

**Общество с ограниченной ответственностью «КИРАСА ИНВЕСТ»  
(ООО «КИРАСА ИНВЕСТ»)**

191167, г. Санкт-Петербург, Херсонская ул., д. 43/12, строение 1, помещение 131н, часть помещ. 1  
ОГРН: 1197847126333 ИНН: 7842172282 КПП: 784201001

---

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к отчетности за 2025 год.**

**1. Общие сведения.**

Полное наименование Общество с ограниченной ответственностью «КИРАСА-ИНВЕСТ», Сокращенное наименование ООО «КИРАСА - ИНВЕСТ»

1.1. Адрес (место нахождения): 191167, Санкт-Петербург, ул. Херсонская, д.43/12, строение 1, пом. 131Н, часть помещения.

С 05.02.2026 изменился юридический адрес (место нахождения): 191024, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 34-36, Лит. Б, пом. 1-Н.

1.2. Дата государственной регистрации: 30.05.2019г.

1.3. Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 1 человек.

В штате Общества на 31.12.2025 состоит два работника.

1.4. Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств: не имеется.

1.5. Состав учредителей и их доля в уставном капитале на 31.12.2025 г.:

- Стучевский Ефраим Григорьевич, размер доли в процентах - 100 %, номинальная стоимость доли (в рублях) 10 000 руб.

1.7. Сведения об открытых счетах в кредитных организациях:

- расчетный счет 40702810506003084533 в СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК".
- расчетный счет 40702810706000082464 в СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК".

1.8. Исполнительный единоличный орган Общества - Генеральный директор- Стучевский Ефраим Григорьевич

1.9. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности: деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

Основной уставной целью деятельности ООО «КИРАСА ИНВЕСТ» является извлечение прибыли.

В конце 2020 Обществом заключен договор купли-продажи объекта недвижимости с ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал», тем самым Общество стало собственником следующих объектов недвижимости:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1.	г. Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2, литера Г, помещение 12-Н,13-Н,14-Н	78:31:0001261:1462	2 569
2.	г. Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2, литера В, помещение 2-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н	78:31:0001261:1434	4 908,9
3.	Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, д 2, литера В, пом/ 16-Н	78:31:0001261:1430	190,4
4.	г. Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2, литера В, помещение 11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,32-Н	78:31:0001261:1425	1 191,3
5.	г. Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2, литера Е	78:31:0001261:1024	34,2
6.	г. Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2, литера Т	78:31:0001261:1022	171,9

7.	г. Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2, литера И	78:31:0001261:1021	578,1
8.	г. Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2, литера З	78:31:0001261:1017	490,3

объекты расположены на земельном участке общей площадью 27831+/-58 кв. м, категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения объектов коммерческой деятельности, кадастровый номер 78:31:0001261:3, расположенном по адресу Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2 (участок 1).

Общество заключило с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №20/ЗД-27584 от 07.11.2023 года. Номер государственной регистрации 78:31:0001261:1524-78/011/2024-2 от 07.03.2024года. Земельный участок предоставляется Обществу (Арендатору) для использования для эксплуатации объекта недвижимости.

05.07.2023 между ООО «Кираса Инвест» и ООО «СЗ «Ресурс» заключен договор купли-продажи №ДКП/579Н от 05.07.2023 объекта недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2, литера Г,помещение 12-Н,13-Н,14-Н в сумме 300 000 000,00 рублей.

**В перспективе Общество планирует извлечение прибыли от эксплуатации данных объектов.**

1.11. Все стоимостные показатели приведены в национальной валюте РФ.

1.12. Изменение налоговых ставок – с 01.01.2025 ставка по налогу на прибыль организаций 25%

1.13. Проведена на основании приказа №1 от 29.12.2025 г. инвентаризация следующих активов и обязательств :

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечания
Основные средства организации	31.12.2025 г.	
Строительство объектов основных средств	31.12.2025г.	
Материально-производственные запасы	31.12.2025г.	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025г.	
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2025г.	
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2025г.	
Расчеты по налогам и сборам	31.12.2025г.	
Заёмные средства	31.12.2025г.	

## 2. Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета на 2025 год

На основании ч. 3 ст. 7 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и в связи с отсутствием в штатном расписании ООО «КИРАСА ИНВЕСТ» должности главного бухгалтера, обязанности по организации и ведению бухгалтерского учета, составлению отчетности и представлению ее в государственные органы возложены на Генерального директора ООО «КИРАСА ИНВЕСТ» - Стучевского Е.Г. Генеральному директору ООО «КИРАСА ИНВЕСТ» предоставлено право первой подписи на финансово-хозяйственной документации, в том числе связанной с расчетными, кредитными и денежными

обязательствами организации, а также право единолично распоряжаться денежными средствами на расчетном счете, открытом в обслуживающем банке.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

Бухгалтерский учет ведется с применением компьютерной программы бухгалтерского учета «1С-Предприятие. БИТ Строительство. 8.3», непрерывно, в полном объеме. Применяется План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом МФ РФ № 94н от 31.10.2000г.

