

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮНИОН АПАРТ»**

за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ЮНИОН АПАРТ» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. Общая информация

Наименование организации: ООО «ЮНИОН АПАРТ», зарегистрировано 19.07.2017 года за основным государственным номером 1177847248358 в МИ ФНС РФ № 15 по г. Санкт-Петербургу.

ИНН 7814698771, КПП 781301001,

Юридический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Чкаловское, пер Петровский, дом 4, литера А, комната 124, рабочее место №1

Учредители организации: Смирнов Иван Анатольевич ИНН 780512459076 – 15% доли уставного капитала. Полугрудов Виктор Николаевич ИНН 780505000228 – 85 % доли уставного капитала. Размер уставного капитала организации: 10 тыс. рублей, на момент составления отчетности оплачен полностью.

Аудитором Общества является (протокол внеочередного общего собрания Участников ООО «ЮНИОН АПАРТ» от 20 марта 2025 года) ООО "ТРАНСПОРТ-АУДИТ", ОГРН 1147847338022, корпоративный член саморегулируемой организации Ассоциация «Содружество», основной регистрационный номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006017504.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 2 человека, ФОТ 1 973 тысяч рублей, среднегодовая заработная плата составила 82 тысяч рублей.

Общество не состоит в членстве в каких-либо саморегулируемых организациях.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществлял генеральный директор – Пижурин Константин Николаевич, ИНН 781700902976 (Протокол № 6 Внеочередного общего собрания участников ООО «ЮНИОН АПАРТ» от 17.06.2020г).

У Общества зарегистрировано два обособленных подразделения:

- Обособленное подразделение Калининград, КПП 391245001, адрес регистрации: Россия, Калининградская область, г.о. Янтарный, п. Синявино;

- Обособленное подразделение Челябинск, КПП 745145001, адрес регистрации: Россия, Челябинская область, г.о. Челябинский, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д. 60.

Филиалов и представительств у Общества нет.

2. Информация об учетной политике

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011г. «О бухгалтерском учете» и в соответствии с действующими Положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации, и Федеральных стан-

дартов по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за 2025 год подготовлена на основе положений учетной политики, принятой Обществом в соответствии с Приказами Генерального директора № 1-У от 31 декабря 2022 года.

В Учетную политику на 2025 год по сравнению с 2024 годом изменения не вносились.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

При формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности Обществом не допускались отступления от правил бухгалтерского учета и отчетности.

Методы Учетной политики по объектам учета приведены в соответствующих разделах настоящих Пояснений.

3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности

3.1. Изменение вступительных остатков бухгалтерской (финансовой) отчетности

В целях применения ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» существенной считать ошибку, которая приводит к изменению общей величины активов (пассивов) более чем на 5 %. Существенных корректировок в отчетности за 2025 год не было.

3.2. Основные средства и капитальные вложения

Единицей учета объектов основных средств является инвентарный объект (п. 10 ФСБУ 6/2020).

Организация классифицирует основные средства по следующим группам (п. 11 ФСБУ 6/2020):

Группа	Движимость/Недвижимость
Здания	Недвижимость
Инвестиционная недвижимость	Недвижимость
Земельные участки	Недвижимость
Сооружения	Недвижимость
Машины и оборудование (кроме офисного)	Движимое имущество
Транспортные средства	Движимое имущество
Офисное оборудование	Движимое имущество
Производственный и хозяйственный инвентарь	Движимое имущество

Стоимость малоценных объектов основных средств не более 100 тыс. рублей (включительно) за единицу по мере ее формирования и готовности объектов к эксплуатации списывается в полном размере в состав расходов по обычным видам деятельности с одновременным отражением стоимости малоценного объекта на забалансовом счете «Малоценные основные средства, переданные в эксплуатацию» (забалансовый учет ведется до их списания (ликвидации)). Независимо от стоимости в составе основных средств учитываются объекты недвижимого имущества (здания, сооружения, земельные участки), транспортные средства и машины и оборудование (кроме офисного). В случае наличия в комплексе конструктивно-сочлененных предметов частей, имеющих отличные сроки полезного использования, стоимость которых менее 100 тыс. рублей (включительно), эти части учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

В целях бухгалтерского учета устанавливаются следующие сроки полезного использования для различных групп основных средств:

Группа основных средств	Срок полезного использования (лет)
Земельные участки	Неограниченный (не амортизируются)
Здания и Сооружения	5 - 85
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 – 30
Транспортные средства	2 – 25

Производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности	1 – 15
Прочие основные средства	1 – 15

Начисление амортизации осуществляется по всем группам основных средств линейным способом. (п. 35 ФСБУ 6/2020). Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. (пп. «а» п. 33 ФСБУ 6/2020). Начисление амортизации прекращается с момента списания объекта основного средства в бухгалтерском учете. (пп. «б» п. 33 ФСБУ 6/2020).

