

Общество с Ограниченной Ответственностью
«Специализированный застройщик «ПИОНЕРСК СТРОЙ»

ОГРН 1233900012037

ИНН/КПП 3900017228/390001001

р/с 40702810832580003743

ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" г. Санкт-Петербург

БИК 044030786, к/с 30101810600000000786

Адрес: 236038 Калининградская область,

г. Калининград ул Артиллерийская ,85

ПОЯСНЕНИЯ

ООО «Специализированный застройщик «ПИОНЕРСК СТРОЙ» к годовому отчету за 2025 год

I. Сведения об организации

ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» было создано 17 декабря 2013 г. Запись о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1233900012037 осуществлена 27.10.2023 г. В настоящее время зарегистрировано по адресу: 236038, г. Калининград, ул. Артиллерийская, д. 85, помещ.1

Уставной капитал ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» составляет 10 тыс. рублей – полностью оплачен.

В настоящее время участниками ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Срой» являются физические лица:

- **Гражданин Российской Федерации: Пресняков Алексей Олегович** с долей в уставном капитале 24,5 % (номинальная стоимость 2 450 рублей).

- **Гражданин Российской Федерации: Корнеев Анатолий Владимирович** с долей в уставном капитале 24,5 % (номинальная стоимость 2 450 рублей).

- **Гражданин Российской Федерации: Бабаянц Борис Аршамович** с долей в уставном капитале 51 % (номинальная стоимость 5 100 рублей)

По состоянию на отчетную дату общество не имеет обособленных подразделений.

Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» является строительство жилых и нежилых зданий.

Численность на отчетную дату составила 2 человека

II. Основные применяемые правила бухгалтерского и налогового учета

ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» применяет упрощенную систему налогообложения. Объектом налогообложения являются доходы.

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена приказом № 1 от 30.12.2023г.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета

Элемент/способ ведения учета	Вариант, утвержденный в учетной политике
Критерии существенности	- не менее чем на 10% статьи отчетности
Лимит отнесения объектов основных средств к МПЗ	- не более 100 000 руб. за единицу
Срок полезного использования основных средств к МПЗ	- с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1
Метод начисления амортизации ОС	- линейный, для всех амортизационных групп
Возможность переоценки ОС	- не переоцениваются



Единица учета материалов	- номенклатурная позиция
Порядок учета поступления МПЗ	- по фактической себестоимости
Метод оценки списания МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости)	- метод средней себестоимости
Единовременное списание стоимости спецоснастки и спецодежды стоимостью менее 40 000 руб., в момент ее передачи в производство (эксплуатацию)	- производится
Учет процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору)	- в составе прочих расходов
Учет дополнительных расходов по кредитам, займам	- в составе прочих расходов
Учет процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору) по целевым средствам, предоставленным на строительство	учитывать в составе стоимости строительства
Учет дополнительных расходов по кредитам и займам, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору) по целевым средствам, предоставленным на строительство	учитывать в составе стоимости строительства
Порядок списания расходов, учтенных на счете 26 «Общехозяйственные расходы»	- ежемесячно, включаются в состав управленческих расходов
Доходы организации	- инвестиционный доход и вознаграждение заказчика-застройщика. Инвестиционный доход образуется как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по его строительству. Учет инвестиционного дохода осуществляется отдельно в разрезе каждого объекта строительства. Остальные доходы, являются прочими доходами

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» подлежит обязательному аудиту в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год сформирована в соответствии с учетной политикой Общества, которая подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402 ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями), Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом министерства Финансов РФ от 29.07.1998г. №34н. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета, изложенных в учетной политике ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй», в 2025 г. допущено не было.

ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» доход от реализации определяет на дату выполнения работ (подписания актов выполненных работ). Учет доходов ведется в бухгалтерском учете методом начисления. В налоговом учете доход определяется



кассовым методом на дату поступления денежных средств в кассу организации, на расчетный счет и на дату проведения взаимозачета. В 2025 году доходы от реализации отсутствуют. Прочие (внереализационные доходы) за 2025 год составили 24,0 тыс. руб., и представляют собой проценты от размещения денежных средств на депозитных счетах.

III. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ЗА 2025 год

Внеоборотные активы Общества по состоянию на 31.12.2025 г. отражены в размере 10 370,0 тыс. руб., в том числе:

- Стоимость земельного участка – 10 370,0 тыс.руб.

Общая величина **оборотных активов** бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 г. составила 76 263 тыс. руб., в т.ч.:

- Стоимость незавершенного строительства 324 122 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025г. составила 79 423 тыс. руб. и включает в себя:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 57 831,0 тыс. руб.
- расчеты с бюджетом - 19 тыс. руб.
- задолженность по договорам долевого строительства – 21 500 тыс. руб.
- Расходы будущих периодов – 73 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам не создавался, так как в результате инвентаризации сомнительной задолженности не выявлено.

Дебиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2025 г.

Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2025г. финансовые вложения у ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» отсутствуют.

Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2025г. денежные средства и денежные эквиваленты составляют 271 ,0 тыс. руб., в том числе:

- денежные средства на расчетных счетах – 271,0 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе долгосрочных обязательств отражена сумма кредитных и заемных средств в размере 158 797,0 тыс. руб., в т.ч. 4 040,0 тыс. руб. проценты, которые подлежат уплате единовременно при погашении займа. В составе прочих долгосрочных обязательств отражены обязательства перед дольщиками в сумме 21 500 тыс.руб.

Краткосрочные обязательства

Кредиторская задолженность на 31.12.2025 г. составила 235 982,0 тыс. руб. и включает в себя:

- 55 550 тыс .руб - задолженность поставщика и подрядчикам;
- 65 тыс.руб – задолженность перед бюджетом;
- 180 357 – задолженность перед инвестором.

Кредиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2025 г. Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

Оценочные обязательства

Резерв на оплату ежегодных отпусков ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» не сформирован. В штате организации числится 2 человека: руководитель и



главный бухгалтер, работающие по совместительству .Заработная плата в 2025 г составила - 786,0 тыс. руб.,

Условные обязательства и условные активы

ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» не имеет условных обязательств и условных активов.

IV. Операции со связанными сторонами

ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» производил расчеты по договорам займа со взаимозависимыми лицами (Бабаянц Борис Аршамович, который по отношению к организации является займодавцем).

Задолженность перед указанными организациями (физическим лицом) по договорам займа по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 7 346,0 тыс. руб. в т.ч проценты.

V. Непрерывность деятельности и события после отчетной даты

В 2025 году получен убыток от финансовой и хозяйственной деятельности в размере 2 435 тыс. руб. Отрицательные чистые активы ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» на конец 2025 года составили 2 093 тыс. руб. Данное обстоятельство не может не влиять на непрерывность деятельности Общества. Однако в отчетном периоде краткосрочные обязательства не превышают стоимости оборотных активов.

В отчетном периоде у ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» доходы отсутствуют по причине того, что общество осуществляло функции застройщика по строительству апартментов на объекте «Гостиница» по адресу: пер. Советский, 1 в г. Пионерский, Калининградской области. Строительство ведется на земельном участке, который находится в собственности организации. Строительство апартментов носит длящийся характер. Разрешение на строительство № 39-19-160-2024 от 07.05.2024, действует до 07.05.2027 года, ввод в эксплуатацию планируется на конец 2026 года. Продажа апартментов производится по договорам ДДУ, денежные средства находятся на эскроу счетах. Заключены договоры инвестирования с организациями. Доходы в виде вознаграждения застройщика и от продажи апартментов будут определены на дату ввода объекта в эксплуатацию.

В 2025 г. на деятельность ООО «Специализированный застройщик «Пионерск Строй» оказывало влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в РФ в ответ на внешнее санкционное давление.

Влияние указанных событий на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Указанные события существенно не повлияли на деятельность организации.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности. Бухгалтерская и налоговая отчетность представляется своевременно, отсутствует просроченная задолженность перед бюджетом, отсутствуют претензии со стороны контрагентов.

У Общества не было приостановки операционной деятельности, нарушения условий договорных обязательств, влияния внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал.

Генеральный директор
ООО «Пионерск Строй»



Богданов Н.В.

