

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
в текстовой форме

**1. Краткая характеристика деятельности организации**

1.1. Сокращенное наименование – ООО КЦ «Ямал-Недвижимость».

1.2. Юридический адрес – Ямало-Ненецкий а.окрг.о. город Салехард, г Салехард, ул Броднева, 15.

1.3. Дата государственной регистрации – 21.11.2011. ОГРН 1118901003462

1.4. ИНН 8901025862, КПП 890101001

1.5. Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2025 составляет 3 человека, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
Администрация	1 человек
Производственный отдел	2 человека

Пенсионеров и предпенсионеров в компании нет.

1.6. Обособленные подразделения, в том числе филиалы и представительства, отсутствуют.

1.7. Уставный капитал составляет 190 тыс.руб. Участниками являются:

- А.В.Макаров с долей 50 процентов;
- И.В. Рыбин с долей 50 процентов.

1.8. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

- Кадастровая деятельность;
- Предоставление посреднических услуг при оценке жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества
- Деятельность в области права
- Деятельность в области архитектуры
- Землеустройство
- Деятельность геодезическая, кроме создания геодезической, нивелирной и гравиметрической сетей
- Деятельность картографическая, кроме создания топографических карт и планов
- Деятельность по созданию топографических карт и планов
- Создание геодезической, нивелирной, гравиметрической сетей
- Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

1.9. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Директор Общества: А.В. Макаров (приказ № 18-П от 22.10.2024).

Кадровый и бухгалтерский учет, расчет оплаты труда передан на обслуживание ИП Сергеева П.Г. (ОГРНИП 320890100005161) по договору № 6/н от 01.02.2021.

1.10. Применяемая система налогообложения в 2025 году - упрощенная система налогообложения «Доходы минус расходы».

### 1.11. Аудит бухгалтерской отчетности Общества

Общество не подлежит обязательному аудиту, т.к. не соответствует ни одному из двух условий, указанных в ст. 5 закона №307-ФЗ от 30 декабря 2008 года:

- Сумма налоговых доходов за 2025 год по данным бухгалтерской отчетности не превысила показатель в 800 млн рублей.
- Показатель активов баланса (строки 1600 или 1700) на 31 декабря 2025 года составил не более 400 млн рублей.

### 2. Стандарты, по которым составлена отчетность, и база оценок показателей отчетности

Отчетность составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета. Это ныне действующие ФСБУ и ПБУ.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе первоначальной стоимости.

### 3. Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

Общество арендует офисное помещение по договорам долгосрочной аренды № 692 от 29.10.2021 и № 340 от 31.03.2022 без права выкупа. Ввиду того что у Общества применяет упрощенные способы ведения учета и составления отчетности, а также ввиду того, что помещения не сдаются в субаренду, данные договоры учитываются по правилам ФСБУ 25/2018 без отражения в учете права пользования арендой (далее — ППА) и обязательств по аренде (п.п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

### 4. Основные средства, капитальные вложения в основные средства

В составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» баланса числятся здание, земельный участок, а также офисное и производственное оборудование. Общество не проводило переоценку основных средств. Более детально информация представлена в табличной части к Пояснениям (Таблицы 4.1, 4.3, 4.5).

### 5. Нематериальные активы

У Общества по состоянию на 31.12.2025 отсутствуют НМА, которые соответствуют критериям активов согласно п.4 ФСБУ 14/2022. Расходы на приобретение неисключительных прав на программные продукты сроком до 12 месяцев и стоимостью менее 100 тыс.руб. признаются как расходы по обычной деятельности в периоде их приобретения и оплаты.

### 6. Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 по фактической себестоимости запасов. Транспортные и заготовительные расходы включаются в стоимость запасов. В фактическую себестоимость незавершенного производства включаются материальные расходы, расходы на оплату труда, отчисления на социальные нужды, амортизация, прочие затраты, связанные с выполнением работ, оказанием услуг. Все затраты включаются в себестоимость в том периоде, в котором они были понесены. Остатка незавершенного производства на конец отчетного периода нет. Более детально информация представлена в табличной части к Пояснениям (Таблица 6.1)

### 7. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	25.12.2025-01.01.2026	–
Материально-производственные запасы	25.12.2025-01.01.2026	–

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

### 8. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

Выручка Общества за отчетный период составила 35 701 тыс. руб., что ниже аналогичного показателя прошлого года на 12,09%. Уменьшение данного показателя связано со снижением объемов работ и увеличения конкуренции на рынке.

#### 9. Информация о связанных сторонах и бенефициарах

Связанными сторонами Общества является ключевой управляющий персонал. За отчетный период и на конец отчетного года Общества располагает следующими сведениями:

Связанная сторона	Характер отношений	Вид операции	Объем операции, сумма в тыс. руб.
Ключевой управляющий персонал	Наемные сотрудники по ТК РФ	Оплата труда вместе с премиями	1 958
Связанная сторона	Характер отношений	Остаток задолженности на начало отчетного периода, в тыс. руб.	Остаток задолженности на конец отчетного периода, в тыс. руб.
Ключевой управляющий персонал	Наемные сотрудники по ТК РФ	—	—

Бенефициары Общества:

Макаров А.В., ИНН 890101395139 гражданин Российской Федерации, адрес проживания: ЯНАО, г.Салехард, ул. Ямальская, д.2, кв.13, доля владения компанией - 50%

Рыбин И.В., ИНН 665602813141 гражданин Российской Федерации, ЯНАО, г.Салехард, ул. Лермонтова, д.13, кв.1 доля владения компанией - 50%

За проверяемый период наше Общество начисление дивидендов в пользу бенефициаров не производило и не выплачивало.