Ликвидационная стоимость для объектов основных средств определяется на основании отчетов внутренних служб либо данных о продаже.

По состоянию на 31.12.2025 года не были выявлены объекты ОС, подлежащие обесценению.

3.3. Учет аренды

Учет у арендатора

При расчете права пользования активами и обязательства по аренде применены следующие допущения:

- переменные платежи, не зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды не учитывались,
- доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде, признавались в составе доходов и расходов текущего периода.

Имущество, полученное в аренду, Обществом используется по основному виду деятельности. Предметы аренды не имеют ограничений использования.

Балансовая стоимость основных средств, полученных в аренду и в отношении которых отражено право пользования активами, на начало и конец отчетного периода, сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, и движения основных средств за отчетный период (поступление, выбытие, изменение стоимости в результате переоценки, амортизация, обесценение, другие изменения) представлено в таблице.

Учет у арендодателя

При расчете чистой инвестиции в аренду и обязательств по аренде применены следующие допущения:

- переменные платежи, не зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды) не учитывались,
- доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде, признавались в составе доходов и расходов текущего периода.

Сдача в аренду имущества является основным видом деятельности.

Имущество, переданное арендаторам, не имеет ограничений использования. Учет имущества, предназначенного для сдачи в аренду, учитывается в составе доходных вложений на счете 03 «Доходные вложения», сведения отражены в таблице № 4 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2025 год.

3.4. Нематериальные активы

Нематериальных активов на балансе нет.

3.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы: финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

В последующем финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, переоцениваются по рыночной стоимости. Корректировка оценки финансовых вложений, по которым определяется рыночная стоимость, до текущей рыночной стоимости проводится ежеквартально.

Финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются, но тестируются на обесценение. Если проверка на обесценение подтверждает их устойчивое существенное снижение стоимости, то Общество по состоянию на последнее число квартала (на последнее число отчетного года) создает (корректирует) резерв под обесценение финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Обществом исходя из последней оценки. Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы.

По всем финансовым вложениям, рыночная стоимость не определяется, в бухгалтерской (финансовой) отчетности они отражаются по первоначальной стоимости.

Дивидендов от дочерних и зависимых компаний в 2025 году Общество не получало, в связи с отсутствием чистой прибыли подлежащей к распределению.

3.6. Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденному Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н. Учет запасов ведется на счете 10 «Материалы».

Единицей учета запасов является инвентарный номер. Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. При отпуске в производство запасы списываются по средней себестоимости.

Обществом формируется резерв под обесценение запасов в следующем порядке: комиссией, утверждаемой руководителем, определяется чистая стоимость продажи на отчетную дату и в случае превышения фактической стоимости запасов над чистой стоимостью продажи создается резерв под обесценение на сумму превышения. Резерв создается по каждой единице запасов, принятой в бухгалтерском учете.

Информация в разрезе видов запасов (балансовой стоимости на начало и конец отчетного периода, сверке остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период) представлена в таблице № 4 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2025 год.

На 31.12.2025 года резерв под обесценение не создавался, так как при проверке на обесценение при проведении инвентаризации, ТМЦ, подлежащих обесценению, выявлено не было.

3.7. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Информация о дебиторской задолженности приведена в пояснении № 7. Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2025 год.

Числящаяся на балансе Общества по состоянию на 31.12.2025 года сумма дебиторской задолженности подтверждена соответствующими первичными учетными документами, со-

ставленными с соблюдением требований действующего законодательства, а также данными проведенных сверок расчетов.

В течение отчетного года в Обществе начислялся резерв по сомнительным долгам. Информация о движении сомнительной задолженности за 2025 год приведена в пояснениях №8 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2025 год.

