

Бухгалтерская отчетность
за 9 месяцев 2026 г.

Организация: Публичное акционерное общество "АПРИ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Организационно-правовая форма Публичные акционерные общества
Форма собственности Частная собственность

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

35596957
7453326003
12247
16

Адрес в пределах места нахождения
454091, Челябинская обл, Челябинск г, Кирова ул, дом № 159, оф.909

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит _____

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации _____
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации _____

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность _____

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2026 г.

Организация: Публичное акционерное общество "АПРИ"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710001		
30	09	2026
35596957		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
3.1	Нематериальные активы	1110	9 244	3 197	2 295
4.1	Основные средства	1150	688 782	619 515	346 561
4.2	в том числе:				
	Права пользования активами		573 495	503 487	120 017
	Инвестиционная недвижимость	1160	156 800	155 000	-
	в том числе:				
	Земельные участки		158 000	155 000	-
5.1	Финансовые вложения	1170	12 383 107	6 175 310	3 357 409
	Отложенные налоговые активы	1180	790 008	274 149	51 023
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 421 540	224 264	175 144
	Итого по разделу I	1100	15 449 481	7 451 434	3 932 431
	II. Оборотные активы				
6.1	Запасы	1210	257 954	405 382	411 236
	в том числе:				
	Строительные материалы		61 279	90 171	88 845
	Строительство (незавершенное производство)		42 433	29 875	17 768
	Товары (квартиры)		154 039	285 020	304 364
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13 033	8 401	3 551
7.1	Дебиторская задолженность	1230	7 422 641	7 720 100	5 548 619
	в том числе:				

			1 252 215	2 746 240	1 781 665
	Расчеты с покупателями и заказчиками		484 293	975 565	1 178 100
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		61 938	82 530	106 389
	Расчеты с дочерними организациями по соглашениям о компенсации затрат		1 233 050	1 263 060	1 300 000
	Договоры купли-продажи в уставном капитале				
5.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 917 670	5 747 520	1 470 507
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	697 312	295 040	308 457
	в том числе:		697 312	295 040	308 457
	Расчетные счета		701 502	335 601	232 302
	Прочие оборотные активы	1260			
	в том числе:		701 502	335 601	232 281
	не предъявленная к оплате выручка по договорам подряда				
	Итого по разделу II	1200	14 010 112	14 512 044	7 974 673
		1600	29 459 593	21 963 478	11 907 104
	БАЛАНС				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	1 115 439	1 115 439	1 115 439
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	(15)	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	884 899	884 899	884 899
	Резервный капитал	1360	53 582	53 582	42 828
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7	1 641 745	1 421 358
	Итого по разделу III	1300	2 053 927	3 695 650	3 464 524
	IV. Долгосрочные обязательства				
8.1	Заемные средства	1410	13 247 335	5 731 132	3 719 082
	Отложенные налоговые обязательства	1420	236 910	238 575	46 136
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8.1	Прочие долгосрочные обязательства	1450	499 125	476 441	82 298
	в том числе:				
	Арендные обязательства		499 125	476 441	82 298
	Итого по разделу IV	1400	13 983 370	6 446 148	3 847 517
	V. Краткосрочные обязательства				
8.1	Заемные средства	1510	6 172 758	5 779 169	1 246 737
8.1	Кредиторская задолженность	1520	7 096 335	5 919 460	3 318 224
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		949 274	926 414	198 792
	Расчеты с покупателями и заказчиками		643 719	140 692	148 303
	Обязательства по инвестиционным договорам		117 515	419 763	767 006
	Расчеты с инвесторами по средствам, полученным на финансирование строительства		1 078 205	809 876	50 015
8.3	Оценочные обязательства	1540	12 247	70 959	9 633
8.1	Прочие краткосрочные обязательства	1550	140 956	52 092	20 469
	в том числе:				
	Арендные обязательства		140 956	52 092	20 469
	Итого по разделу V	1500	13 422 296	11 821 680	4 595 063
	БАЛАНС	1700	29 459 593	21 963 478	11 907 104

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Крутолапов Павел Дмитриевич
(расшифровка подписи)

30 октября 2026 г.

**Отчет о финансовых результатах
за 9 месяцев 2026 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2026
35596957		
384		

Организация: Публичное акционерное общество "АПРИ"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Выручка	2110	2 487 528	3 005 609
	в том числе:			
	Доходы от продажи доли в УК		100 020	1 530 050
	Проценты по заемным средствам		1 645 692	620 199
	Проценты по заемным средствам	2120	(4 226 467)	(1 696 710)
10	Себестоимость продаж			
	в том числе:			
	Расходы по выпуску ценных бумаг		(355 282)	(143 803)
	Проценты по заемным средствам		(3 201 094)	313 331
	Проценты по заемным средствам	2100	(1 738 939)	1 308 899
	Валовая прибыль (убыток)	2210	(21 548)	(11 121)
10	Коммерческие расходы	2220	(200 383)	(157 402)
10	Управленческие расходы	2200	(1 960 870)	1 140 376
	Прибыль (убыток) от продаж	2310	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2320	-	-
	Проценты к получению	2330	(20 428)	(67 202)
	Проценты к уплате			
	в том числе:			
	Проценты ППА		(20 428)	(67 202)
	Прочие доходы	2340	37 610	80 164
	Прочие расходы	2350	(215 575)	(485 664)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(2 159 263)	667 674
	Налог на прибыль организаций	2410	517 525	(193 967)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(199 238)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	517 525	5 272
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 641 738)	473 707

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(1 641 738)	473 707
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Крутолапов Павел Дмитриевич
(расшифровка подписи)

30 октября 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 9 месяцев 2026 г.

