручка по ДКП от реализации нежилых помещений, квартир, гаражей	152 339	67 671
3	Выручка от реализации прочих работ, услуг	4 438	5 635
4	Выручка от реализации объектов инфраструктуры	5 918	-
	Всего	**398 386**	**287 528**

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

тыс.руб.

№ п/п	Виды деятельности	За январь-декабрь 2019	За январь-декабрь 2018
1	Расходы застройщика по договорам участия в долевом строительстве	7 726	540
2	Себестоимость квартир и нежилых помещений, гаражей	116 345	51 114
3	Себестоимость от реализации прочих работ, услуг	2 057	3 330
4	Себестоимость реализованных объектов инфраструктуры	1 613	-
	Всего	**127 741**	**54 984**

4.3. Коммерческие расходы (строка 2210)

тыс.руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2019	За январь-декабрь 2018
Расходы на рекламу	-	-
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	63 659	15 829
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	2 630	1 964
Коммунальные услуги по проданным ОН	3 052	3 901
Расходы на гарантийный ремонт	75 507	
Прочие коммерческие расходы	2 523	41
Всего	**147 371**	**21 735**

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

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

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

4.4. Управленческие расходы (строка 2220)

тыс.руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2019	За январь-декабрь 2018
Заработная плата	944	666
Страховые взносы	285	181
Аудиторские услуги	98	98
Амортизация ОС	125	801
Материальные расходы	-	6
Налоги и сборы	775	1 124
Коммунальные расходы	4	38
Бухгалтерские, финансовые, юридические услуги	1 190	70
Почтово-телеграфные расходы	11	-
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обеспечение), обновление и сопровождение программных продуктов	1 253	36
Прочие	12	37
Всего	**4 697**	**3 057**

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

тыс.руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2019	За январь-декабрь 2018
Проценты к получению	**11 255**	**2 820**
Проценты к уплате	**4 432**	**-**
Прочие доходы, в т.ч.	**6 046**	**13 880**
Реализация основных средств	-	5 374
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	12
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
Восстановление резерва, созданного в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	6 043	
Прочие доходы	3	-
Прочие расходы в т.ч.	**6 116**	**34 888**
Прибыль/убыток прошлых лет, выявленный в отчетном периоде	-	60
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	2 416	3 419
Реализация основных средств	-	4 454
Безвозмездная передача прочего имущества государственным органам	-	10 888
Судебные издержки	202	150
Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	-	49
Резерв сомнительным долгам	717	9 093
Оценочное обязательство по незавершенным судебным разбирательствам	-	6 043
Расходы на услуги банков	340	163
Штрафы, пени, неустойки	2 026	280
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	181	288
Прочие расходы	234	2

4.6. Расшифровка строк 2110, 2100, 2400

Наименование показателя	Единица измерения	2019	2018
Выручка	тыс. руб.	398 386	287 527
Валовая прибыль	тыс. руб.	270 645	232 544
Чистая прибыль	тыс. руб.	100 264	149 448
Коэффициент чистой прибыльности	%	25,2	52,0

5. Численность работников и социальные показатели

№ н/п	Показатель	2019	2018
1	Среднесписочная численность работников, чел.	1	1
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	874	666
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	264	181

Численность управленческого персонала по состоянию на 31 декабря 2019г. составляла две единицы: генеральный директор по основному месту работы на полную ставку, бухгалтер, привлеченная на основе совместительства на 0,05 ставки.

6. Формирование постоянных и временных разниц, 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 2019 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс.руб.	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	125 330	20%	(25 066)	Условный расход по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	-	20%	-	Постоянное налоговое обязательство
3.	**Временные вычитаемые разницы, повлекшие изменение условного расхода по налогу на прибыль, в том числе:**	**17 594**	**20%**	**(3 519)**	**Разница между дебетовым и кредитовым оборотом по счету 09 «Отложенные налоговые активы» за 2019 г., увеличение**