Документирование хозяйственных операций производится по мере их возникновения, в правильных суммах и на основании первичных документов.

Ведение первичного учета осуществляется в основном с применением унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденных Госкомстатом РФ.

Основные элементы учетной политики Общества:

Активы, срок полезного использования, которых превышает 12 месяцев, стоимостью до 100 000 рублей включительно за единицу, учитываются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов на счете № 10. При передаче этих активов в производство их стоимость списывается одновременно на расходы производства.

К основным средствам относить предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Поступление основных средств осуществляется на счета учета оборудования к установке или на счета учета внеоборотных активов. На счетах учета внеоборотных активов собираются все затраты по приобретению основных средств. Аналитический учет на счетах учета внеоборотных активов ведется в разрезе объектов

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом.

В составе материально-производственных запасов учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, а также для управленческих нужд. В составе материально-производственных запасов учитываются также средства труда (инвентарь и хозяйственные принадлежности), срок использования которых не превышает 12 месяцев. Производственные запасы отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости путем прямого отражения расходов на приобретение на соответствующих счетах (10.6, 10.8, 10.21) в корреспонденции со счетами расчетов. Приобретаемые материальные запасы принимаются к бухгалтерскому учету (отражаются в учете) в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление (включая транспортные расходы), т.е. по фактической себестоимости без использования счета 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей». Отражение транспортно-заготовительных расходов (ТЗР) в стоимости материалов производится путём списания на стоимость поступивших материалов исходя из удельного веса (в процентах к учетной стоимости или веса соответствующих материалов). Израсходованные материальные ценности при отпуске в производство и ином выбытии, оцениваются (отражаются) по средней себестоимости. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается.

Учет выручки от реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99. Выручка от реализации работ, услуг, выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков - в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;

суммы кредиторской и депонентской задолженности - в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности;

иные поступления - по мере образования (выявления).

Синтетический учет ведется методом двойной записи в соответствии с рабочим планом счетов, разработанным на основе Плана счетов финансово-хозяйственной деятельности, утвержденного Приказом Минфина РФ № 94н от 31.10.2000 г.

Данные об остатках по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерской (финансовой) отчетности за период Январь-Декабрь 2025г. составляют - 4327 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2025 у Общества числится задолженность по привлеченным заемным средствам в следующих размерах (основной долг):

№п/п	Кредитор	Сумма, руб. коп.	Срок погашения
1	СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПРОМСВЯЗЬБАНК ПАО	301 244 151,43	01.03.2027
2	ГРУППА ЯРД 2 ООО	25 110 000,00	31.12.2030
3	ИП Кошкин Андрей Вячеславович	12 620 000,00	31.12.2030
4	Кошкин Андрей Вячеславович	66 921 500,00	31.12.2030
5	Лебедева Ирина Сергеевна	92 500,00	31.12.2030
6	Стучевский Ефраим Григорьевич	170 068 821,56	31.12.2030
7	ИП Стучевская Янина Шаявна	10 365 000,00	31.12.2030

### **3. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.**

Показатель (т.р)	2024 год	2025 год
Убыток	84 435(с учетом пересчета в части ОНА и ОНО из-за изменения ставок)	91 383
Доходы от реализации	8 716	13 770
Внереализационные доходы(перевыставление э/э)	3 958	3 844
Себестоимость продаж	29 528	44 562

Управленческие расходы	11 027	8 481
Проценты к уплате	73 321	77 106
Внереализационные расходы(перевыставление э/э)	3 958	3838

#### **4. Перечень доходов и расходов, признанных для целей налогового учета.**

Показатель (т.р)	2024 год	2025 год
Выручка от реализации	8 716	13 770
Внереализационные доходы(перевыставление э/э)	3 958	3 844
Госпошлина		30
Внереализационные доходы		8 315
Прямые расходы		19 396
Косвенные расходы	40 520	33 831
Проценты к уплате	73 321	77 106
Внереализационные расходы(перевыставление э/э)	3 958	3 838

В составе расходов исключительно затраты, осуществляемые ООО «КИРАСА ИНВЕСТ» в соответствии с требованиями, предъявляемыми к Обществу в соответствии с действующим законодательством, необходимые и экономически обоснованные.

