4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	9 062	-	-	(100)	-	-	-	-	-	9 062	(100)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Нежилое помещение г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 5	За 2025 г.	-	-	9 062	-	-	(100)	-	-	-	-	-	9 062	(100)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	8 962	-	-
в том числе: Нежилое помещение г. Москва, 2-й Вражский переулок, д. 5	8 962	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 547 828	-	-	(1 547 828)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 547 828	-	-	-	-	-	1 547 828	-
в том числе: Доля в уставном капитале ООО "Синтез Девелопмент" (99,59%)	За 2025 г.	1 547 828	-	-	(1 547 828)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 547 828	-	-	-	-	-	1 547 828	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	505 110	-	-	(505 110)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	505 110	-	-	-	-	-	505 110	-
в том числе: Депозитные счета	За 2025 г.	110	-	-	(110)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	110	-	-	-	-	-	110	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	За 2025 г.	505 000	-	-	(505 000)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	505 000	-	-	-	-	-	505 000	-
Итого	За 2025 г.	2 052 938	-	-	(2 052 938)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 052 938	-	-	-	-	-	2 052 938	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	3 339 748	(68)	-	-	X	X	3 339 680	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	68	(68)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	101 878	-	-	-	-	-	101 878	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	-	-	3 221 837	-	-	-	-	-	3 221 837	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные незавершенные капитальные вложения	За 2025 г.	-	-	15 965	-	-	-	-	-	15 965	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	50 001	-	10 700	-	(50 001)	-	-	-	10 700	-
	За 2024 г.	2	-	50 001	-	(2)	-	-	-	50 001	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	50 001	-	116	-	(50 001)	-	-	-	116	-
	За 2024 г.	2	-	50 001	-	(2)	-	-	-	50 001	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	7 285	-	-	-	-	-	7 285	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	3 277	-	-	-	-	-	3 277	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	22	-	-	-	-	-	22	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	50 001	-	10 700	-	(50 001)	-	-	X	10 700	-
	За 2024 г.	2	-	50 001	-	(2)	-	-	X	50 001	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 237 669	29 894	-	-	-	(2 109 883)	157 680
	За 2024 г.	200	2 237 465	-	-	-	4	2 237 669
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	2 051 352	-	-	-	-	(2 051 352)	-
	За 2024 г.	-	2 051 352	-	-	-	-	2 051 352
Долгосрочные займы	За 2025 г.	120 344	-	-	-	-	-	120 344
	За 2024 г.	200	120 144	-	-	-	-	120 344
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	65 973	29 894	-	-	-	(58 531)	37 336
	За 2024 г.	-	65 969	-	-	-	4	65 973
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	15	1 166 077	111	(15)	-	2 109 883	3 276 071
	За 2024 г.	23	15	-	(19)	-	(4)	15
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	15	4 143	2	(15)	-	-	4 145
	За 2024 г.	19	15	-	(19)	-	-	15
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	23 701	109	-	-	-	23 810
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	482 094	-	-	-	2 051 352	2 533 446
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	656 139	-	-	-	58 531	714 670
	За 2024 г.	4	-	-	-	-	(4)	-
Итого	За 2025 г.	2 237 684	1 195 971	111	(15)	-	X	3 433 751
	За 2024 г.	223	2 237 480	-	(19)	-	X	2 237 684

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	2 370 035	2 370 035	-
в том числе: ПАО СБЕРБАНК, г. Москва	2 370 035	2 370 035	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	68	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	100	-
Прочие затраты	105 240	1 155
Итого по элементам	105 408	1 155
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(101 878)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 530	1 155

Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИОНАРТ»

119121, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хамовники, пер 1-й Тружеников, дом 14, строение 1, помещение 7/1/1
ОГРН 1237700588410 ИНН/КПП 9704220150 / 770401001

Пояснения
к бухгалтерскому Балансу и Отчету о финансовых результатах
ООО «ЮНИОНАРТ» за 2025 год

1. Общие сведения. Основные виды экономической деятельности

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЮНИОНАРТ"
Краткое наименование	ООО «ЮНИОНАРТ»
ИНН	9704220150
Основной вид деятельности	68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
ОКПО	51746209
Дата регистрации	05.09.2023
ОГРН	1237700588410
Юридический адрес Общества	119121, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хамовники, пер 1-Й Тружеников, дом 14, строение 1, помещение 7/1/1
Информация об Аудиторе за 2024 год	Аудит не проводился
Информация об Аудиторе за 2025 год	ООО «АК СФС» (ОГРН 1147746014228) Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) - 11406003783

В 2025 году для целей получения разрешения на строительство Общество осуществляло подготовительные работы, связанные с проектированием, получением исходно – разрешительной документации, необходимые для реализации проекта строительства Многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом по адресу г. Москва, 2-ой Вражский пер., 5.

