

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2025 год
на 31.12.2025**

1. Краткая характеристика деятельности организации

- 1.1. Сокращенное наименование – ООО «ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ»
- 1.2. Юридический адрес 197198, г. СПб, пр-т Добролюбова, д. 8, лит. А, пом. 1-Н, офис 610
- 1.3. Дата государственной регистрации 28.03.2022, ОГРН 1227800037442, ИНН7813661722
- 1.4. Численность сотрудников:
- 1.4.1. Среднесписочная численность на 31.12.2025 года составила 69 человек.
 - 1.4.2. Списочная численность на 31.12.2025 года 65 человек.

1.5. Уставный капитал составляет 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Участниками являются:

- Медведев Михаил Анатольевич с долей 100 процентов.

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

- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, основной вид деятельности (ОКВЭД 70.22)
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20)
- Предоставление консультационных услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31.31)
- Предоставление консультационных услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31.32)
- Деятельность в сфере связей с общественностью (ОКВЭД 70.21)

1.7. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Генеральный директор Общества: Терентьев Сергей Александрович

Главный бухгалтер Общества: Терентьев Сергей Александрович

2. Информация об учетной политике

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики.

2.2. Неприменение федеральных стандартов бухгалтерского учета РФ
Как малое предприятие организация не применяет ПБУ 8/2010 и ПБУ 18/02.

3. Основные средства

3.1. По строке 1150 «Основные средства» баланса числятся следующие основные средства:

№ п/п	Наименование основного средства	Остаточная стоимость, руб.
1	Кофемашина Melitta Caffeo F 570-102 Varianza CSP, черный (КС), 00-000395	79 228,50
2	Макет ЖК "Чёрная речка" в масштабе 1:-300, 00-000111	147 865,98
3	Макет жилого дворово-паркового ансамбля "Parkolovo", 00-000112	139 122,56
4	Макет ЖК "Дримлайн", 00-000113	291 764,76
5	Консультационный пункт-модуль по проекту "Parkolovo", 00-000114	1 389 585,14
6	Консультационный пункт-модуль по проекту "Город Первых", 00-000115	1 424 905,76
7	Консультационный пункт-модуль по проекту "ЦДС Dreamline", 00-000116	1 489 541,86
8	Книжный стеллаж МДФ 16 мм, шпон березы, лак акриловый, матовый, клей Kleiberit D3, крепеж мебельный, 00-000332	111 582,92
9	Гардероб МДФ 16 мм, шпон березы, лак акриловый, матовый, 10 % глянца, 00-000333	223 594,34
	ИТОГО	5 297 191,82

4. Нематериальные активы

4.1. По строке 1170 баланса числятся финансовые вложения по предоставленным займам:

№ п/п	Наименование контрагента	Общая сумма задолженности	Дата образования задолженности	Срок погашения
1	2	3	4	5
	Расчёты по предоставленным займам			
1	ООО "ЦДС_Девелопмент, по договору беспроцентного займа от 01.10.2024	104 290 000,00	31.12.2025	31.08.2026
	итого	104 290 000,00		

5. Запасы

5.1. В строке 1210 баланса «Запасы» не числятся.

6. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 баланса)

6.1. В строке 1250 баланса отражены остатки денежных средств организации на расчётном счете по состоянию 31.12.2025 года, что подтверждено справкой банка:

Номер по порядку	Номер счета	Наименование банка	Номер счета	Остаток безналичных денежных средств, руб. коп.
1	2	3	4	5
1	51	ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"	40702810190200003199	487 658,13
		Итого		487 658,13

7. Финансовые и другие оборотные активы (строка 1240 баланса)

7.1. В строке 1240 баланса в разделе «Дебиторская задолженность» отражена сумма дебиторской задолженности 145 129 тыс. руб., суммы задолженности подтверждены актами сверки с контрагентами.

7.2. В строке 1240 баланса в разделе «Прочие оборотные активы» отражены Расходы будущих периодов в следующем составе:

№ п/п	Наименование оборотных активов	Общая сумма задолженности	Дата образования	Срок погашения
1	2	3	4	5
	Расходы будущих периодов			
1	ДМС с 28.10.25 по 27.01.26	611 989,77	Октябрь 2025	Январь 2026
2	Страхование жизни и здоровья сотрудников Ренессанс	42 371,32	Январь 2026	Декабрь 2026
3	право пользования ПО "Сервис ипотечный брокер" на 1 год	750,01	Октябрь 2025	Сентябрь 2026
	ИТОГО	655 111,10		

8. Долгосрочные заемные средства (строка 1410 баланса)

8.1. В строке 1410 баланса отражён долгосрочный беспроцентный заем в сумме 32 624 000,00 рублей по договору б/н от 06.03.2025 года.

9. Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520 баланса)

9.1. В строке 1520 баланса в разделе «Краткосрочная кредиторская задолженность» отражена сумма кредиторской задолженности 79 581 тыс. руб., суммы задолженности подтверждены актами сверки с контрагентами.

10. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	31.12.2025	Расхождений с данными учёта нет
Денежные средства	31.12.2025	Расхождений с данными учёта нет
Финансовые вложения	31.12.2025	Расхождений с данными учёта нет
Расчёты с контрагентами	31.12.2025	Расхождений с данными учёта нет
Расходы будущих периодов	31.12.2025	Расхождений с данными учёта нет
Забалансовые счета	31.12.2025	Расхождений с данными учёта нет

В ходе инвентаризации недостатков и излишков не установлено.

11. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

11.1. Выручка организации за отчетный период составила 287 009 317 рублей, что на 89% выше прошлогоднего показателя.

11.2. Организация 24.03.2025 года была реорганизована путём присоединения к ней ООО «ЦДС-Клиентский Сервис», с вязи с чем была увеличена сумма нераспределённой прибыли на 67 984 тыс. рублей, что отражено в изменении строки 1300 Баланса «Капитал».

11.3. Сумма прочих доходов в строке 2340 Отчёта о финансовых результатах существенно увеличилась относительно прошлого года за счёт списания кредиторской задолженности со сроком давности свыше трёх лет на сумму 16 900 тыс. рублей.

12. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности. Дата составления текстовых пояснений 3 марта 2026 года.

Генеральный директор



С.А.Терентьев