Форма по ОКУД		Коды	
0710004		0710004	
Отчетная дата		30 09 2026	
(число, месяц, год)		35596957	
по ОКПО		384	
по ОКЕИ			

Организация: Публичное акционерное общество "АПРИ"
Единица измерения: Тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2024 г.	3100	1 115 439	-	-	884 899	42 828	1 421 358	3 464 524
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	1 115 439	-	-	884 899	42 828	1 421 358	3 464 524

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 9 месяцев 2025 г.							473 707	473 707
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	(14)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	(14)	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	10 754	(10 754)	-
	На 30 сентября 2025 г.	3250	1 115 439	(14)	-	884 899	53 582	1 884 312	3 938 218
	На 31 декабря 2025 г.	3200	1 115 439	(15)	-	884 899	53 582	1 641 745	3 695 650
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	1 115 439	(15)	-	884 899	53 582	1 641 745	3 695 650

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 9 месяцев 2026 г.							(1 641 738)	(1 641 738)
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	(4)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	(4)	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	19	-	-	-	19
	На 30 сентября 2026 г.	3300	1 115 439	-	-	884 899	53 582	7	2 053 927

Генеральный директор
(наименование должности)

Крутолапов Павел Дмитриевич
(расшифровка подписи)

30 октября 2026 г.

**Отчет о движении денежных средств
за 9 месяцев 2026 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2026
35596957		
384		

Организация: Публичное акционерное общество "АПРИ"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	16 792 300	10 963 346
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	2 446 502	817 984
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	средства целевого финансирования, полученные от инвесторов на строительство объектов		-	712 193
	получение кредитов и займов		2 422 821	2 233 610
	продажа доли в УК		30	1 557 250
	биржевые облигации		7 338 411	4 981 628
	соглашения о компенсации затрат		202 765	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)		3 079 189	576 949
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях		179 368	681
	возврат денежных средств		1 062 966	-
	прочие поступления	4119	60 248	83 051
	Платежи - всего	4120	(16 316 812)	(11 120 266)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 127 918)	(704 174)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(42 618)	(33 922)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(2 869 818)	(1 181 227)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		(195 796)	(132 967)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требований денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам		(6 622 079)	(4 906 624)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов		(2 182 366)	(1 655 716)
	рко		(5 551)	(65 364)
	биржевые облигации		-	(494 818)
	возврат по инвестиционным договорам		(41 550)	-
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников		(4)	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)		(105 252)	-
	договоры цессии		(706 267)	-
	прочие платежи	4129	(2 417 593)	(1 945 454)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	475 488	(156 920)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Платежи - всего	4320	(73 216)	(50 497)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	арендные обязательства		(73 216)	(50 497)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(73 216)	(50 497)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	402 272	(207 417)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	295 040	308 457
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	697 312	101 040
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Крутолапов Павел Дмитриевич
(расшифровка подписи)

30 октября 2026 г.

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущества

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

в том числе:

База данных	За 9 месяцев 2026 г.	-	7 148	-	(7 148)	-
Товарный знак	За 9 месяцев 2025 г.	-	1 500	-	(1 500)	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	196	-	-	-	196
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			затраты	списано	
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	по рыночной стоимости (при наличии)
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-

4. Основные средства

[illegible]

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

[illegible]

Права пользования активами - всего	За 9 месяцев 2025 г.	585 196	(81 709)	159 537	-	(89 475)	-	-	740 356	(166 862)
	За 9 месяцев 2026 г.	146 558	(26 541)	488 390	(21 103)	(53 626)	-	-	591 489	(58 216)
	За 9 месяцев 2025 г.									
	За 9 месяцев 2026 г.	82 896	(26 216)	8 609	-	(13 610)	-	-	87 129	(33 118)
	За 9 месяцев 2025 г.	57 230	(7 745)	38 998	(13 333)	(11 993)	-	-	82 896	(19 294)
в том числе: Транспортные средства	За 9 месяцев 2026 г.	502 300	(55 493)	150 928	-	(75 865)	-	-	653 228	(133 743)
	За 9 месяцев 2026 г.	89 328	(18 796)	449 392	(7 770)	(41 533)	-	-	508 593	(38 922)
	За 9 месяцев 2025 г.									
	За 9 месяцев 2026 г.									
	За 9 месяцев 2025 г.									