Общество не имеет филиалов и представительств, дочерних и зависимых обществ.

Руководителем Общества Руководителем Общества является Генеральный директор Управляющей организации – ООО «УК «Лонсдейлит» Синявский Алексей Вадимович.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляется по договору с ООО «Управляюшая компания «Лонсдейлит».

Уставный капитал составляет 10 000 руб. Участником Общества является ООО «Тальвен» ИНН 9715335241, доля 100%, резидент РФ.

Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался.

Резервный капитал в отчетном периоде не формировался.

Средняя численность на 31.12.2025 год составляет 0 человек.

2. Организация бухгалтерского учета. Учетная политика

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной системы «1С:БИТ:Строительство (БИТ.ФИНАНС) КОРП, редакция 3.0».

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

2.1 План счетов бухгалтерского учета

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства.

2.2 Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится в соответствии с Приказом Минфина России от 13.01.2023 №4н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». В результате проведенной на 31 декабря 2025 года инвентаризации недостач и излишков не установлено.

2.3 Основные положения учетной политики организации

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществляется в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом Генерального директора от 30 декабря 2024 года.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «ЮНИОНАРТ» (далее – Учетная политика), разработана в соответствии с законодательством РФ о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- Продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- Обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- Обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- Обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущества, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

Изменения Учетной политики связано с началом использования ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

2.4 Нематериальные активы

В составе нематериальных активов признаются объекты, отвечающие следующим критериям:

– возможностью дать активу четкое и сжатое определение, идентифицирующее его в качестве уникального имущественного объекта;

– вещественным свидетельством существования актива (регистрационным договором, договором об отчуждении права, лицензионным договором и т.п.);

– возможностью актива существовать, использоваться и приносить доход вне связи с наличием или отсутствием других активов;

– способностью актива выступать самостоятельным объектом сделок;

– способностью Общества определить экономические выгоды, связанные с использованием именно этого актива.

В состав нематериальных активов не включаются:

– не давшие положительного результата научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы;

– не законченные и не оформленные в установленном законодательством порядке научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы;

– материальные носители (вещи), в которых выражены результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации;

– финансовые вложения;

– права пользования активом, в т.ч. возникающие из договора аренды;

– долгосрочные активы к продаже;

- поисковые активы;
- средства индивидуализации (например, фирменные наименования, товарные знаки, знаки обслуживания), созданные собственными силами организации;
- информацию о покупателях (заказчиках) и иных контрагентах организации, созданную собственными силами организации;
- интеллектуальные и деловые качества персонала Общества, их квалификация и способность к труду.

Учет программных средств (при условии их обособленности от аппаратных средств) и баз данных, без подтверждения исключительного права на них (неисключительные права на программные продукты), ведется в составе нематериальных активов, при наличии у организации права на получение экономических выгод, которые этот объект способен приносить в будущем и соблюдении всех критериев для признания объекта нематериальным активом.

Учет нематериальных активов ведется по видам нематериальных активов в разрезе каждого инвентарного объекта.

При принятии нематериального актива к учету Обществом устанавливается срок полезного использования, а также тот факт, является срок полезного использования нематериального актива определенным или неопределенным.

Нематериальный актив определяется как имеющий неопределенный срок полезного использования, если анализ всех уместных факторов указывает на отсутствие предсказуемых ограничений периода, на протяжении которого этот актив будет приносить Обществу экономические выгоды.

Определение срока полезного использования нематериальных активов производится, исходя из:

- срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого периода использования объекта нематериальных активов с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;
- ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;
- срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства

индивидуализации);

− других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Срок полезного использования нематериального актива не может превышать срок деятельности Общества.

Стоимость нематериальных активов погашается посредством амортизации. Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальным активам производится линейным способом.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

2.5 Основные средства

В составе основных средств отражены активы, которые имеют материально-вещественную форму, предназначены для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказания услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и способные приносить экономические выгоды.

Стоимость активов, обладающих вышеперечисленными свойствами, но ограничивающаяся пределами лимита в 100 000 рублей признается расходами текущего периода (в бухгалтерском и налоговом учете).

