Пояснения к бухгалтерскому балансу и к отчёту о финансовых результатах ООО «Аппропертис Лобня» за 2025 год

Москва, 2026 г.

1.Информация об организации

1.1. Наименование и адрес

Общество с ограниченной ответственностью «Аппропертис Лобня», ООО «Аппропертис Лобня».
ИНН/КПП 9725069334/772501001.
ОГРН 1217700614670.
Юридический адрес: 115280, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Даниловский, ул Автозаводская, дом 23А, корпус 2, офис 1303.
Основной вид деятельности: Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

Генеральный директор: Королев Константин Андреевич.

Членство в СРО - Регистрационный номер в реестре членов: 280723/617, член СРО Ассоциации содействия реставрации и возрождению национального архитектурного наследия «Архитектурное наследие» (регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций - № СРО-С-230-07092010) с 28.07.2023

Лицензия – лицензия на пользования недрами МСК 025432 ВЭ, выданная 03.07.2024

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс.руб.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество заявляет о том, что оно соблюдает и намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

1.2. Сведения об акциях (долях)
Размер уставного капитала составляет 10 000 руб. (десять тысяч рублей.

1.3. Сведения об изменениях к Уставу
Не имеется.

1.4. Филиалы и представительства
Не имеется.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности
Основным видом деятельности ООО «Аппропертис Лобня» является оказание услуг в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях.

1.6. Численность работающих
Среднегодовая численность работающих за 2025г: 1 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2025г.): 1 человек.

2. Информация о бенефициарных владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. основным бенефициарным владельцем Общества является участник Попов Алексей Владимирович.

3. Учетная политика

3.1. В 2025г. изменения в учетную политику не вносились.

3.2. Основные средства:

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Объект основных средств принимается к учету по первоначальной стоимости. Она равна сумме связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Основные средства стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Организация, имея право на применение упрощенных способов учета, не проверяет капитальные вложения на обесценение.

3.3. Нематериальные активы:

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с требованиями ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов, приобретенных за плату и созданных самой организацией, определяется как сумма фактических расходов на приобретение, создание и изготовление.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость равна или больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

3.4.Учет материально-производственных запасов:

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

В составе материально-производственных запасов учитываются:

- активы, используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, работ, оказании услуг;
- активы, предназначенные для продажи (товары, готовая продукция);
- активы, используемые для управленческих нужд организации.

Оценка материально-производственных запасов, отпущенных в производство, и ином выбытии, производится по средней стоимости.

3.5.Аренда (лизинг):

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде. Решение об использовании этого права в отношении каждого предмета аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия,

принимается руководителем.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018

3.6.Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская финансовая отчетность».

3.7. При ведении бухгалтерского учета нормы следующих ПБУ не применяются:

ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы";

ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах";

ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам";

ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности";

ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организации".

4. Нематериальные активы

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
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	507	(190)	-	-	-	(166)	-	-	-	-	-		507	(355)
	За 2024 г.	507	(24)	-	-	-	(166)	-	-	-	-	-		507	(190)
в том числе Другие НМА	За 2025 г.	507	(190)	-	-	-	(166)	-	-	-	-	-		507	(355)
	За 2024 г.	507	(24)	-	-	-	(166)	-	-	-	-	-		507	(190)
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

5. Основные средства

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.	21 888	(1 004)	-	-	-	(884)	-	-	-	-	-	21 888	(1 887)
	За 2024 г.	19 327	(148)	2 561	-	-	(855)	-	-	-	-	-	21 888	(1 004)
В том числе Здания	За 2025 г.	1 074	(182)	-	-	-	(111)	-	-	-	-	-	1 074	(293)
	За 2024 г.	1 074	(71)	-	-	-	(111)	-	-	-	-	-	1 074	(182)
Сооружения	За 2025 г.	258	(70)	-	-	-	(55)	-	-	-	-	-	258	(125)
	За 2024 г.	258	(14)	-	-	-	(55)	-	-	-	-	-	258	(70)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	3 139	(726)	-	-	-	(698)	-	-	-	-	-	3 139	(1 425)
	За 2024 г.	578	(57)	2 561	-	-	(670)	-	-	-	-	-	3 139	(726)
Офисное оборудование	За 2025 г.	57	(25)	-	-	-	(19)	-	-	-	-	-	57	(45)
	За 2024 г.	57	(6)	-	-	-	(19)	-	-	-	-	-	57	(25)
Земельные участки	За 2025 г.	17 360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 360	-
	За 2024 г.	17 360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 360	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.1 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 создание основных средств - всего	За 2025 г.	232 913	-	127 593	-	(44)	-	360 462	-
	За 2024 г.	82 286	-	150 627	-	-	-	232 913	-

6. Запасы

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.	18 946	-	39 699	(27 901)	-	-	X	X	30 744	-
	За 2024 г.	2 968	-	57 684	(41 706)	-	-	X	X	18 946	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	18 946	-	39 699	(27 901)	-	-	-	-	30 744	-
	За 2024 г.	2 968	-	57 684	(41 706)	-	-	-	-	18 946	-

7. Дебиторская задолженность

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			переклассифицировано		
		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		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	25 373	-	22 236	-	(23 140)	-	-	-	24 469	-
	За 2024 г.	18 473	-	15 388	-	(8 488)	-	-	-	25 373	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	25 128	-	22 132	-	(23 140)	-	-	-	24 120	-
	За 2024 г.	18 326	-	15 290	-	(8 488)	-	-	-	25 128	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	100	-		-	-	-	100	-
	За 2024 г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	187	-	-	-	-	-	-	-	187	-
	За 2024 г.	147	-	40	-	-	-	-	-	187	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	55	-	2	-	-	-	-	-	57	-
	За 2024 г.	-	-	55	-	-	-	-	-	55	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	3	-	2	-	-	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	-	-	3	-	-	-	-	-	3	-
Итого	За 2025 г.	25 373	-	22 236	-	(23 140)	-	-	X	24 469	-
	За 2024 г.	18 473	-	15 388	-	(8 488)	-	-	X	25 373	-

8. Обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	289 131	120 218	-	-	-	-	409 349
	За 2024 г.	135 561	153 570	-	-	-	-	289 131
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	289 131	120 218	-	-	-	-	409 349
	За 2024 г.	135 561	153 570	-	-	-	-	289 131
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	18 341	19 803	-	(323)	-	-	37 821
	За 2024 г.	6 069	13 129	-	(857)	-	-	18 341
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	529	134	-	(269)	-	-	394
	За 2024 г.	859	515	-	(845)	-	-	529
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	17 707	19 667	-	-	-	-	37 374
	За 2024 г.	5 105	12 602	-	-	-	-	17 707
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	83	-	-	(44)	-	-	39
	За 2024 г.	83	-	-	-	-	-	83
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	22	2	-	(10)	-	-	14
	За 2024 г.	22	12	-	(12)	-	-	22
Итого	За 2025 г.	307 472	140 021	-	(323)	-	X	447 170
	За 2024 г.	141 630	166 699	-	(866)	-	X	307 472

9. Дивиденды

Дивиденды в 2025г. не выплачивались.

10. События после отчетной даты

События после отчетной даты, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют.
После отчетной даты величина годовых дивидендов за 2025 г. не утверждалась.

11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.
Существенные ошибки в отчетности в 2025 год не выявлены.

12. Информация по прекращаемой деятельности

В 2025 году информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

Генеральный директор Королев Константин Андреевич

20.03.2026 г.
МП