3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Остаток денежных средств организации на расчетных счетах в банках на 31.12.2025г. – 1 796 тыс. рублей.

3.9. Прочие оборотные активы

Информация о структуре и движении прочих оборотных активов приведена в таблице:

Прочие оборотные активы по видам	Тыс. руб.		
	2025г.	2024г.	2023г.
Прочие оборотные активы, в т.ч.	382	268	11
Платежи (взносы) по прочим видам страхования	382	268	11

3.10. Займы и кредиты

Задолженность по кредитам и займам, полученным отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров. Расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами.

3.11. Оценочные обязательства

Общество сформировало следующие оценочные обязательства:

1. Оценочное обязательство по оплате отпусков

На 31.12.2025г. рассчитан резерв «Оценочное обязательство по оплате отпусков» и отражен в расходах за отчетный год.

Сумма оценочного обязательства, созданного на дату 31.12.2025 год, восстановлена и отражена в отчетном году в доходах Общества.

Ожидаемый срок использования данного резерва – в течение года после отчетной даты.

3.12. Раскрытие информации по доходам и расходам

Доходы

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающего 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;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направленной деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в полной сумме расходов, произведенных в данном отчетном периоде.

Учет расходов по займам и кредитам

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам организация проводит ежемесячно по состоянию на конец отчетного месяца и дату, установленную в договоре, по ставкам и в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

В Отчете о финансовых результатах объем продаж товаров, выполненных работ, оказанных услуг по Обществу за 2025 год не существенно увеличился по сравнению с 2024 годом и составил 120 429 тысяч рублей.

Убыток от продаж в 2025 году составляет 98 643 тысячи рублей.

Проценты к получению по займам, выданным составляют 2 974 тысяч рублей.

Прочие доходы Общества составили 161 418 тысяч рублей.

Проценты к уплате по займам/кредитам, полученным составили 75 500 тысячи рублей.

Прочие расходы Общества составили 163 236 тысячи рублей.

В 2025 году Обществом получен убыток в размере 73 788 тысяч рублей.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 %.

Общество прекращение своей деятельности не планирует.

3.13. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей (Десять тысяч) рублей. Уставный капитал Общества оплачен участниками в полном размере.

В 2025г. добавочный капитал Общества составляет 241 277 тыс. рублей:

4. Раскрытие существенных показателей

4.1. В 2025 году ООО «ЮНИОН АПАРТ» применяло Основную систему налогообложения. Общество является плательщиком НДС, налога на прибыль, налога на имущество, налога на землю. На протяжении 2025 года налоговая отчетность предоставлялась в МИ ФНС своевременно, налоги уплачены в установленные законодательством сроки.

4.2. В 2025 году Общество не получало государственную помощь.

4.4. Общество в 2025 году не заключало договора простого товарищества.

4.5. В 2025 году затраты на инновацию и модернизацию Обществом не производились.

4.6. В 2025 году Общество не прекращало какую-либо деятельность.

4.7. Общество не является членом саморегулируемых организаций.

4.8. Подакцизную продукцию в 2025 году Общество не выпускало и не реализовывало.

5. События после отчетной даты

Событие после отчетной даты признается существенным, если без знания о нем пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации.

6. Информация о связанных сторонах

В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством. Перечень связанных сторон сгруппирован исходя из содержания отношений между предприятиями с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Суммы операций и остатки расчетов со связанными сторонами раскрываются по отдельности для следующих групп связанных сторон, имеющих различный характер взаимоотношений с Обществом:

- дочерние общества;
- зависимые общества;
- основные владельцы (участники, распоряжающиеся более чем 10% уставного капитала, либо имеющие существенное влияние по другим основаниям);
- общества, находящиеся под общим контролем;
- участники совместной деятельности;
- основной управленческий персонал;
- прочие связанные стороны.

Участниками ООО «ЮНИОН АПАРТ» (далее в таблице – ОБЩЕСТВО) являются:

1. Смирнов Иван Анатольевич, доля в уставном капитале ООО «ЮНИОН АПАРТ» составляет 15 %.

2. Полугрудов Виктор Николаевич, размер вклада в уставный капитал компании составляет 85%.

Единоличным исполнительным органом ООО «ЮНИОН АПАРТ» является Пижурич Константин Николаевич.