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя		На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Амортизируемые основные средства - всего		684 793	618 533	346 087
в том числе:				
Здания		82 114	84 354	211 098
Машины и оборудование (кроме офисного)		11 735	13 867	10 928
Офисное оборудование		4 679	5 582	6 416
Транспортные средства		57 067	61 339	52 963
Производственный и хозяйственный инвентарь		89	195	317
Другие виды основных средств		529 109	453 197	64 365
Неамортизируемые основные средства - всего		-	-	-
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				
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоценочной стоимости				

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя		На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 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	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 9 месяцев 2026 г.	251	-	127 821	-	-	(128 072)
	За 9 месяцев 2025 г.	251	-	480 605	-	(4 644)	(475 960)
	в том числе:						251

Офисное оборудование	За 9 месяцев 2026 г.	251	-	-	-	-	(251)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	251	-	-	-	-	-	251	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	(127 821)	-	-
Права пользования активами (другие виды основных средств)	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	(475 960)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	(4 644)	-	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 9 месяцев 2026 г.	731	-	-	-	-	(3 566)	731	-
	За 9 месяцев 2025 г.	223	-	-	-	-	(3 188)	20 643	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За 9 месяцев 2026 г.	223	-	-	-	-	-	223	-
	За 9 месяцев 2025 г.	223	-	-	-	-	-	223	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	(3 188)	20 420	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 9 месяцев 2026 г.	508	-	-	-	-	(1 357)	508	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	(890)	-	-
Офисное оборудование	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	(1 319)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	3 258	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здание	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	3 258	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2026 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
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-

[illegible]

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 9 месяцев 2026 г.	6 175 310	-	4 303 163	(272 245)	-	-	-	2 176 880	12 383 107	-
	За 9 месяцев 2025 г.	3 357 408	-	3 882 496	(965 799)	-	-	-	-	6 274 106	-
в том числе: Вклады в уставный капитал других организаций	За 9 месяцев 2026 г.	3 008 825	-	183 790	(51 145)	-	-	-	-	3 141 469	-
	За 9 месяцев 2025 г.	1 019 101	-	1 998 131	(12 613)	-	-	-	-	3 004 620	-
Предоставленные займы	За 9 месяцев 2026 г.	3 166 485	-	4 119 373	(221 100)	-	-	-	2 176 880	9 241 637	-
	За 9 месяцев 2025 г.	2 338 307	-	1 884 365	(953 186)	-	-	-	-	3 269 486	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 9 месяцев 2026 г.	5 758 032	(10 512)	4 225 124	(2 874 024)	-	-	(4 070)	(2 176 880)	4 932 252	(14 582)
	За 9 месяцев 2025 г.	1 481 019	(10 512)	4 686 350	(1 201 976)	-	-	10 512	-	4 965 393	-
в том числе: предоставленные займы	За 9 месяцев 2026 г.	5 758 032	(10 512)	4 225 124	(2 874 024)	-	-	(4 070)	(2 176 880)	4 932 252	(14 582)
	За 9 месяцев 2025 г.	1 404 231	(10 512)	4 686 350	(1 125 188)	-	-	-	-	4 965 393	(10 512)
ценные бумаги (процентные векселя)	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	76 788	-	-	(76 788)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 9 месяцев 2026 г.	11 933 342	(10 512)	8 528 287	(3 146 269)	-	-	(4 070)	-	17 315 359	(14 582)

	За 9 месяцев 2025 г.	4 838 427	(10 512)	8 568 846	(2 167 775)	-	10 512	-	11 239 499	-
--	----------------------------	-----------	----------	-----------	-------------	---	--------	---	------------	---

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	429 940	660 216
в том числе:			
ценные бумаги (процентные векселя)	-	-	76 788
вклады в уставный капитал	-	429 940	583 428
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

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	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость			
Запасы - всего	За 9 месяцев 2026 г.	405 382	-	4 086 275	(4 243 703)	-	-	X	257 954	X	-
	За 9 месяцев 2025 г.	411 235	-	1 739 691	(1 738 919)	-	-	X	412 006	X	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 9 месяцев 2026 г.	90 487	-	98 716	(20 321)	-	-	(107 400)	61 481	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	89 103	-	66 724	(11 797)	-	-	(63 148)	80 882	-	-
Товары	За 9 месяцев 2026 г.	285 020	-	35 132	(166 115)	-	-	3	154 039	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	304 364	-	4 256	(5 713)	-	-	(161)	302 746	-	-
Незавершенное производство	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	3 960 856	(4 057 267)	-	-	107 398	10 987	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	1 658 101	(1 721 410)	-	-	63 309	-	-	-
Строительство объектов недвижимости	За 9 месяцев 2026 г.	29 875	-	1 571	-	-	-	-	31 447	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	17 768	-	10 610	-	-	-	-	28 378	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Итого	За 9 месяцев 2026 г.	7 967 305	(22 941)	-	-	-	-	X	8 862 794	(18 613)
	За 9 месяцев 2025 г.	5 741 733	(17 970)	-	-	-	-	X	6 916 210	19 878

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	18 613	-	22 941	-	17 970	-
в том числе:						
расчеты с поставщиками и подрядчиками	18 613	-	16 944	-	11 138	-
расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	201	-	46	-
прочая	-	-	5 795	-	6 786	-

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
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2026 г.	6 207 573	-	-	-	-	-	13 746 460
	За 9 месяцев 2025 г.	3 801 381	-	-	-	-	-	17 272 444
в том числе: Арендные платежи	За 9 месяцев 2026 г.	476 441	-	-	-	-	-	499 125
	За 9 месяцев 2025 г.	82 298	-	-	-	-	-	495 182
Долгосрочные кредиты	За 9 месяцев 2026 г.	226 515	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	394 015
Долгосрочные займы	За 9 месяцев 2026 г.	1 201 072	-	-	-	-	-	1 384 578
	За 9 месяцев 2025 г.	781 372	-	-	-	-	-	5 566 467
Проценты по долгосрочным займам	За 9 месяцев 2026 г.	186 452	-	-	-	-	-	375 257
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	3 387 439
Облигационные займы	За 9 месяцев 2026 г.	4 117 093	-	-	-	-	-	11 487 500
	За 9 месяцев 2025 г.	2 937 710	-	-	-	-	-	7 429 341
Краткосрочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2026 г.	11 750 721	-	-	-	-	-	13 410 649

