

Общество с ограниченной ответственностью «Спортивно-оздоровительный Комплекс «Императорский Яхт-клуб»

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

1. Общие сведения

- 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Спортивно-оздоровительный Комплекс «Императорский Яхт-клуб» (сокращенное наименование ООО «СК «Императорский Яхт-клуб») зарегистрировано Межрайонной ИФНС №15 по г. Санкт-Петербургу 07.03.2014, ОГРН 1147847084307, ИНН 7813583601, КПП 781301001; юридический адрес: 197110, г. Санкт-Петербург, наб. Гребного канала, дом 1, строение 1, помещение 93-Н.
- 1.2. Уставный капитал Общества составляет 100 000 (сто тысяч) рублей (полностью оплачен). Учредителями являются:
 - Евдокимов Андрей Сергеевич с долей в уставном капитале 99,9%;
 - Евдокимова Елена Сергеевна с долей в уставном капитале 0,1%.
- 1.3. Основным видом деятельности Общества в отчетном периоде являлась реализация объектов недвижимости в составе инвестиционного проекта на принадлежащем ему земельном участке (код ОКВЭД – 68.10 «Покупка и продажа собственного недвижимого имущества»). Доля выручки Общества по данному направлению составила – 100%.
- 1.4. Среднесписочная численность сотрудников на 31.12.2025 — 5,8 человек, фактическая численность сотрудников на 31.12.2025 – 7 человека. Просроченная задолженность по оплате труда на 31.12.2025 отсутствует.
- 1.5. Дочерние и зависимые организации: ООО «Морской Яхтклуб» ИНН 7813147718, зарегистрировано по адресу: РФ, Санкт-Петербург, набережная Гребного канала, дом 1, строение 1, помещение 93-Н. Доля ООО «СК «Императорский Яхт-клуб» в уставном капитале ООО «Морской Яхтклуб» составляет 25%. В отчетном периоде для погашения текущих обязательств ООО «Морской Яхтклуб» был предоставлен беспроцентный займ по договору № 3/2023-11-03 от 03.11.2023 в размере 20 900,00 руб. (Двадцать тысяч девятьсот рублей).
- 1.6. Органы управления – Общее собрание участников Общества.

Единоличный исполнительный орган Общества – Коровкин Григорий Юрьевич, Генеральный директор ООО «СК «Императорский Яхт-клуб»». В 2025 году генеральному директору выплачивалась заработная плата в соответствии с условиями трудового договора.

Евдокимов А.С. является учредителем Общества. По состоянию на 31.12.2025 кредиторская задолженность по полученному авансу по договору купли-продажи нежилого помещения перед Евдокимовым А.С. составила 245 745 800,08 рублей.

1.7. Филиалы, представительства и иные обособленные подразделения у Общества за отчетный период отсутствовали.

2. Учетная политика и её изменения

Учетная политика ООО «СК «Императорский Яхт-клуб» утверждена приказом генерального директора Коровкина Г.Ю. от 27.12.2024 № УП/2025.

Существенных изменений в учетной политике в 2025 году не было.

В приказе к учетной политике для целей бухгалтерского учета закреплен критерий существенности ошибок в размере 5% от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности. В отчетном периоде не выявлены существенные ошибки.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имуществом состояние и финансовые результаты деятельности Общества в отчетном году отсутствовали.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей, отрицательные показатели представлены в круглых скобках.

3. Пояснения к основным статьям отчетности

3.1. Нематериальные активы.

На начало отчетного периода нематериальные активы отсутствовали. В текущем периоде нематериальные активы Обществом не приобретались и не создавались.

3.2. Основные средства.

Информация о первоначальной стоимости, сумме накопленной амортизации и движению основных средств, а также незавершенных капитальных вложений представлена в таблицах ниже.

Арендованный земельный участок учтен за балансом по кадастровой стоимости.

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
		накопленные амортизация и обесценение		поступило	списано		пересчет		переклассифицировано		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 373 645 1 377 414	(8 235) (7 052)	34 937 197	(89 654) (3 966)	3 898 1 230	(2 113) (2 414)	- -	- -	1 318 728 1 373 645	(6 451) (8 236)	
в том числе:												
Здания и жилые помещения	За 2025 г. За 2024 г.	50 428 54 384	(5 935) (5 412)	- -	(29 313) (3 966)	3 898 1 230	(1 433) (1 753)	- -	- -	21 114 50 428	(3 470) (5 935)	
Офисное оборудование	За 2025 г. За 2024 г.	113 113	(113) (113)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	113 113	(113) (113)	
Земельные участки	За 2025 г. За 2024 г.	1 303 544 1 303 544	- -	34 937 -	(60 541) -	- -	- -	- -	- -	1 277 940 1 303 544	- -	
Другие виды основных средств	За 2025 г. За 2024 г.	19 560 19 363	(2 187) (1 526)	197 -	- -	- -	(680) (661)	- -	- -	19 560 19 560	(2 187) (2 187)	
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г. За 2024 г.	744 610 675 898	- -	10 511 495 629	427 117 -	- -	- -	- -	- -	755 121 744 610	- -	
в том числе:												
Жилые помещения	За 2025 г. За 2024 г.	744 610 675 898	- -	10 511 495 629	- 427 117	- -	- -	- -	- -	755 121 744 610	- -	