Зависимые общества, участники совместной деятельности общества, находящиеся под общим контролем, отсутствуют.

Дочерними обществами, являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
1	2	3	4

1	ООО «Центр на Энтузиастов» ОГРН 1127847432734 ИНН 7804491538	197374, г. Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д. 2, лит. Д, пом. 4-Н	Организация, в которой ООО «ЮНИОН АПАРТ» прямо участвует, и доля такого участия составляет 100%. Дата наступления основания 15.09.2022
2	САО "МЕДЭКСПРЕСС" ОГРН 1037843040465 ИНН 7803025365	191186, Город Санкт-Петербург, ул. Гороховая, дом 14/26	Организация, в которой ООО «ЮНИОН АПАРТ» прямо участвует, и доля такого участия составляет 100%. Дата наступления основания 19.09.2023

Аффилированными лицами являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
1	2	3	4
1	Полугрудов Виктор Николаевич	-	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами уставного капитала ООО «ЮНИОН АПАРТ» Дата наступления основания 27.10.2017
2	Смирнова Кристина Викторовна ИНН: 780533987479 ОГРНИП: 315784700204687	-	Группа лиц с ООО «ЮНИОН АПАРТ»: дочь Полугрудова В. Н. - лица, которое имеет право распоряжаться более чем 20% уставного капитала ООО «ЮНИОН АПАРТ». Дата наступления основания 27.10.2017
3	Пижурин Константин Николаевич	-	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа ООО «ЮНИОН АПАРТ». Дата наступления основания 25.06.2020
4	ООО «КОВОРКИНГ ПРАКТИК ЛЕГЕНДА» ИНН 7806573514 ОГРН 1207800078386	г. Санкт-Петербург, пр-кт Малоохтинский, д. 68, лит. А, помещ. 47-Н, офис 10	Организация, в которой Полугрудов В. Н. (участник ООО «ЮНИОН АПАРТ» с долей 85%) вправе распоряжаться более чем 20 % уставного капитала ООО «КОВОРКИНГ ПРАКТИК ЛЕГЕНДА». Дата наступления основания 30.06.2020

5	Дорофеев Владимир Владимирович ИНН: 780529402127	-	Образует группу лиц с ООО «ЮНИОН АПАРТ» - Полугрудов В. Н. (участник ООО «ЮНИОН АПАРТ» с долей 85%) вправе распоряжаться более чем 20 % уставного капитала ООО «КОВОРКИНГ ПРАКТИК ЛЕГЕНДА» - Дорофеев В. В. (генеральный директор ООО «КОВОРКИНГ ПРАКТИК ЛЕГЕНДА»). Дата наступления основания 30.06.2020
6	ООО «НА ГОРОХОВОЙ 16/71» ИНН 7840091849 ОГРН 1207800028446	г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 16/71, лит. А, помещ. 15Н, офис 23	Организация, в которой Полугрудов В. Н. (участник ООО «ЮНИОН АПАРТ» с долей 85%) вправе распоряжаться более чем 20 % уставного капитала ООО «НА ГОРОХОВОЙ 16/71». Дата наступления основания 27.02.2020
7	ООО «ВОРКФЛОУ» ИНН 7801706104 ОГРН 1217800172633	г. Санкт-Петербург, линия 8-я В.О., д. 25, лит. А, помещ. 138, каб. 24-1	Организация, в которой Полугрудов В. Н. (участник ООО «ЮНИОН АПАРТ» с долей 85%) вправе распоряжаться более чем 20 % уставного капитала ООО «ВОРКФЛОУ». Дата наступления основания 07.12.2022
8	Кулаков Евгений Александрович ИНН: 781006878202	-	Образует группу лиц ООО «ЮНИОН АПАРТ» - Полугрудов В. Н. (участник ООО «ЮНИОН АПАРТ» с долей 85%) – ООО «ВОРКФЛОУ» - Кулаков Е. А. (генеральный директор ООО «ВОРКФЛОУ»). Дата наступления основания 07.12.2022
9	ООО «ФАБРИКА ВКУСА» ИНН 7806562992 ОГРН 1197847161335	г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 27, к. 2, лит. А, офис 413 (р. м. 1)	Организация, в которой Полугрудов В. Н. (участник ООО «ЮНИОН АПАРТ» с долей в уставном капитале 85%) вправе распоряжаться более чем 20 % уставного капитала. Дата наступления основания 23.10.2019
10	Веселова Яна Евгеньевна	-	Генеральный директор ООО «ФАБРИКА ВКУСА». Дата наступления основания 31.07.2019