	За 9 месяцев 2025 г.	957 869	-	-	-	117 668
Итого	За 9 месяцев 2026 г.	17 958 294	-	-	X	27 157 109
	За 9 месяцев 2025 г.	8 386 811	-	-	X	22 480 027

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Всего	1 060	2 952	1 144
в том числе:			
расчеты с поставщиками и подрядчиками	917	2 952	512
расчеты с покупателями и заказчиками	109	-	632
прочая	34	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2026 г.	70 959	8 096	(26 530)	(40 278)	12 247
	За 9 месяцев 2025 г.	9 633	5 617	(8 531)	(240)	6 479
в том числе:						
<> Резерв по судебным разбирательствам (хоз.договоры)	За 9 месяцев 2026 г.	62 847	2 653	(22 568)	(40 278)	2 653
	За 9 месяцев 2025 г.	-	30	(18)	-	12
Резерв ежегодных отпусков	За 9 месяцев 2026 г.	5 605	5 133	(3 710)	-	7 028
	За 9 месяцев 2025 г.	4 249	3 472	(2 719)	(240)	4 762
<> Резерв по гарантийным обязательствам	За 9 месяцев 2026 г.	2 502	-	(246)	-	2 256
	За 9 месяцев 2025 г.	4 244	1 445	(4 244)	-	1 445

<> Резервы по судебным разбирательствам ДДУ	За 9 месяцев 2026 г.	5	310	(5)	-	310
	За 9 месяцев 2025 г.	1 140	670	(1 550)	-	260

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Полученные - всего	-	-	76 788
в том числе:			
ценные бумаги (векселя)			76 788
Выданные - всего	40 234 861	34 780 651	28 302 478
в том числе:			
договор залога имущества	225 081	240 784	150 878
поручительства за третьих лиц	39 730 902	34 089 927	27 037 610
по договорам залога доли в УК	258 878	429 940	1 037 203
по договорам залога ценных бумаг	-	-	76 788
договоры банковской гарантии	20 000	20 000	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
Материальные затраты	274 748	68 874
Затраты на оплату труда	52 793	41 867
Отчисления на социальные нужды	16 131	9 257
Амортизация	95 460	28 361
Прочие затраты	4 020 252	1 716 874
Итого по элементам	4 459 384	1 865 233
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(10 987)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	4 448 398	1 865 233

**СОКРАЩЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ
БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«АПРИ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2026 ГОДА**

Оглавление

СОКРАЩЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	1
«АПРИ»	1
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ОТЧЕТНОСТИ	4
2.1. Основные правила и допущения, примененные при составлении бухгалтерской отчетности	4
2.2. Учетная политика	4
3. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	5
3.1. Нематериальные активы	5
3.2. Основные средства	6
3.3. Капитальные вложения	8
3.4. Финансовые вложения	11
3.5. Запасы	13
3.6. Дебиторская задолженность	14
3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты	14
3.8. Прочие оборотные активы	15
3.9. Уставный капитал. Прибыль (убыток) на акцию	16
3.10. Резервный капитал	16
3.11. Добавочный капитал	17
3.12. Займы и кредиты	17
3.13. Кредиторская задолженность	22
3.14. Оценочные обязательства	22
3.15. Условные активы и условные обязательства	23
3.16. Обеспечения обязательств и платежей	23
3.17. Налог на прибыль. Отложенные налоги	24
4. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	24
4.1. Выручка от продаж	24
4.2. Расходы	25
4.3. Проценты к уплате Тыс.руб.	26
4.4. Прочие доходы и расходы	26
5. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	28
6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПОЯСНЕНИЯ	28
6.1. Дивиденды	28
6.2. Выручка и расходы по договорам строительного подряда	29
6.3. Чистые активы Общества	31

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – пояснения) являются составной частью бухгалтерской отчетности «ПАО АПРИ» (далее – Общество) по состоянию на 30 сентября 2026г. года и за 9 месяцев 2026 год.

Пояснения составлены в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и другими нормативными документами по бухгалтерскому учету.

Организационно-правовая форма/форма собственности: Публичное Акционерное общество /частная собственность

Место нахождения (юридический адрес): 454091, г. Челябинск, ул. Кирова д.159, оф.909.

Сведения об образовании/реорганизации юридического лица:

23 января 2019г., в соответствии с протоколом №35 внеочередного общего собрания участников от 29.06.2018г., была закончена реорганизация в форме преобразования АО АПРИ «Флай Плэнинг» (ИНН 7453326003 КПП 745301001 ОГРН 1197456003360).