#### 10. Способ раскрытия информации о господомощи

В отчетном периоде компания господомощь не получала.

#### 11. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности. Сложившиеся обстоятельства, связанные с санкционной политикой иностранных государств и организаций против России, не оказывают существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

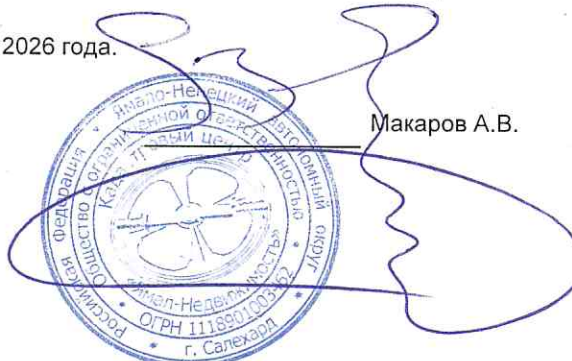
Мы оценили возможность влияния данных обстоятельств на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности компании в течение 12 месяцев, следующих после отчетной даты, и делаем следующие заявления.

Общество в состоянии осуществлять деятельность. Активно ведется обучение персонала и повышение их уровня квалификации. Заработная плата сотрудникам начисляется и выплачивается своевременно.

Дата составления текстовых пояснений 17 февраля 2026 года.

Директор ООО КЦ «Ямал-Недвижимость»

Макаров А.В.



#### 4. Основные средства

##### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (первоначальная (переоцененная) стоимость)	амортизация	обесценение	первооценка		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
								первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	27 083	(5 999)	125	(1 540)	916	(1 489)	-	-	25 668	(6 573)
	За 2024 г.	25 543	(4 496)	1 540	-	-	(1 503)	-	-	27 083	(5 999)
Здания	За 2025 г.	23 909	(4 797)	-	-	-	(796)	-	-	23 909	(5 593)
	За 2024 г.	23 909	(4 000)	-	-	-	(796)	-	-	23 909	(4 797)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	892	(604)	-	-	-	(216)	-	-	892	(820)
	За 2024 г.	892	(388)	-	-	-	(216)	-	-	892	(604)
Офисное оборудование	За 2025 г.	153	(141)	125	-	-	(19)	-	-	278	(160)
	За 2024 г.	153	(107)	-	-	-	(33)	-	-	153	(141)
Транспортные средства	За 2025 г.	1 540	(458)	-	(1 540)	916	(458)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 540	-	-	(458)	-	-	-	-
Земельные участки	За 2025 г.	589	-	-	-	-	-	-	-	589	-
	За 2024 г.	589	-	-	-	-	-	-	-	589	-
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	первооценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
								фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
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	18 506	20 495	20 495	20 475	-
Неамортизируемые основные средства - всего	589	589	589	589	-	-

##### 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	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение	на конец периода		
									списано	накопленные обесценение	
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	125	-	-	(125)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 540	-	-	(1 540)	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	125	-	-	(125)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 540	-	-	(1 540)	-	-	-	-

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	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		заграты	Изменения за период						На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	слисано		резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
							фактическая себестоимость	резерв под обесценение					
Запасы - всего	За 2025 г.	2 175	-	30 900	-	(31 147)	-	X	-	X	1 928	-	
	За 2024 г.	2 488	-	29 342	-	(29 654)	-	X	-	X	2 175	-	
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	2 175	-	377	-	(624)	-	-	-	-	1 928	-	
	За 2024 г.	2 488	-	916	-	(1 229)	-	-	-	-	2 175	-	
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	30 523	-	(30 523)	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	28 425	-	(28 425)	-	-	-	-	-	-	

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.	
	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода				
		На начало года		поступило		погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	На конец периода				
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления							резерв по условиям договора	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	19 182 19 401	-	13 321 8 860	-	(10 398) (9 004)	(12) (75)	-	-	22 149 19 182	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	3 439 2 356	-	6 370 1 594	-	(1 415) (511)	-	-	-	8 394 3 439	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	14 552 13 605	-	6 509 6 370	-	(8 740) (5 348)	(12) (75)	-	-	12 309 14 552	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	739 3 292	-	442 444	-	(243) (2 997)	-	-	-	938 739	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	452 32	-	56 452	-	- (32)	-	-	-	508 452	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	116 19 182	-	- 13 321	-	(116) (10 398)	-	-	-	- 22 149	-	X	-	-	-	-
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	19 401 19 401	-	8 860 8 860	-	(9 004) (9 004)	(75) (75)	-	-	19 182 19 182	-	X	X	-	-	-

### 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
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	списано		
						на доходы	переклассифицировано	
			поступило					
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	4 132 6 382	1 396 1 243	- -	(686) (3 470)	- (24)	4 842 4 132	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	617 1 824	1 159 323	- -	(317) (1 530)	- -	1 459 617	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	2 608 3 753	113 301	- -	(363) (1 423)	- (24)	2 358 2 608	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	526 785	31 257	- -	- (516)	- -	557 526	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	309 20	93 290	- -	(2) (1)	- -	400 309	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	72 -	72 -	- -	(4) -	- -	68 72	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	4 132 6 382	1 396 1 243	- -	(686) (3 470)	- (24)	4 842 4 132	

### 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	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	624	1 229
Затраты на оплату труда	3 375	3 509
Отчисления на социальные нужды	716	664
Амортизация	1 489	1 503
Прочие затраты	33 374	31 044
Итого по элементам	39 578	37 950
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	(152)
Итого расходы по обычным видам деятельности	39 578	37 798