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	Неамортизируемые основные средства - всего	Амортизируемые основные средства - всего	Неамортизируемые основные средства - всего	Амортизируемые основные средства - всего	Неамортизируемые основные средства - всего
Амортизируемые основные средства - всего	41 922	61 865	66 818			
в том числе:						
Здания	17 644	44 493	48 982			
Офисное оборудование	-	-	-			
Земельные участки	7 585	-	-			
Другие виды основных средств	16 692	17 372	17 837			
Неамортизируемые основные средства - всего	1 270 355	1 303 544	1 303 544			
в том числе:						
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы						
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются						
Земельные участки	1 270 355	1 303 544	1 303 544			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости						

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, представленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	1 543

Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	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 приобретение основных средств - всего в том числе: АХО_инвентарь, оборудование, материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	197	-	-	(197)	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	197	-	-	(197)	-	-
	За 2025 г.	8 983	-	57	-	-	-	9 040	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего в том числе: Нежилое помещение 27Н (3 корпус) Корпус 3 ЯХТ-клуб (укрепление) Корпус 3 ЯХТ-клуб (мансардный этаж)	За 2024 г.	3 911	-	5 072	-	-	-	8 983	-
	За 2025 г.	4 072	-	57	-	-	-	4 129	-
	За 2024 г.	3 702	-	370	-	-	-	4 072	-
	За 2025 г.	1 533	-	-	-	-	-	1 533	-
	За 2024 г.	208	-	1 325	-	-	-	1 533	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	3 378	-	3 378	-	-	-	3 378	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	3 378	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Финансовые вложения.

Долгосрочные финансовые вложения на 31.12.2025 составили 43 307 280,71 рублей, в том числе:

- взнос в уставный капитал ООО «Морской Яхтклуб» (25%) – 3 485 000,00 рублей;
- предоставленные займы – 39 822 280,71 рублей.

Краткосрочные финансовые вложения на 31.12.2025 составили 11 080 000,00 рублей:

- предоставленные займы – 11 080 000,00 рублей.

Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период		текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		сплисанс	проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	56 108	-	49 337	(62 138)	-	-	-	43 307	-
	За 2024 г.	14 040	-	285 240	(243 172)	-	-	-	56 108	-
в том числе:										
	Вклад в уставный капитал	13 940	-	-	(10 455)	-	-	-	3 485	-
Акции	За 2024 г.	13 940	-	-	-	-	-	-	13 940	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долговые ценные бумаги	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	42 168	-	49 337	(51 683)	-	-	-	39 822	-
	За 2024 г.	100	-	285 240	(243 172)	-	-	-	42 168	-
Вклады по договору простого товарищества	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	11 080	-	-	-	-	11 080	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Депозитные счета	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	11 080	-	-	-	-	11 080	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	56 108	-	60 417	(62 138)	-	-	-	54 387	-
	За 2024 г.	14 040	-	285 240	(243 172)	-	-	-	56 108	-

3.4. Запасы.

Строка 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса включает в себя остатки ТМЦ на складах и сумму расходов незавершенного основного производства. По состоянию на 31.12.2025 запасы составили – 36 009 989,95 рублей.

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период		На начало года		загрузки	Изменения за период				На конец периода	
	За 2025 г.	За 2024 г.	фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	списано	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
								фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего			56 423	-	81 432	(107 845)	-	X	X	36 010	-
в том числе:			1 095 295	-	430 738	(1 469 610)	-	X	X	56 423	-
Сырье и материалы			627	-	134	(134)	-	-	-	627	-
Готовая продукция			6 990	-	893	(266)	-	-	-	627	-
Товары			271 503	-	77 235	(264 513)	-	-	-	6 990	-
Затраты на доставку товаров до складов организации			7 079	-	421 866	(84 314)	-	-	-	7 079	-
Незавершенное производство			41 727	-	4 063	(10 407)	-	-	-	35 383	-
Расходы будущих периодов			36 484	-	5 244	-	-	-	-	41 727	-
Иные виды запасов			-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	2 736	(2 736)	-	-	-	-	-

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.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

3.5. Дебиторская задолженность и обязательства.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 у Общества отсутствует.

Суммы задолженностей по полученным и выплаченным авансам в отчетности отражена за минусом НДС.

Долгосрочная дебиторская задолженность в течении отчетного периода отсутствовала.

Структура краткосрочной дебиторской задолженности представлена в таблице ниже.