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, которой признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Стоимость ОС погашается путем начисления амортизации. Амортизация начисляется линейным способом помесячно и производится независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде. Сумма амортизации объекта ОС определяется таким образом, чтобы к концу срока использования балансовая стоимость объекта стала равной его ликвидационной стоимости. Ликвидационная стоимость определяется в зависимости от группы однородных объектов ОС и составляет 0 рублей.

Основные средства в учете разделены по аналитическим учетным группам. Общество определяет срок полезного использования (СПИ) исходя из продолжительности периода, в течение которого использование объекта ОС будет приносить экономические выгоды Обществу.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Организация вправе отказаться от пересмотра сроков полезного использования в отношении объектов ОС в связи с применением принципа рациональности в случае, если пересмотр сроков полезного использования по всем объектам, бывшим в употреблении, может потребовать от организации значительных затрат, в том числе по времени, а величина пересмотра имеет несущественную величину относительно валюты баланса, отсутствие которой не повлияет на достоверность финансовой отчетности.

2.6 Капитальные вложения

Учет затрат на капитальные вложения осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

К капитальным вложениям относятся, в частности, затраты на:

а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;

б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

в) коренное улучшение земель;

г) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);

ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, капитальный ремонт стоимостью более 1 000 000 руб., технические осмотры, техническое обслуживание);

з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;

и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 1 000 000 руб.), сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по фактическим затратам на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление ОС за вычетом их обесценения.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

2.7 Финансовые вложения.

К финансовым вложениям Общества относятся инвестиции Общества в ценные бумаги других организаций, в том числе в долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ), предоставленные другим организациям займы (за исключением беспроцентных), дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады по договору простого товарищества и пр., за исключением прав требований, приобретенных по номинальной стоимости, либо по стоимости выше номинальной.

Финансовые вложения подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» Бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Долгосрочные финансовые вложения» Бухгалтерского баланса. В Обществе организуется раздельный учет долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения (ценные бумаги, предоставленные займы, приобретенные права, вклады в УК других организаций и т.п.) принимаются к учету и отражаются в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости, исходя из фактических затрат на их приобретение.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.8 Запасы

Под запасами понимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемого датой разрешения на строительство до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию.

В составе запасов Общество учитывает:

- материально-производственные запасы, принимаемые к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, формирование которой осуществляется без применения счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и учитываемые на сч. 10;

- затраты, понесенные Обществом на производство продукции, в том числе объектов недвижимости, не прошедшей всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки от реализации и учитываемые на сч. 20;

- готовая продукция (в т.ч. объекты недвижимости без регистрации права собственности на Общество), учитываемая на сч. 43;

- товары, предназначенные для продажи, в т.ч. объекты недвижимости, зарегистрированные в качестве собственности на Общество и учитываемые на сч. 41.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по средней стоимости, для списания готовой продукции и товаров устанавливается способ по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг. Затраты, связанные с незавершенным строительством, учитываются на счете 08.33.1.

При осуществлении Обществом деятельности в качестве застройщика в рамках инвестиционных проектов затраты на строительство (создание) объектов строительства до окончания строительства учитываются Обществом на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражаются в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов в разделе Запасы по строке 1210 «Незавершенное строительство инвестиционных объектов». В бухгалтерском балансе строка «Запасы» включает в себя дебетовое сальдо материальных ресурсов, незавершенного строительства, готовой продукции, завершенных строительством объектов, затраты заказчика-застройщика.

По счету 08.33.1 отражается следующий перечень расходов:

- затраты на строительство Объекта,

- арендная плата за земельный участок, на котором осуществляется строительство,

- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий, проведение соответствующих экспертиз,

- строительство, реконструкция в границах земельного участка, на котором осуществляется строительство, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к данным сетям инженерно-технического обеспечения,

- строительство систем инженерно-технологического обеспечения необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией,

- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения,

- подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и объектов транспортной инфраструктуры

- затраты в связи с заключением договора о комплексном освоении территории,

- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и объектов транспортной инфраструктуры в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.

По счету 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» отражаются любые иные расходы Застройщика, связанные с реализацией инвестиционного проекта не относящиеся к счету 08.33.1, в том числе затраты на рекламу строящегося Объекта, осуществление продаж и привлечение покупателей, расходы на оплату труда, расходы на обязательное пенсионное страхование, затраты на приобретение сырья и материалов, используемых при оказании услуг Застройщика, суммы начисленной амортизации по основным средствам, капитальным вложениям и нематериальным активам, используемых при оказании услуг Застройщика, прочие расходы непосредственно связанные с оказанием услуг Застройщика по объектам на которые не получены разрешение на ввод и не наступил момент завершения формирования себестоимости.