В рамках подготовки к IPO на внеочередном Общем собрании акционеров АО АПРИ «Флай Плэнинг», состоявшемся 15.04.2024 года, были приняты следующие решения:

1. о внесении в Устав Общества изменений в части его приведения в соответствие с требованиями, установленными для публичного акционерного общества, а также в части изменения фирменного наименования Общества, и в связи с внесением указанных изменений был утвержден Устав Общества в новой редакции (редакция № 2). Указанные изменения **23.04.2024г.** зарегистрированы в Едином государственном реестре юридических лиц, в том числе в части нового наименования Общества:

- полное наименование: Акционерное общество «АПРИ»;
- сокращение наименование: **АО «АПРИ»;**

2. Внести в Устав Общества изменения, содержащие указание на то, что Общество является публичным акционерным обществом, и в связи с внесением указанных изменений утвердить Устав Общества в новой редакции (редакция № 3). После государственной регистрации ЦБ РФ дополнительного выпуска и регистрации проспекта обыкновенных акций Публичного акционерного общества «АПРИ» в Единый государственный реестр юридических лиц **03.07.2024г.** внесены изменения в части нового наименования Общества:

- полное наименование: **Публичное акционерное общество «АПРИ»;**
- сокращение наименование: **ПАО «АПРИ»;**

Фактически основными видами деятельности Общества является:

- Деятельность холдинговых компаний.

Бухгалтерская отчетность составлена в валюте РФ.

Сведения о составе органов управления Общества в 3 квартале 2026 года

Совет директоров Общества:

Состав Совета директоров Общества на дату **30.09.2026г.** (Протокол годового Общего собрания акционеров ПАО «АПРИ» № 4/26 от 02.07.2026г.):

Букреев Александр Сергеевич;
Карабинцев Тимофей Владислаович;
Крутолапов Павел Дмитриевич;
Овакимян Алексей Дмитриевич;
Пичугин Иван Владимирович;
Савченков Владимир Васильевич;

Толмачев Дмитрий Евгеньевич.

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор

В соответствии с решением Совета директоров ПАО «АПРИ» от 03.03.2026г. досрочно прекращены полномочия генерального директора ПАО «АПРИ» Шаля Сергея Вернеровича Генеральным директором ПАО «АПРИ» с 04.03.2026г. избран Крутолапов П.Д. (Протокол заседания Совета директоров ПАО «АПРИ» № 4/26 от 02.03.2026 г.).

Правление:

Состав Правления ПАО «АПРИ» по состоянию на 30.09.2026г.:

Крутолапов Павел Дмитриевич - Председатель Правления;
Бугрова Елена Николаевна;
Маркелов Андрей Олегович;
Степанищев Артем Сергеевич.

Контрольные органы во 3 квартале 2026 года:

Ревизионная комиссия:

Устав Общества не предусматривает наличие Ревизионной комиссии.

Органы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью

Подразделение внутреннего аудита.

Руководитель подразделения внутреннего аудита Общества Карпушина Жанна Сергеевна (утверждена на заседании Совета директоров ПАО «АПРИ», Протокол заседания Совета директоров № 13/24 28.06.2024 г.)

Комитет Совета директоров ПАО «АПРИ» по аудиту.

Состав Комитета по аудиту Совета директоров ПАО «АПРИ» сформирован на заседании Совета директоров ПАО «АПРИ» (Протокол заседания Совета директоров № 15/26 10.07.2026г.)

1. Толмачев Дмитрий Евгеньевич - Председатель Комитета Совета директоров ПАО «АПРИ» по аудиту;
2. Талалыкин Владимир Михайлович;
3. Овакимян Алексей Дмитриевич.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Основные правила и допущения, примененные при составлении бухгалтерской отчетности

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и другими нормативными документами по бухгалтерскому учету.

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

Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

2.2. Учетная политика

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от

29.07.1998 № 34н, другими стандартами (положениями) по бухгалтерскому учету в редакции всех изменений и дополнений, действовавших в течение отчетного периода и на дату составления настоящей отчетности.

3. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Бухгалтерская отчетность Общества формируется в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения) состоят из текстовой формы, в которую в виде таблиц включаются расшифровки к отдельным показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществлялось: ООО «ФинПро» по договору № ФинП-38 от 01.11.2024 г. за период с 01.11.2024 г., по настоящее время.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях, приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет более 5%.

3.1. Нематериальные активы

Учетная политика

В составе нематериальных активов учитываются активы, единовременно отвечающие условиям, приведенным в ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденном приказом Минфина от 30.05.2022 № 86н (далее – ФСБУ 14/2022).

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету в соответствии с ФСБУ 14/2022.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов:

- по первоначальной стоимости.

Выбранный способ оценки нематериальных активов применяется ко всей группе нематериальных активов.

Последствия изменения способа последующей оценки нематериальных активов отражаются перспективно (без пересчета данных за предыдущие периоды).

По каждому нематериальному активу срок полезного использования определяется приказом генерального директора исходя из:

- срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом;

- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;
- срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономические выгоды.

Способ начисления амортизации для всех групп нематериальных активов – линейный.

Элементы амортизации объекта нематериальных активов подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта нематериальных активов. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

Организация проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом N 217н (далее - МСФО (IAS) 36).

Сроки полезного использования нематериальных активов

Сроки полезного использования нематериальных активов (по видам):

Вид нематериальных активов	Срок полезного использования (лет)
Программы для ЭВМ	5 лет

Лимит списания затрат на приобретение (создание) объектов в расходы периода

Затраты на приобретение, создание активов стоимостью не выше лимита в размере 100 тыс. руб. признаются расходами периода, в котором они понесены.

Существенная информация

Расшифровка к статье «Нематериальные активы» по видам нематериальных активов раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении 3. «Нематериальные активы».