11	ООО «Центр на Энтузиастов» ОГРН 1127847432734 ИНН 7804491538	197374, г. Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д. 2, лит. Д, пом. 4-Н	Юридическое лицо, в котором ООО «ЮНИОН АПАРТ» имеет право распоряжаться более чем 20 % долей уставного капитала. Дата наступления основания 15.09.2022
12	Северина Ирина Сергеевна ИНН 780606563185	-	Группа лиц ООО «ЮНИОН АПАРТ» - ООО «Центр на Энтузиастов» - Се- верина И. С. (генеральный директор ООО «Центр на Энтузиастов») Дата наступления основания 15.09.2022
13	ООО «МЕДИ-СПА» ИНН 7840476648 ОГРН 1127847467021	г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 55, помещ. 18-Н	Более чем 20-ю % уставного капитала данной организации распоряжается лицо (Пижурин К. Н.), являющееся единоличным исполнительным орга- ном ООО «ЮНИОН АПАРТ» Дата наступления основания 01.09.2022
14	ТСЖ «ГОРОХОВАЯ 16» ИНН 7840093395 ОГРН 1207800112057	г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 16/71, лит. А, помещ. 10-Н	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа в данной организации, осуществляет полномочия единоличного исполни- тельного органа в ООО «ЮНИОН АПАРТ». Дата наступления основания 07.09.2020
15	Панова Наталья Владимировна ИНН: 781614338795	-	Генеральный директор ООО «СТРЕМИТЕЛЬНЫЙ» Дата наступления основания 24.08.2022
16	ООО «РУСВУЗДИЗАЙН» ИНН 7841089715 ОГРН 1207800086900	г. Санкт-Петербург, пер. Соляной, д. 13-15, лит. В, пом.18-Н	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа в данной организации, осуществляет полномочия единоличного исполни- тельного органа в ООО «ЮНИОН АПАРТ». Дата наступления основания 13.09.2022
17	САО "МЕДЭКСПРЕСС" ОГРН 1037843040465 ИНН 7803025365	191186, Город Санкт- Петербург, ул. Гороховая, дом 14/26	Организация, в которой ООО «ЮНИОН АПАРТ» прямо участ- вует, и доля такого участия составляет 100%. Дата наступления основания 19.09.2023

Взаимозависимыми лицами являются (с учетом пункта 1 статьи 105.1 НК РФ)

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество взаимозависимого лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается взаимозависимым
1	2	3	4
		пп. 1 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
1	ООО «Центр на Энтузиастов» ОГРН 1127847432734 ИНН 7804491538	197374, г. Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д. 2, лит. Д, пом. 4-Н	Организация, в которой ООО «ЮНИОН АПАРТ» прямо участвует, и доля такого участия составляет более 25 %. Дата наступления основания 15.09.2022
2	САО "МЕДЭКСПРЕСС" ОГРН 1037843040465 ИНН 7803025365	191186, Город Санкт-Петербург, ул. Гороховая, дом 14/26	Организация, в которой ООО «ЮНИОН АПАРТ» прямо участвует, и доля такого участия составляет 100%. Дата наступления основания 19.09.2023
		пп. 2 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
3	Полугрудов Виктор Николаевич	-	Физическое лицо, которое прямо участвует в ООО «ЮНИОН АПАРТ», и доля такого участия составляет более 25 %. Дата наступления основания 27.10.2017
		пп. 3 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
4	ООО «КОВОРКИНГ ПРАКТИК ЛЕГЕНДА» ИНН 7806573514 ОГРН 1207800078386	г. Санкт-Петербург, пр-кт Малоохтинский, д. 68, лит. А, помещ. 47-Н, офис 10	Организация, в которой прямо участвует Полугрудов В. Н., и доля такого участия составляет более 25 % в этой организации и в ООО «ЮНИОН АПАРТ». Дата наступления основания 30.06.2020
5	ООО «ВОРКФЛОУ» ИНН 7801706104 ОГРН 1217800172633	г. Санкт-Петербург, линия 8-я В.О., д. 25, лит. А, помещ. 138, каб. 24-1	Организация, в которой прямо участвует Полугрудов В. Н., и доля такого участия составляет более 25 % в этой организации и в ООО «ЮНИОН АПАРТ». Дата наступления основания 07.12.2022
6	ООО «ФАБРИКА ВКУСА» ИНН 7806562992 ОГРН 1197847161335	г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 27, к. 2, лит. А, офис 413 (р. м. 1)	Организация, в которой прямо участвует Полугрудов В. Н., и доля такого участия составляет более 25 % в этой организации и в ООО «ЮНИОН АПАРТ». Дата наступления основания 23.10.2019