Затраты на счетах 08.33.1 и 20.33 накапливаются до момента завершения формирования себестоимости объекта строительства.

2.9 Прочие внеоборотные и оборотные активы

Активы и обязательства организации отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных и долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения).

Активы и обязательства предоставляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.10 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, представляется как краткосрочная при выполнении следующих условий:

- подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты;

- связана с обычным операционным циклом независимо от срока погашения;

- у экономического субъекта отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные активы и обязательства, не удовлетворяющие критериям выше, представляются в учете и отчетности как долгосрочные.

2.11 Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Денежными эквивалентами признаются высоколиквидные вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам Организации относятся следующие вложения:

- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования,

- открытые в кредитных организациях депозитные вклады сроком размещения не более 92 дней.

Инвестиции в уставный капитал других организаций, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, займы, предоставленные другим организациям, не относятся к категории денежных эквивалентов.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки отражаются свернуто в следующих случаях:

а) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях,

б) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт,

в) покупка и перепродажа финансовых вложения

г) осуществление краткосрочных (как правило до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

2.12 Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом, покупателями и заказчиками.

2.13 Заемные средства и затраты по кредитам и займам

Учет кредитов и займов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Проценты по займам и кредитам учитываются в составе долгосрочных или краткосрочных заемных средств в бухгалтерском балансе в зависимости от срока погашения. Общество признает задолженность краткосрочной, если срок погашения ее составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Общество признает задолженность долгосрочной, если срок погашения ее превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Проценты по кредитам и займам, которые были привлечены для целей приобретения (создания) объектов незаверенного производства (строительства) включаются в себестоимость инвестиционного актива в соответствии с пп.д) п.11 ФСБУ 5/2019.

Причитающиеся к уплате проценты по кредитным средствам принимаются к бухгалтерскому учету ежемесячно на последнюю дату месяца и включаются в состав незавершенного строительства.

Проценты по нецелевым кредитам и займам, полученные и направленные на пополнение оборотных активов включаются в состав прочих расходов текущего периода.

2.14 Расчеты по НДС и налогу на прибыль

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по НДС является наиболее ранняя из следующих дат:

1) день отгрузки товара (выполненных работ, оказанных услуг)
2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров

Общество применяет ставку НДС 20%, а также ведет необлагаемую НДС деятельность.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы НК РФ и определенный в бухгалтерском учете с

учетом требований ПБУ 18/02.

Для расчета налога на прибыль Общество руководствуется положениями ПБУ 18/02, применяет балансовый метод без отражения в учете постоянных и временных разниц.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

При составлении бухгалтерской отчетности организация отражает в бухгалтерском балансе развернутую сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

2.15 Признание доходов

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

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- Доходы от деятельности Застройщика (оказание услуг Застройщика), в т.ч. вознаграждение Застройщика;
- Доходы от реализации объектов недвижимости.

К прочим доходам относятся:

- доходы от реализации основных средств и прочего имущества,
- доходы по депозитам,
- процентные доходы
- штрафы, пени, неустойки,
- прочие доходы, не относящиеся к обычным видам деятельности.

Финансовый результат (прибыль) по объектам строительства определяется в целом по объекту строительства.

2.16 Признание расходов

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

Расходы в виде суммы начисленного налога на имущества предприятий учитывается на счете 08.33.1

Затраты на строительство отражаются на счете 08.33.1 в разрезе номенклатурных групп и статей затрат по каждому объекту строительства.

В связи с особенностями деятельности Общества управленческие расходы непосредственно связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, включаются в состав прочих затрат заказчика – застройщика формирующих фактическую себестоимость услуг застройщика.

Затраты заказчика-застройщика по оказанию услуг застройщика учитываются на счетах учета 20,33 и 19.20 до момента ввода в эксплуатацию объекта. В момент ввода распределяются и списываются на счета учета затрат по методике, описанной в Учетной политике.

После ввода объектов в эксплуатацию текущие расходы, относящиеся к непереданным помещениям по введенным объектам, учитываются на счетах 26,44,91,02.