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс.руб.	Расчетный показатель
3.1.	в части резерва по сомнительным долгам	715	20%	(143)	+ ОНА
3.2.	в части оценочных обязательств по незавершенным судебным разбирательствам	(6 045)	20%	1 209	- ОНА
3.3.	в части плановых расходов на строительство	14 924	20%	(2 984)	+ ОНА
3.4.	в части суммы убытка от реализации амортизируемого имущества, относящегося к расходам текущего отчетного (налогового) периода	(90)	20%	(18)	- ОНА
3.5.	в части оценочного обязательства на отпуск	90	20%	18	+ ОНА
3.6	ОНА с суммы дохода в налоговом учете, признанном на дату передачи земельного участка	8000	20%	(1 600)	-ОНА
4.	**Временные налогооблагаемые разницы, повлекшие изменение условного расхода по налогу на прибыль, в том числе:**	**(1 328)**	**20%**	**266**	**Разница между кредитовым и дебетовым оборотом по счету 77 «Отложенные налоговые обязательства» за 2019 г., увеличение ОНО**
4.1	ОНО с суммы расхода в налоговом учете, признанном на дату передачи земельного участка (до регистрации права собственности)	(1328)	20%	(266)	-ОНО
5.	**Итого Отложенный налог на прибыль по строке 2412 положительная величина, увеличивающая показатель чистой прибыли**			**(3 253)**	
6.	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	141 596	20%	**(28 319)**	Налог на прибыль организаций за 2019 г.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс.руб.	Расчетный показатель
7.	Списание отложенных налоговых активов	-	20%	-	-
8.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	-	-	-	По результатам выездной проверки ПФР и ФСС
9.	Чистая прибыль отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	100 264	-	-	-

7. Ретроспективные изменения бухгалтерской отчетности

Информация о корректировке показателей годовой бухгалтерской отчетности за 2018 г. и 2017 г. в годовой бухгалтерской отчетности за 2019 г.

В 2019 году Обществом, в связи с изменением положений учетной политики Общества для целей бухгалтерского учета, с целью выполнения требований о сопоставимости сравнительных показателей, были ретроспективно изменены показатели статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018 г. и на 31.12.2017 г.

Проведенные изменения представлены в Таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя формы отчетности	Данные на 31.12.2018			Данные на 31.12.2017			Комментарий
	До корректировки	После корректировки	Корректировка	До корректировки	После корректировки	Корректировка	
АКТИВ							
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы строка 1210, в том числе:	**40 317**	**451 134**	**410 817**	**15 534**	**672 853**	**657 319**	
Незавершенное производство строка 12102	-	55 152	55 152	-	34 651	34 651	По строке 12102 ретроспективно отражен остаток по счету 44 «Расходы на продажу» (ранее отражался в составе Прочих оборотных активов по строке 1264 «Расходы на продажу»)
Готовая продукция строка 12105	40 297	395 962	355 665	15 515	638 184	622 669	По строке 12105 отражен остаток по счету 37 Себестоимость объектов недвижимости (ранее отражался в составе Прочих оборотных активов по строке 1262 «ОН, право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС»)
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям строка 1220	-	**10**	**10**	**364**	**384**	**20**	**Остаток по счету 19.37.1, НДС себестоимости ДКП и счету 19.44.3, НДС инвестиционных издержек по ИДП выделены из состава Прочих оборотных активов строки 12 105**
Дебиторская задолженность строка 1230, в том числе	**87 021**	**112 574**	**25 553**	**174 537**	**274 333**	**99 796**	

58

Наименование показателя формы отчетности	Данные на 31.12.2018			Данные на 31.12.2017			Комментарий
	До корректировки	После корректировки	Корректировка	До корректировки	После корректировки	Корректировка	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками строка 12301	54 687	465	-54 222	6 609	681	-5 928	Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством ОИДП отражены по строке 12601 «Затраты на строительство» в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы»
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами строка 12307	19898	5 225	- 14 673	159 509	4 964	-154 545	Остаток неиспользованного целевого финансирования технического заказчика на строительство ОИДП по договору на выполнение функций тех. заказчика отражено по строке 12601 «Затраты на строительство» в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы»
Расчеты по налогам и сборам строка 12303	385	373	-12	482	-	-482	В связи с дополнительной расшифровкой
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению строка 12303	-	14	14	-	482	482	В связи с дополнительной расшифровкой
Задолженность дольщиков по ДДУ строка 12308	-	94 446	94 446	-	260 268	260 268	В составе дебиторской задолженности выделена сумма задолженности участников долевого строительства по рассрочке платежа по ДДУ (ранее задолженность отражалась свернуто)