Изменения сроков полезного использования и способов определения амортизации нематериальных активов

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

3.2. Основные средства

Учетная политика

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Условия признания основных средств

Объектом основных средств признается актив, характеризующийся одновременно следующими

признаками:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование либо для управленческих нужд;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход).

Лимит списания затрат на приобретение (создание) объектов в расходы периода

Затраты на приобретение, создание активов стоимостью не выше лимита в размере 100 тыс. руб. признаются расходами периода, в котором они понесены.

Определение инвентарного объекта основных средств

Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом не менее чем на 50%, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

Классификация основных средств по видам и группам

Основные средства классифицируются в бухгалтерском учете и отчетности Общества по следующим видам (группам):

- здания (кроме инвестиционной);
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь
- земельные участки;
- инвестиционная недвижимость;
- другие виды основных средств.

Инвестиционная недвижимость образует отдельную группу основных средств.

Оценка основных средств при признании в бухгалтерском учете

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Последующая оценка основных средств

После признания все объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

Сроки полезного использования основных средств

Сроки полезного использования основных средств (по основным группам)

Группы основных средств	Срок полезного использования (лет)
Здания	15-30 лет

Сооружения	7-15 лет
Машины и оборудование (кроме офисного)	5-7 лет
Офисное оборудование	2-3 года
Транспортные средства	5-7 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	2-3 года
Другие виды основных средств	2-5 лет

Амортизация основных средств

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Неамортизируемые объекты основных средств

Не подлежат амортизации объекты ОС:

- земельные участки

Существенные условия:

Расшифровка к статье «Основные средства» раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении « 4.1. Наличие и движение основных средств».

3.3. Капитальные вложения

Учетная политика

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление основных средств.

Оценка капитальных вложений при признании

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых активов, определяемая в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Фактическими затратами в объекты капитальных вложений, полученные безвозмездно, считается справедливая стоимость этих объектов.

Затраты на ремонт основных средств

К капитальным вложениям относятся, в частности, затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию, замену частей, ремонт (кроме текущего ремонта, а также неплановых ремонтов, обусловленных поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией основных средств), технические осмотры, техническое обслуживание.

Обесценение капитальных вложений

Капитальные вложения проверяются на обесценение, и изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Существенная информация

Балансовая стоимость капитальных вложений

Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости, и в инвестиционную недвижимость на начало и конец отчетного периода раскрывается в пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении «4.5. Капитальные вложения в основные средства».

Обесценение капитальных вложений

Результат обесценения капитальных вложений и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода, по состоянию на 31.12.2023 составил 0 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 0 тыс. руб.).

Аренда

Учетная политика

Ведение бухгалтерского учета объектов бухгалтерского учета аренды осуществляется Обществом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Условия признания аренды

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды договором не предусмотрено);
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

3.3.1. Договоры аренды, где Общество является арендатором

Общество как арендатор признает предмет аренды на дату его предоставления в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

Не признаются предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде в следующих случаях:

- срок аренды группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды не превышает 12 месяцев на дату их предоставления;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб., и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

При этом одновременно выполняются следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу, и отсутствует возможность выкупа Обществом предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Оценка права пользования активом и обязательства по аренде

Право пользования активом признается по фактической стоимости, включающей:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты Общества в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей, определяемой путем дисконтирования их номинальных величин с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. В случае невозможности определения ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Переоценка прав пользования активами не производится.

Амортизация права пользования активом

Стоимость ППА амортизируется линейным способом.

Для учета операций по аренде используются следующие субсчета:

08 «Вложения во внеоборотные активы»
01.03. «Арендованное имущество»
02.03. «Амортизация арендованного имущества»
76.07. 1. «Арендные обязательства»
76.07.2. «Задолженность по арендным платежам»
76.07.5. «Проценты по аренде»
76.07.9 «НДС по арендным обязательствам»

Права пользования активами включаются в состав строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса.

Существенная информация

Балансовая стоимость прав пользования активами

Балансовая стоимость прав пользования активами на начало и конец отчетного периода раскрывается в пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении « 4.2. Наличие и движение прав пользования активами».

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам

Величина процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам, за 9 месяцев 2026-20 360 тыс.руб. , за 9 месяцев 2025 г. составила 65 621 тыс. руб.

Основания и порядок расчета процентной ставки

За ставку дисконтирования принимается средневзвешенная ставка по полученным Обществом кредитам:

На основании приказа № 01-06/01 от 01.06.2024 г. – 18 процентов:

На основании приказа № 01-10/01 от 01.10.2024 г. – 24 процента

3.3.2. Договоры аренды, где Общество является арендодателем

Учетная политика

Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета финансовой аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности Общества на предмет аренды, переходят к арендатору. В остальных случаях аренда классифицируется как операционная.

3.4. Финансовые вложения

Учетная политика

В составе финансовых вложений учитываются активы, отвечающие единовременно условиям, приведенным в пункте 2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Определение единицы бухгалтерского учета финансовых вложений

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является серия.

Определение первоначальной стоимости финансовых вложений, полученных Обществом безвозмездно

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных безвозмездно, таких как ценные бумаги, признается их текущая рыночная стоимость на дату принятия к учету.

Последующая оценка финансовых вложений

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном порядке;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Порядок признания разницы между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты.

Оценка стоимости при выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Оценка стоимости при выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Способ оценки финансовых вложений на конец отчетного периода

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится в зависимости от принятого способа оценки финансовых вложений при их выбытии, то есть по текущей рыночной стоимости.