2.17 Оценочные резервы и оценочные обязательства

В соответствии с положениями учетной политики по бухгалтерскому учету Общество создает оценочный резерв по сомнительным долгам.

В текущем отчетном периоде сомнительная задолженность отсутствовала, резерв не создавался.

В соответствии с положениями учетной политики по бухгалтерскому учету Общество создает оценочное обязательство - резерв ежегодных отпусков.

2.18 Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

Уровень существенности ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи бухгалтерской отчетности. Существенной ошибкой является величина, в результате которой происходит изменение статьи баланса более чем на 5%.

2.19 Отступления от стандартов бухгалтерского учета

При подготовке отчетности Общество, в отношении каждого не примененного ею способа ведения бухгалтерского учета, установленного федеральным стандартом бухгалтерского учета, описывает такой способ, а также раскрывает соответствующее требование Международного стандарта финансовой отчетности и описывает, каким образом это требование будет нарушено в случае применения способа ведения бухгалтерского учета, установленного федеральным стандартом бухгалтерского учета (п.20.1 ПБУ1/2008).

Общество, в случае применения в учете и отчетности альтернативный способ должна раскрыть:

- наименование федерального стандарта бухгалтерского учета, устанавливающего способ ведения бухгалтерского учета, от применения которого организация отступила, с кратким описанием этого способа,
- обстоятельства, в результате которых применение правил, установленных пунктами 7 и 7.1 ПБУ 1/2008, приводит к тому, что бухгалтерская (финансовая) отчетность организации не позволяет получить достоверное представление о ее финансовом положении, финансовых результатах деятельности и движении денежных средств и причины наступления этих обстоятельств,
- содержание альтернативного способа ведения бухгалтерского учета, примененного организацией, и объяснение, каким образом этот способ устраняет недостоверность представления финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств,
- значения всех показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, которые были изменены в результате отступления от правил, как если бы отступление не было сделано, и величину корректировки каждого показателя.

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, Отчета о движении денежных средств

3.1 Финансовые вложения

04.03.2025 г. ООО «ЮНИОНАРТ» в качестве единственного участника приняло решение осуществить добровольную ликвидацию дочернего Общества ООО «Синтез Девелопмент».

Запись о ликвидации ООО «Синтез Девелопмент» внесена в ЕГРЮЛ 12.12.2025 г.

На 31.12.2025 стоимость финансового вложения Общества списана и одновременно включена в затраты незавершенного строительства инвестиционного Объекта по адресу: г. Москва, 2-ой Вражский пер., 5.

Информация о финансовых вложениях отражена в табличных Пояснениях 3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.2 Основные средства

Информация о балансовой стоимости и амортизации ОС приведена в табличных Пояснениях 4 «Основные средства».

3.3 Запасы

По строке 1210 «Запасы» отражены:

- все произведенные затраты на приобретение и создание проекта по строительству Многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом по адресу г.

Москва, 2-ой Вражский пер., 5, а также подготовительные работы, связанные с проектированием, получением исходно – разрешительной документации, необходимые для его реализации.

Информация о движении запасов в 2025 г. отражена в табличных пояснениях 6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.4 Дебиторская задолженность

Информация о движении дебиторской задолженности отражена в табличных Пояснениях 7 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

3.5 Обязательства

Информация о движении заемных и кредитных средств, о формировании и движении кредиторской задолженности отражена в табличных Пояснениях 8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.6 Информация по кредитам и займам

Тыс. руб.

Вид обязательства	Сумма задолженности на 31.12.2024 г.	Сумма задолженности на 31.12.2025г.	Срок погашения
Долгосрочные обязательства			
Кредит ПАО «СБЕРБАНК» Договор НКЛ № 380В011ТА от 15.10.2024	2 109 883		14.10.2026
Договор займа ООО «ТАЛЬВЕН» Та-Юн/1410-2024 от 14.10.24 (6%+кл.ст.на дату опуб.)до 31.05.2027	123 694	152 994	31.05.2027
Договор займа ООО «ТАЛЬВЕН» ТА/ЮА/10-2023 от 04.10.2023 (15%) до 31.05.2027	4 092	4 686	31.05.2027
ИТОГО:	**2 237 669**	**157 680**	
Краткосрочные обязательства			
Кредит ПАО «СБЕРБАНК» Договор НКЛ № 380В011ТА от 15.10.2024		3 248 116	14.10.2026
ИТОГО:		**3 248 116**	

3.7 Обеспечения обязательств

На 31.12.2025 в табличных пояснениях 9 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общество отражает имущество, являющееся предметом залога в обеспечение исполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B011TA от 15.10.2024 г. ПАО «СБЕРБАНК».