59

Наименование показателя формы отчетности	Данные на 31.12.2018			Данные на 31.12.2017			Комментарий
	До корректировки	После корректировки	Корректировка	До корректировки	После корректировки	Корректировка	
Прочие оборотные активы строка 1260	**2 284 677**	**1 937 351**	**-347 326**	**1 915 798**	**1 404 614**	**-511 184**	
Затраты на строительство строка 12601	1 864 025	1 932 894	68 869	1 240 007	1 398 733	158 726	В отчетности за прошлые периоды данный показатель отражался по строке Расходы на создание объектов строительства для продажи, включая НДС строка 1261 в составе Прочих оборотных активов. Корректировка показателя (увеличение) на сумму авансов поставщикам и подрядчикам на строительство ОИДП и финансирование тех. заказчика на строительство ОИДП
НДС по авансам полученным строка 12602	-	4 457	4 457	-	5 881	5 881	Задолженность по авансам полученным в составе кредиторской задолженности (счет 62.02) и НДС, начисленный с сумм полученных авансов (счет 76.АВ) в составе Прочих оборотных активов отражены развернуто
Объекты, право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС строка 1262	355 676	-	-355 676	622 690	-	-622 690	Остаток в сумме 355 665 тыс. переклассифицирован в показатель в составе «Запасов» - «Готовая продукция» строка 12105, Остаток в сумме 10,00 тыс. руб. отражен по строке 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

Наименование показателя формы отчетности	Данные на 31.12.2018			Данные на 31.12.2017			Комментарий
	До корректировки	После корректировки	Корректировка	До корректировки	После корректировки	Корректировка	
Плановые расходы по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано, включая НДС срока 1263	9 825	-	-9 825	18 450	-	-18 450	Показатель отражен свернуто с показателем статьи пассива по строке 1540 «Оценочные обязательства», в т.ч. строка 15402 «Резервы ИДП»
Расходы на продажу строка 1264	55 151	-	-55 151	34 651	-	-34 651	Показатель перенесен в состав строки 1210 «Запасы», в т.ч. строка 12102 «Незавершенное строительство»
Итого по разделу II строка 1200	**2 813 726**	**2 902 780**	**89 054**	**2 133 667**	**2 379 618**	**245 952**	
БАЛАНС строка 1600	**2 903 788**	**2 992 842**	**89 054**	**2 219 074**	**2 465 026**	**245 952**	
ПАССИВ							
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Прочие обязательства строка 1450	-	-	-	**311 811**	**458 167**	**146 356**	
Долгосрочные обязательства Застройщика по договорам долевого участия строка 14501	-	-	-	259 811	406 167	146 356	Сумма долгосрочных обязательств застройщика перед участниками долевого строительства по заключенным договорам ДДУ (ранее сумма обязательств Застройщика) отражалась в пределах суммы оплаты, поступившей от дольщиков
Перед инвесторами по инвестиционным договорам строка 14502	-	-	-	52 000	52 000	-	-
Кредиторская задолженность строка 1520	**2 620 896**	**2 719 775**	**98 879**	**1 781 121**	**1 899 167**	**118 046**	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками строка 15201	48 071	59 869	11 798	151 434	154 881	-3447	
Расчеты с покупателями и заказчиками строка 15202	55 306	59 763	4 457	39 463	45 344	5 881	Задолженность по авансам полученным в