В связи с изменением ставки по налогу на прибыль в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах с 1 января 2025 года, в учете Организации 31 декабря 2024 года произведен перерасчет величины отложенных налоговых активов и величины отложенных налоговых обязательств и сделаны следующие записи:

Дт 09 Кт 99 15 783т.р. – увеличена сумма отложенного налогового актива;

Дт 99 Кт 77 8 т.р.– увеличена сумма отложенного налогового обязательства

Накопленный на 31.12.2025 убыток обусловлен следующими факторами:

- основными доходами на текущий момент являются доходы, получаемые от реализации услуг по сдаче в аренду помещений, а также прочие доходы в виде компенсации потребляемых арендаторами ресурсов (электроэнергия, вода, вывоз мусора и др.);
- в сумме расходов учтены расходы потребляемых арендаторами и организацией ресурсов (электроэнергия, вода, вывоз мусора и др.), кроме того, в составе расходов учтены затраты на охрану объекта, амортизация объекта, проектные услуги подрядчиков, аренда земельного участка, суммы налога на имущество, проценты по банковским кредитам и за пользование заемными средствами.

Основными расходными статьями с существенным удельным весом являются проценты по полученным кредитам и налог на имущество.

Основным источником финансирования необходимых для содержания объекта затрат выступают кредитные и заемные средства.

ООО «Кираса Инвест» разработало и претворяет в действие стратегию долгосрочного развития инвестиционного проекта «Конюшенная площадь, д.2». Для осуществления планов развития требуется дальнейшая реконструкция помещений с учетом требований охранного законодательства по сохранению памятников культурного наследия.

Для достижения указанных целей в 2025 году был заключен договор с ИП Слесарев К.О. №К2/2 от 26.02.2025 на выполнение комплекса работ по:

- созданию систематизированного реестра зданий, помещений и используемой территории;
- созданию поэтажных планов, экспликаций помещений и 3-D моделей;
- подготовке концепции использования комплекса зданий по адресу Конюшенная пл. д.2;
- разработке маркетинговой стратегии и создания центра притяжения;
- формированию технических требований (электроэнергия, водоснабжение, вентиляция);
- разработке транспортной схемы и схемы движения пешеходных потоков;
- формирование финансовых прогнозов.

Работы по договору были выполнены.

В 2026-2027 годах запланирован редевелопмент имущественного комплекса, включающий в себя:

- подготовка сметы проекта;
- заключение договора на генпроектирование и генподрядного договора;
- заключение договора на управление/техзаказчик;
- подготовка проектной документации по объекту согласно сформированной концепции;
- получение разрешения КГИОП на проведение работ (ПИР, СМР, капремонт);
- заключение договоров с монополистами (тех. присоединения и эксплуатация);
- подбор оператора и заключение договора на управление (соглашение о намерениях).
- получение банковского финансирования;
- проведение СМР

Как результат данные мероприятия позволят существенно увеличить доходов от сдачи имущества в аренду и я направлены на получение организации прибыли.

#### **5. Сведения о событиях после отчетной даты:**

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный 2025 год, отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности ООО «КИРАСА ИНВЕСТ». В частности, отсутствовали события, связанные с:

- объявлением в установленном порядке дебитора организации банкротом
- произведенной после отчетной даты оценкой активов, результаты которой свидетельствовали бы об устойчивом и существенном снижении их стоимости, определенной по состоянию на отчетную дату;
- продажей производственных запасов после отчетной даты

- объявлением дивидендов дочерними и зависимыми обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате;
- получением от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения, по которому по состоянию на отчетную дату велись переговоры;
- обнаружением после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности организации, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.

Кроме того, отсутствовали события, связанные с:

- принятием решения о реорганизации организации;
- приобретением предприятия как имущественного комплекса;
- принятием решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг;
- крупными сделками, связанными с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;

Сведения о исполнении Федерального закона РФ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и законодательства о противодействии коррупции:

1. Операции по перечислению денежных средств в интересах третьих лиц не производились.
2. Контракты с государственными предприятиями **не заключались**.
3. Операции со связанными сторонами в 2025 году в хозяйственной деятельности Общества отсутствовали.
4. Общество предполагает и далее осуществлять свою хозяйственную деятельность непрерывно, гарантированно на протяжении последующих 12 месяцев.

**6. Выплаты управленческому персоналу:**

Вознаграждение генерального директора за 2024 год составило 179 т.р. с НДФЛ  
Вознаграждение генерального директора за 2025 год составило 181 т.р. с НДФЛ.

Генеральный директор  
ООО «Кираса Инвест»

\_\_\_\_\_ Стучевский Е.Г.

02.03.2026г.