Залогодатель	Залогодержатель	Наименование заложенного имущества	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Местоположение (адрес) / адресные ориентиры Предмета залога	Вид права на объект недвижимости	Залоговая стоимость, руб.	Договор залога
ООО "ЮНИОН АРТ"	ПАО Сбербанк	право аренды на земельный участок	7 524,00 +/-30	77:01:0005004:149	г Москва, пер 2-й Вражский, вл 5	Аренда	1 484 000 000	Договор ипотеки № ДИ01_380B 011TA от 25.11.2024
		нежилое помещение	1674,6	77:01:0005004:4735	переулок 2-й Вражский, дом 5, помещение 2/1	Собственность	330 066 955,61	
		помещение	1457,1	77:01:0005004:4736	переулок 2-й Вражский, дом 5, помещение 3/1	Собственность	289 604 779,80	
		помещение	438,5	77:01:0005004:4734	переулок 2-й Вражский, дом 5, помещение 1/1	Собственность	93 665 153,35	
		помещение	840,7	77:01:0005004:4737	переулок 2-й Вражский, дом 5, помещение 4/1	Собственность	172 698 557,88	

3.8 Расходы по обычным видам деятельности

Расшифровка расходов по обычной деятельности отражена в табличных Пояснениях 10 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.Пояснения к прочим формам баланса

4.1 Денежные средства и денежные эквиваленты

Банковские счета	Сумма на 31.12.25	Сумма на 31.12.24
40702810638000402789, ПАО Сбербанк	662	15

Подробная информация о составе и движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств. Общество осуществляет операции с денежными средствами в безналичной форме. На 31.12.2025 г. недоступные для использования суммы денежных средств отсутствуют.

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":

тыс. руб.

Показатель	2024 год	2025 год
Комиссия банка за резервирование ДС по кредитному договору	8 750	
Единый налоговый платеж	-	2 692
Услуги банка	63	25
Оплата госпошлины	-	1 846
Штрафы, пени, неустойки	-	211
НДС	114	42 725
Прочие платежи	110	14 985
Итого	**9 037**	**62 484**

4.2 Собственный капитал

Информация о движении собственного капитала отражена в Отчете об изменении капитала. На отчетную дату отражено Уставный капитал – без изменений составляет 10 000 тыс. руб., добавочный и резервный капитал не создавался.

4.3 Нераспределенная прибыль (убыток)

За 2025 год финансовым результатом деятельности Общества является убыток 27 628 тыс. руб. Непокрытый убыток на 31.12.2025 составил 36 300 тыс. руб.

4.4 Выручка

Расшифровка выручки от реализации по видам деятельности и соответствующих расходов отражена в Отчете о финансовых результатах. Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ указывается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

4.5 Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих расходов

тыс. руб.

Показатель	**2024 год**	**2025 год**
Расходы на услуги банков	63	25
Госпошлины	-	688
Налог на имущество	-	1 538
Штрафы, пени, неустойки	-	129
Прочие расходы (затраты, не давшие положительного результата)	-	31 609
Итого	**63**	**33 989**

4.6 Расходы по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом без отражения постоянных и временных разниц.

Суммы текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль отражены в Отчете о финансовых результатах.

4.7 Информация о связанных сторонах

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- безусловное покрытие прямых затрат,
- соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг.

Уровень существенности для денежных потоков между Обществом и являющихся по отношению к нему дочерними, зависимыми или основными обществами составляет 5% от валюты баланса (п.20 ПБУ 23/2011).

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. основным бенефициарным владельцем Организации являлся Крючков Дмитрий Анатольевич, доля владения – 100%.

Перечень субъектов, способных контролировать
или оказывать влияние на деятельность ООО «ЮнионАрт»

№ п\п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале	Виды операций	Объем операций, 2024 г. (тыс. руб.)	Объем операций, 2025 г. (тыс. руб)
1	Общество с ограниченной ответственностью "ТАЛЬВЕН"	119121, г. Москва, 1-й Тружеников пер., д. 14, стр. 1, этаж чердак, ком. 2	Лицо, которое имеет возможность определять решения, принимаемые Обществом	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	100	Договор аренды нежилого помещения Т14-САР-20 от 05.09.2023	495	454
							Договор возмещения расходов за оказанные услуги от 30.04.2025		15 000
							Договор эксплуатации № ВР-25-24 от 01.10.2025 от 31.10.2025		1 686
							Договор займа Та-Юн/1410-2024 от 14.10.24 (6%+кл.ст.на дату опуб.)до 31.05.2027	198 694	29 299
							Договор займа ТА/ЮА/10-2023 от 04.10.2023 (15%) до 31.05.2027	4 050	594