Наименование показателя формы отчетности	Данные на 31.12.2018			Данные на 31.12.2017			Комментарий
	До корректировки	После корректировки	Корректировка	До корректировки	После корректировки	Корректировка	
							составе кредиторской задолженности (счет 62.02) и НДС, начисленный с сумм полученных авансов (счет 76.АВ) в составе Прочих оборотных активов отражены развернуто
Расчеты по налогам и сборам строка 15203	4 021	3 999	-22	19 747	19 747	-	В связи с дополнительной расшифровкой
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению строка 15204	-	24	24	-	-	-	В связи с дополнительной расшифровкой
Расчеты с подотчетными лицами строка 15206	-	104	104	-	-	-	В связи с дополнительной расшифровкой
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами строка 15209	556 377	544 475	-11 902	58 113	54 668	3 445	В связи с переклассификацией задолженности между показателями строки 15201 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и строки 15209 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»
Краткосрочные обязательства Застройщика по договорам долевого участия строка 15212	1 745 979	1 840 399	94 420	1 206 931	1 319 096	112 165	
Оценочные обязательства строка 1540	**39 968**	**30 143**	**-9 825**	**32 667**	**14 216**	**-18 451**	**Показатель в части строки 15402 «Резервы ИДП» отражен свернуто с показателем статьи актива по строке 1263 «Плановые расходы по объектам недвижимости право собственности на которые не**

Наименование показателя формы отчетности	Данные на 31.12.2018			Данные на 31.12.2017			Комментарий
	До корректировки	После корректировки	Корректировка	До корректировки	После корректировки	Корректировка	
							зарегистрировано, включая НДС»
Итого по разделу V	2 660 864	2 749 918	89 054	1 813 788	1 913 383	99 595	
БАЛАНС строка 1700	2 903 788	2 992 842	89 054	2 219 074	2 465 026	245 952	

8. Пояснения к отчету о движении денежных средств

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

9. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2019 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**
Садыков Сергей Ахметович	Генеральный директор	755	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 соответствие правилам 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.

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

Список связанных сторон АО «ПИК-Кубань» на 31.12.2019 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте http://pik.ru – «Инвесторам» - «Акционерный капитал» - «Раскрытие информации» - - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство 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)*
1	*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, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли Организации, для унитарных предприятий - учредители предприятия и лицо, в ведомственном подчинении которого находится предприятие.					
1.3.1.	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, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли связанной стороны					
1.4.1	-	-	-	-	-	
1.5	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Организация (*ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006*)					
1.5.1.	АО «Первая Ипотечная Компания - Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	0	0	30.11.2011	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.2.	ПАО «Группа Компаний ПИК»	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» (присоединение к АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ» 22.03.2019 г.	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.	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ	141070, Московская обл, Королев г, Гагарина ул, дом 10А, помещение 011	0	0	22.03.2019	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5.7.	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
1.5.8.	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
1.5.9.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт»	Российская Федерация, 119634, г. Москва, ул. Лукинская, д. 14	0	0	17.12.2019	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	-		-	-	-	-

99

Информация об операциях АО «ПИК-Кубань» со связанными сторонами за 2019 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
		2019 г.		2018 г.		2019 г.		2018 г.		
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Приобретение услуг (сч. 60)	89 384	90 049	26 974	54 365	-	58 140	-	57 475	Задолженность перед Заказчиком по оплате вознаграждения за услуги тех.заказчика, агентского вознаграждения, погашение - денежными средствами.
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	2 320	-	3 154	4 290	2 900	-	580	-	Аренда помещений для производственных нужд, погашение задолженности - денежными средствами.
	Финансирование строительства (76.05)	586 199	293 872	1 110 715	1 724 858	13 506	185 089	13 784	477 694	По дебету задолженность тех.заказчика перед застройщиком по неиспользованным цел.средствам, по кредиту задолженность перед тех.заказчиком по переданным затратам на строительство, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств
	Перевыставление ресурсов на строй площадке тех. Заказчику (сч. 76.05)	3 094	3 734	5 610	6 678	-	-	640	-	Перевыставлены тех.заказчику ресурсы на строительной площадке, погашение задолженности – денежными средствами.
ООО «ПИК-Комфорт»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	156	-	500	528	364	-	208	-	Аренда помещений для производственных нужд
	Перевыставление затрат по договору аренды (сч.76.09)	112	88	105	88	81	-	57	-	Перевыставление ком. расходов по сдаваемому в аренду помещению.
	Приобретение ресурсов (сч.60.01)	233	503	5 452	5 772	-	644	-	374	Расчеты за ресурсы (коммунальные расходы) по незаселенным ОН, расчеты произведены путем проведения взаимозачета, денежными средствами.
	Приобретение услуг (сч. 60)	-	20	-	45	-	65	-	45	Задолженность за бух.услуги, погашение задолженности – денежными средствами.