Существенная информация

Расшифровка к статье «Финансовые вложения» по видам раскрываются в пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении « 5. Финансовые вложения».

У общества на отчетную дату имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость ценных бумаг, при этом все финансовые вложения (дебиторы) являются частью группы компаний АПРИ.

Все финансовые вложения в рамках группы компаний ПАО АПРИ осуществляются в целях финансирования новых проектов, по итогам реализации которых ожидается возврат вложенных инвестиций с учетом начисленных процентов. В случае реализации проектов с помощью банковского финансирования, кредитным договором предусмотрено погашение действующих займов только после погашения кредитного договора, что увеличивает срок возврата финансовых вложений.

Информация о депозитных вкладах в кредитных организациях по состоянию на отчетную дату

Банковские депозиты на отчетную дату отсутствуют.

Займы выданные

Информация о займах, выданных связанным сторонам, раскрыта в соответствующем подразделе пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Информация о связанных сторонах).

На отчетную дату создан резерв под обесценение финансовых вложений в дочерние и зависимые общества в размере 14 582 тыс. руб, на 30.09.2025г.-10 512 тыс. руб. В предыдущие отчетные периоды резерв не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения в отношении таких вложений.

Информация о финансовых вложениях, обремененных залогом, а также о финансовых вложениях, переданных организациям или лицам (кроме продажи)

Иное использование финансовых вложений

Расшифровка к статье «Финансовые вложения» в части иного использования раскрываются в пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении «5.2. Иное использование финансовых вложений».

3.5. Запасы

Учетная политика

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Активы, относимые к запасам

К запасам относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации либо используемые в течение периода не более 12 месяцев:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при строительстве;
- специальная одежда, используемые при строительстве;
- готовая продукция (жилые и нежилые помещения), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности;

Единица бухгалтерского учета запасов

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

- инвентарный номер;

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценено по фактической производственной себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов, а также без учета затрат, возникших в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса, и иных затрат, не включаемых в стоимость незавершенного производства.

Готовая продукция

В составе готовой продукции отражены активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности.

Готовая продукция оценена по фактической себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов, а также без учета затрат, возникших в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса и иных затрат, не включаемых в стоимость готовой продукции.

Оценка готовой продукции при выбытии производится по себестоимости каждой единицы.

Товары для перепродажи

Товары для перепродажи принимаются к учету по фактической себестоимости.

При выбытии оценка товаров производится по способу средней себестоимости

Существенная информация

Расшифровка к статье «Запасы» по видам запасов раскрываются в пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении

« 6. Запасы».

3.6. Дебиторская задолженность

Учетная политика

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспечена соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от следующих критериев:

- оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
- оценки финансового состояния (платежеспособности) должника.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в течение года, переносится на следующий год, если необходимость создания резерва и его величина будет подтверждена результатами ежегодной инвентаризации.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и НДС.

Существенная информация

Расшифровка к статье «Дебиторская задолженность» раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении
« 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности».

Расшифровка к статье «Просроченная дебиторская задолженность» раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении
« 7.2. Просроченная дебиторская задолженность».

3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Учетная политика

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев.

Существенная информация

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Название показателя	По состоянию на (тыс. руб.)		
	30.09.2026 г.	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Средства в кассе (денежные документы)	-	-	-
Средства на расчетных счетах	697 312	101 040	308 457
Средства на валютных счетах	-	-	-
Средства на специальных счетах в банках			
Итого денежные средства	697 312	101 040	308 457
Краткосрочные банковские депозиты (сроком размещения до трех месяцев)	-	-	-
Итого денежные эквиваленты	-	-	-
Всего по строке 1250 бухгалтерского баланса	697 312	101 040	308 457

По состоянию на 30.09.2026г.,31.12.2025, 31.12.2024 сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, нет.

3.8. Прочие оборотные активы

Учетная политика

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве долгосрочного актива к продаже при соблюдении критериев, определенных в соответствии с пунктом 10.1 Положения по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденного приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н, с изменениями и дополнениями.

Под долгосрочным активом к продаже понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, др.).

Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Решение о планируемой продаже внеоборотных активов документируется в установленном в Обществе порядке с учетом требований локальных нормативных актов.

Общество обеспечивает наличие документов, подтверждающих активные действия по продаже активов (план реализации объектов и контроль за его исполнением, официальная переписка по поиску покупателей и др.).

По статье «Прочие оборотные активы» отражаются:

- стоимость долгосрочных активов к продаже за вычетом признанного снижения их стоимости;
- суммы, не нашедшие отражения по другим статьям раздела «Оборотные активы» бухгалтерского баланса.

Существенная информация

Пояснения (расшифровки) к статье «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса раскрываются в таблице:

Состав прочих оборотных активов

Тыс. руб.

Прочие оборотные активы	Стоимость	
	На 30.09.2026	На 31.12.2025
Не предъявленная к оплате выручка по услугам застройщика	701 502	335 601

Итого:	701 502	335 601
--------	---------	---------

На конец 30.09.2026г. долгосрочные активы к продаже отсутствуют.