7	ООО «НА ГОРОХОВОЙ 16/71» ИНН 7840091849 ОГРН 1207800028446	г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 16/71, лит. А, помещ. 15Н, офис 23	Организация, в которой прямо участвует Полугрудов В. Н., и доля такого участия составляет более 25 % в этой организации и в ООО «ЮНИОН АПАРТ». Дата наступления основания 27.02.2020
		пп. 4 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
	-	-	-
		пп. 5 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
	-	-	-
		пп. 6 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
	-	-	-
		пп. 7 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
8	Пижурин Константин Николаевич	-	Лицо, осуществляющее полно- мочия единоличного исполни- тельного органа ООО «ЮНИОН АПАРТ». Дата наступления основания 25.06.2020
		пп. 8 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
9	ООО «РУСВУЗДИЗАЙН» ИНН 7841089715 ОГРН 1207800086900	г. Санкт-Петербург, пер. Соляной, д. 13-15, лит. В, пом.18-Н	Организация, в которой полно- мочия единоличного исполни- тельного органа осуществляет генеральный директор ООО «ЮНИОН АПАРТ» Пижурин К. Н. Дата наступления основания 13.09.2022
10	ТСЖ «ГОРОХОВАЯ 16» ИНН 7840093395 ОГРН 1207800112057	г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 16/71, лит. А, помещ. 10-Н	Организация, в которой полно- мочия единоличного исполни- тельного органа осуществляет генеральный директор ООО «ЮНИОН АПАРТ» Пижурин К. Н. Дата наступления основания 07.09.2020
		пп. 9 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
	-	-	-
		пп. 10 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
	-	-	-
		пп. 11 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
	-	-	-
		пп. 12 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
	-	-	-
		пп. 13 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	

	-	-	-
		пп. 14 п. 2 ст. 105.1 НК РФ	
	-	-	-

В отношении дебиторской задолженности участников (акционеров) резерв по сомнительным долгам не создавался в виду отсутствия такой задолженности.

Общество за отчетный период использовало денежную форму расчетов со связанными сторонами.

Списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам по связанным сторонам не производилось в отчетном периоде.

7. Информация об управленческом персонале

К управленческому персоналу относится генеральный директор Общества.

Размер краткосрочных выплат единоличному исполнительному органу составляет 403 тыс. руб. (в 2024г. – 380 тыс. руб).

Краткосрочные выплаты включают оплату труда, оплату ежегодных отпусков с учетом налогов, страховые взносы и иные подобные выплаты.

Платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и других социальных гарантий по окончании трудовой деятельности, основному управленческому персоналу в 2025 году не выплачивались (в 2024 году не выплачивались).

Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей в уставном капитале и выплаты на их основе основному управленческому персоналу в 2025 году не выплачивались (в 2024 году не выплачивались).

Долгосрочные выплаты основному управленческому персоналу не осуществлялись.

8. Информация о сегментах

В бухгалтерском учете ООО «ЮНИОН АПАРТ» основным видом деятельности организации (приведено в разделе I данной записки), по которому определяются финансовый результат для управленческих целей, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. В бухгалтерской отчетности информация по сегментам не раскрывается т.к. Общество имеет единую хозяйственную структуру и не распределяет финансовые показатели по отдельным направлениям деятельности.

9. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков. Основные риски для деятельности Общества могут быть объединены в следующие группы: финансовые риски; правовые риски; репутационные риски.

Деятельность Общества не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин, так как его деятельность осуществляется в Российской Федерации.

Конфликт на Украине, и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Генеральный директор
ООО «ЮНИОН АПАРТ»

Пижурин К.Н.

Дата 26.03.2026г.