79

АО «ПИК-Регион»	Расчеты по дивидендам (сч.75)	79 000	-	94 289	-	-	132 142	-	211 142	Расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 2020 г.
ООО «ПИК-Запад»	Расчеты по расторгнутым инв. договорам (сч.76.24)	-	-	-	-	-	52 000	-	52 000	Договор расторгнут, срок возврата задолженность не погашена, возврат инвест. взноса будет произведен денежными средствами в 2020 г.
АО «ТЗ-РЕГИОН»	**Приобретение услуг (сч. 60)**	**20 580**	**56 490**	-	**308**	-	**36 128**	-	**308**	Задолженность перед тех.аказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 2020
	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	**1 111**	-	**278**	-	**1 389**	-	**278**	-	Аренда помещений для производственных нужд – договор действующий, погашение задолженности – денежными средствами. Срок погашения – 2020 г.
	Финансирование строительства (76.05)	**1 521 676**	**1 189 575**	-	**14 604**	**317 497**	-	-	**14 604**	Задолженность тех.заказчика по финансированию расходов на строительство, расчеты будут произведены путем перечисления ден.средств. Срок погашения – 2020 г.
	Расчеты с по агентским договорам (76.05)	-	**900**	-	-	-	**900**	-	-	Расчеты по агентскому договору, в части компенсации расходов агента. Срок погашения 2020 г.
	Расчеты по компенсации расходов (счет 76.09)	**2 605**	-	-	-	**2 605**	-	-	-	Расчеты по компенсации расходов
ООО «ТЕРМОТРОН»	Приобретение услуг (сч. 60)	-	165	123	176	-	218	-	53	Расчеты за поставленную горячую воду и тепло, погашение задолженности – денежными средствами. Срок погашения – 2020 г.
	Сдача части земельного участка в аренду (счет 62)	46	-	-	-	46	-	-	-	Аренда части земельного участка– договор действующий, погашение задолженности – денежными средствами. Срок погашения – 2020 г.

ТехноСтрой ООО	Займ полученный (счет 66.03)	-	84 000	-	-	-	84 000	-	-	Задолженность по займу полученному основная сумма долга (целевой займ на финансирование затрат, связанных со строительством ОИДП). Срок погашения 2020 г.
	Проценты по займу полученному (счет 66.04)	-	4 432	-	-	-	4 432	-	-	Задолженность по займу полученному, в части начисленных процентов. Срок погашения 2020 г.
АО «Энергосервис», присоединен к с 09.04.2019 г. АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ"	**Приобретение работ, услуг (сч. 60)**	**18 952**	**51 337**	**47 364**	**687**	**33 761**	**16 945**	**50 532**	**1 331**	**Услуги по тех.присоединению, расчеты производятся путем перечисления денежных средств. Срок погашения – 2019-2020г.**
	Продажа объектов инфраструктуры (62)	**7 101**	**-**	**-**	**-**	**13 008**	**-**	**5 907**	**-**	Проданы объекты инфраструктуры, расчеты производятся путем перечисления денежных средств. Срок погашения – 2020 г.
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.09)	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 541**	**-**	**2 541**	**-**	**Расчеты по соглашению о перемене стороны по договору с ПАО Кубаньэнерго, расчеты производятся путем перечисления денежных средств. Срок погашения – 2020г.**

69

11. Условные факты хозяйственной деятельности

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2019г. и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

12. Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств выданные:

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

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

Обеспечения обязательств полученные:

На 31.12.2019 г. отсутствуют обеспечения обязательств полученные.

13. Контролируемые сделки.

В 2019 г. контролируемых сделок у Общества не было.

14. О непрерывности деятельности

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

15. Раскрытие событий после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Общество не принимало решение о прекращении деятельности.

Должники Общества не были ликвидированы и в их отношении не вводились процедуры банкротства.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества отсутствуют.

16. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 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.

17. 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:

- 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 2019 г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2019 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;
- Общество в соответствие с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачетом встречных однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор **Садыков С.А.**

20.03.2020 г.

71