2	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лонсдейлит»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, этаж 2, комната 18	Лицо оказывает значительное влияние на Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ, Договор оказания услуг по управлению юридическим лицом управляющей организацией от 05.09.2023 г.	нет	Договор управления юридическим лицом № б/н от 05.09.2023	60	161 081
3	Синявский Алексей Вадимович	Россия, должность отсутствует	Лицо оказывает значительное влияние на Общество	25.09.2024	нет	нет			
3	Осокин Андрей Борисович	Россия, должность отсутствует	Лицо оказывает значительное влияние на Общество	05.09.2023	нет	нет			
4	Крючков Дмитрий Анатольевич	Россия, должность отсутствует	Лицо, которое имеет возможность определять решения, принимаемые Обществом	05.09.2023	нет	нет			

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «ЮнионАрт»

№ п\п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения , для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тружеников»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещ. 5/1/1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
2	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещ. 6/1/1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
3	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РЕНЕССАНС»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, этаж 2, комната 17	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
4	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лонсдейлит»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, этаж 2, комната 18	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
5	Общество с ограниченной ответственностью «Арт-Сити 2000»	119121, г. Москва, переулок Трудеников 1-й, д.14, стр. 2	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
6	Общество с ограниченной ответственностью «Стания»	119121, г.Москва, 1-й Трудеников пер., дом 14, стр.1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
7	Общество с ограниченной ответственностью «СитизенАрт»	109029, г. Москва, Скотопрогонная улица, д.31, этаж 3, комната 7	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
8	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Каллисто»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, этаж чердак, ком. 2	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
9	Общество с ограниченной ответственностью «Клиффорд»	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, помещ. 1Б/32/124	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
10	Общество с ограниченной ответственностью «БонАпарт»	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, помещ. 11В/6	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
11	Общество с ограниченной ответственностью «Алантея»	115280, г.Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, помещ. 11В/6	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
12	Общество с ограниченной ответственностью «Гелион»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, этаж чердак, ком. 2	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
13	Общество с ограниченной ответственностью «ТАУРУС»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, этаж чердак, ком. 3	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет

14	Общество с ограниченной ответственностью «ССМ Профит»	125315, г. Москва, Ленинградский пр-кт, д. 80Б, корп. 3, помещ. 14/Т	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
15	Общество с ограниченной ответственностью «Смартсити»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещение 7/1/1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
16	Общество с ограниченной ответственностью «Константа»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещение 7/1/1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	05.09.2023	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
17	Общество с ограниченной ответственностью «Монолит»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещение 17/1/1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	16.05.2024	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
18	Акционерное общество «Прайм»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещ. 12/1/1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	16.05.2024	-	нет
19	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аврора»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещ. 4/1/1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	16.05.2024	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
20	Общество с ограниченной ответственностью «Кристалл»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещ. 17/1/1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	16.05.2024	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
21	Общество с ограниченной ответственностью «Престиж»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещ. 21/1/1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	16.05.2024	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
22	Общество с ограниченной ответственностью «Акверия»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, этаж 2, комната 14	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	16.05.2024	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
23	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Юнит»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещ. 7/1/1	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	16.05.2024	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
24	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лофт»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 5	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	21.01.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
25	Общество с ограниченной ответственностью «ГеоСтрой»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 5	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	21.01.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
26	Общество с ограниченной ответственностью «НеоТех»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 5	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	21.01.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
27	Общество с ограниченной ответственностью «Современные технологии»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 5	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	21.01.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
28	Общество с ограниченной ответственностью «ПраймСтрой»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 1, помещение 2/2Ч	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	21.01.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
29	Общество с ограниченной ответственностью «ЭлитСтрой»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 5	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	21.01.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
30	Общество с ограниченной ответственностью «ЭкоСтрой»	119121, г. Москва, 1-й Трудеников пер., д. 14, стр. 5	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	10.03.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
31	Общество с ограниченной ответственностью «БК-22»	115432, г. Москва, пр-кт Андропова, д. 10, помещ. 98	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	24.07.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет

32	Общество с ограниченной ответственностью «ИФ-проект»	115280, ул. Ленинская Слобода, д. 26, помещ. 7/11Н/2	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	24.07.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
33	Общество с ограниченной ответственностью «Иристо»	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, помещ.11В/6	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	24.07.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
34	Общество с ограниченной ответственностью «Мелисса»	115432, г. Москва, пр-кт Андропова, д. 10, помещ. 98	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	24.07.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
35	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Сафоновская»	121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, помещ. 12/8	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	24.07.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
36	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СафоновскаяИнвестПроект»	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, помещ. 1б/32/124	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	24.07.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
37	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕКТР»	153043, Ивановская область, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 105Б, помещ. 57	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	18.12.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет
38	Общество с ограниченной ответственностью «Марс»	129090, г. Москва, пер. 1-й Коптельский, д. 6_8 стр. 2, эт. 1 ком. 15	Лицо контролируется тем же лицом, которым контролируется Общество	18.12.2025	Выписка из ЕГРЮЛ	нет

Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами:

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами, тыс.руб.		Наименование связанной стороны и характер операции
	2025	2024	
Денежные потоки от текущих операций: строка 4121 – платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	495	495	ООО «ТАЛЬВЕН» Договор аренды нежилого помещения Т14-САР-20 от 05.09.2023
	106 949	64	ООО «УК ЛОНСДЕЙЛИТ» Договору управления юридическим лицом от 05.09.2023
строка 4123 – уплата процентов по долговым обязательствам	-	11	ООО «ТАЛЬВЕН» Договор займа ТА/ЮА/10-2023 от 04.10.2023 (15%) до 31.05.2027
Денежные потоки от финансовых операций: строка 4311 – получение кредитов и займов	-	3 912	ООО «ТАЛЬВЕН» Договор займа ТА/ЮА/10-2023 от 04.10.2023 (15%) до 31.05.2027
	-	191 382	ООО «ТАЛЬВЕН Договор займа Та-Юн/1410-2024 от 14.10.24 (6%+кл.ст.на дату опуб.)до 31.05.2027
строка 4323 – платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	-	150	ООО «ТАЛЬВЕН» Договор займа ТА/ЮА/10-2023 от 04.10.2023 (15%) до 31.05.2027
	-	75 000	ООО «ТАЛЬВЕН» Договор займа Та-Юн/1410-2024 от 14.10.24 (6%+кл.ст.на дату опуб.)до 31.05.2027

4.8 Условные активы и обязательства

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

4.9 Информация о судебных разбирательствах

По состоянию на 31 декабря 2025 Обществу не известно о требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время.

4.10 События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год и должны быть раскрыты в Пояснениях к бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 7/98, не происходили.

4.11 Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

В 2025 году Общество осуществляло подготовительные работы, связанные с проектированием, получением исходно – разрешительной документации, необходимые для реализации проекта строительства Многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом по адресу г. Москва, 2-ой Вражский пер., 5.

Описание основных событий (условий), которые могут вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности	**Оценка руководством значимости этих событий (условий) с точки зрения способности организации выполнить свои обязательства**	**Планы руководства по смягчению воздействия этих событий (условий)**	**Значимые суждения, вынесенные руководством при оценке способности организации продолжать непрерывно свою деятельность**
Наличие убытков за 2024 г- (8 668) тыс. руб. 2025 г- (27 628) тыс.руб. Данные убытки связаны с осуществлением коммерческих и управленческих расходов при отсутствии выручки.	Данные события не оказывают влияние на способности Общества выполнить свои обязательства,	Руководство планирует получать прибыль от инвестиционной деятельности в будущем	Общество способно продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность

Деятельность Общества осуществлялась на протяжении всего периода 2025 года, была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах, которые смогут покрыть накопленные в процессе реализации проекта убытки Общества.

В связи с этим, при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что оно будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, при этом обязательства будут погашаться в установленном порядке.

4.12 Факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности

Общество не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 31.12.2025 года отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть, согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 №66н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02.

4.13 Участие в совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности.

Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 №105н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» ПБУ 20/03» отсутствует.

4.14 Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде

Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов отсутствуют.

4.15 Информация о государственной помощи

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

4.16 Информация по сегментам

Информация по сегментам согласно требованиям ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с Учетной политикой Общества.

Генеральный директор
ООО «УК «Лонсдейлит» Синявский А.В.

16 марта 2026 г.