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода			
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	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					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	449 434	-	48 124	-	(18 802)	-	(65 210)	-	-	-	478 756	-
	За 2024 г.	372 171	-	142 473	-	-	-	-	-	-	-	449 434	-
в том числе:													
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	423 796	-	43 871	-	(5 694)	-	-	-	-	-	461 973	-
	За 2024 г.	366 010	-	127 905	-	(60 119)	-	-	-	-	-	423 796	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 520	-	724	-	(398)	-	-	-	-	-	1 846	-
	За 2024 г.	1 473	-	692	-	(646)	-	-	-	-	-	1 520	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	7 466	-	-	-	(5 667)	-	-	-	-	-	1 799	-
	За 2024 г.	11 757	-	-	-	(4 291)	-	-	-	-	-	7 466	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	480	-	2 479	-	(400)	-	-	-	-	-	2 559	-
	За 2024 г.	-	-	480	-	-	-	-	-	-	-	480	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	155	-	-	-	(155)	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	16 171	-	-	-	(6 643)	-	-	-	-	-	9 529	-
	За 2024 г.	2 776	-	13 395	-	-	-	-	-	-	-	16 171	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	1 050	-	-	-	-	-	-	-	1 050	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	449 434	-	48 124	-	(18 802)	-	(65 210)	-	-	X	478 756	-
	За 2024 г.	372 171	-	142 473	-	-	-	-	-	-	X	449 434	-

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	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

Структура кредиторской задолженности представлена в таблице ниже.

Основную долю долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 года составляют займы, полученные для реализации инвестиционного проекта. Проценты по долгосрочным займам отражены в составе долгосрочной кредиторской задолженности, поскольку согласно условиям договоров займа, выплачиваются после погашения основного долга.

Большую часть краткосрочных обязательств составляют авансы, полученные от покупателей в счет предстоящих продаж. Задолженность по полученным авансам обуславливается условиями договоров купли-продажи с покупателями, согласно которым вносится 100% предоплата, затем производится регистрация права собственности, и только потом передается помещение по акту приемки-передачи.

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		переклассифицировано	на доходы	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления			
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	812 750 99 754	- 720 407	- -	(127 106) (7 412)	- -	685 644 812 750
В том числе:							
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	771 120 50 712	- 720 407	- -	(85 476) -	- -	685 644 771 120
Проценты по долгосрочным займам	За 2025 г. За 2024 г.	41 630 49 042	- -	- -	(41 630) (7 412)	- -	- 41 630
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	749 453 2 560 947	59 872 387 861	- -	(68 850) (2 232 285)	- (8 700)	740 474 707 823
В том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	2 410 1 201 354	22 304 2 892	- -	(2 410) (1 193 236)	- (8 700)	22 304 2 410
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	683 095 1 252 646	37 115 383 678	- -	(12 500) (953 228)	- -	707 710 683 095
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	- 29 464	1 -	- -	- (29 464)	- -	1 -
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	5 148 31 275	452 1 091	- -	(1 098) (27 219)	- -	4 501 5 148
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	16 246 45 255	- -	- -	(10 627) (28 010)	- -	5 619 16 246
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	392 292	- 100	- -	(53) -	- -	339 392
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	532 660	- -	- -	(532) (128)	- -	- 532
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	1 562 203 2 660 701	59 872 1 108 268	- -	(195 956) (2 239 697)	- (8 700)	1 426 118 1 520 573

3.6. Загагаты.

Расходы, отраженные в Отчете о финансовых результатах за отчетный период, имеют следующую структуру:

Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	81 777	1 202 759
Затраты на оплату труда	15 628	13 502
Отчисления на социальные нужды	4 009	2 818
Амортизация	2 096	2 320
Прочие затраты	15 704	43 807
Итого по элементам	119 215	1 265 206
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	2 927	264 513
Итого расходы по обычным видам деятельности	122 142	1 529 719

3.7. Обеспечение обязательств.

Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	29 464
в том числе:			
ГК ГРАНИТ ООО	-	-	29 464
Выданные - всего	-	-	1 022 778
в том числе:			
ГК ГРАНИТ ООО	-	-	858 778
ГРУППА КОМПАНИЙ БИС ООО	-	-	124 000
БКД ООО	-	-	40 000

3.8. Государственная помощь.

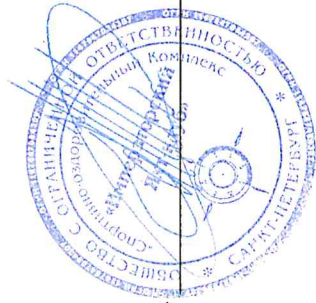
В отчетном периоде государственную помощь Общество не получало.

4. Прочая информация

Операции, подлежащие перерасчету, выраженные в иностранной валюте в отчетном периоде отсутствовали, курсовые разницы не возникали. Общество в 2025 году не заключало договоров лизинга.

В Обществе отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применении допущения непрерывности деятельности.

Факты хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, в Обществе в 2025 году отсутствуют.



Генеральный директор ООО «СК «Императорский Яхт-клуб» _____ /Коровкин Г.Ю.

27.03.2026