3.9. Уставный капитал. Прибыль (убыток) на акцию

Учетная политика

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости выпущенных Обществом обыкновенных, включая номинальную стоимость обыкновенных акций, выкупленных Обществом у акционеров. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

Существенная информация

4.9.1. При создании АО АПРИ «Флай Плэнинг» путем реорганизации из ООО АПРИ «Флай Плэнинг» были выпущены акции именные обыкновенные бездокументарные номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая в общем количестве **475 000 000** (четыреста семьдесят пять миллионов) штук. Акции Общества оплачены полностью. Акции Общества, не оплаченные или оплаченные частично, отсутствуют. Акции Общества не находятся в собственности Общества.

4.9.2. Советом директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг» 01.08.2023 года было принято решение об увеличении уставного капитала АО АПРИ «Флай Плэнинг» путем размещения дополнительных акций посредством **закрытой подписки**. По итогам размещения дополнительных акций по закрытой подписке акционером было приобретено и оплачено **549 763 407** штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая. После государственной регистрации 22.02.2024г. Отчета об итогах дополнительного выпуска акций и внесения изменений в Устав АО АПРИ «Флай Плэнинг» (дата регистрации в ЕГРЮЛ Изменений в Устав 04.03.2024г.), уставный капитал составил **1 024 763 407** (один миллиард двадцать четыре миллиона семьсот шестьдесят три тысячи четыреста семь) рублей.

4.9.3. Советом директоров акционерного общества 14.05.2024 года принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных обыкновенных акций в количестве 115 236 593 штуки номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая посредством **открытой подписки** с ценой размещения 9 рублей 70 копеек. По итогам размещения дополнительных акций по открытой подписке было размещено и оплачено 90 675 810 штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая, уставный капитал составил **1 115 439 217** (один миллиард сто пятнадцать миллионов четыреста тридцать девять тысяч двести семнадцать) рублей. Изменения в Устав Общества в связи с увеличением уставного капитала Общества по результатам IPO зарегистрированы в ЕГРЮЛ 22.08.2024г.

Собственные акции, выкупленных у акционеров на 30.09.2026г. отсутствуют, на 30.09.2025г. составило 1051 шт. номинальной стоимостью 1 руб. Балансовая стоимость 14 тыс. руб.

3.10. Резервный капитал

Существенная информация.

Согласно решению общего собрания акционеров по итогам работы Общества за 2023 год чистая прибыль Общества в размере 19 078 тыс. руб. была направлена на формирование резервного фонда. По состоянию на 30.09.2026 величина резервного фонда составила 5% от величины уставного капитала, то есть резервный фонд сформирован полностью

На основании решения общего собрания акционеров по итогам работы Общества за 2024 год чистая прибыль Общества в размере 10 754 тыс. руб. была направлена на формирование резервного фонда. По состоянию на 30.09.2026 величина резервного фонда составила 5% от величины уставного капитала, то есть резервный фонд сформирован полностью

3.11. Добавочный капитал

Существенная информация

В составе добавочного капитала по строке 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса Общество отразило:

Наименование	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024
Эмиссионный доход [*]	788 880	788 880	788 880
Вклады акционеров в имущество Общества (ООО ОК-Финанс)	96 019	96 019	96 019
Курсовая разница по расчетам с акционерами по вкладам в иностранной валюте в уставный капитал Общества	-	-	-
Курсовая разница от переоценки активов и обязательств, используемых для ведения деятельности за пределами РФ	-	-	-
Итого добавочный капитал (без переоценки)	884 899	884 899	884 899

* Для акционерных обществ (превышение рыночной стоимости акций над номинальной стоимостью акций).

3.12. Займы и кредиты

Учетная политика

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Способ учета дисконта по облигациям

Дисконт по причитающимся к оплате облигациям отражается единовременно в составе прочих расходов.

Способ списания дополнительных расходов по займам

Дополнительные расходы по займам списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Существенная информация

Задолженность по долгосрочным займам и кредитам, на 30.09.2026г.

Тыс.руб.

Долгосрочные заемные средства	13 247 335
Договор займа 2026-315 от 11.02.2026 (СЗ Парковый Премиум). Ставка ЦБ+4,51% Срок возврата 30.09.2028г.	187 900
Договор займа 2026-315 от 11.02.2026 (СЗ Парковый Премиум). Ставка ЦБ+4,51% Срок возврата 30.09.2028г. проценты	22 692
Договор займа № 2024-045 от 18.01.2024 (ООО СЗ МФК ЕХЕ), 19,01 %, срок возврата 01.07.2028 г.	333 228
Договор займа № 2024-045 от 18.01.2024 (ООО СЗ МФК ЕХЕ), 19,01 %, срок возврата 01.07.2028 г. проценты	135 061
Договор займа 2025-314 от 11.03.2025 (СЗ ФП Партнерс) ставка ЦБ+2%, срок возврата 01.10.2028г.	494 876
Договор займа 2025-314 от 11.03.2025 (СЗ ФП Партнерс) ставка ЦБ+2%, срок возврата 01.10.2028г. проценты	136 559
Договор займа 2025-327 от 12.03.2025 (СЗ ФП Привилегия) ставка ЦБ+2%, срок возврата 01.10.2028г.,	163 338

Договор займа 2025-327 от 12.03.2025 (СЗ ФП Привилегия) ставка ЦБ+2%, срок возврата 01.10.2028г., проценты	48 774
Договор займа 2025-2098 от 19.11.2025 (СЗ АПРИ Флай Партнерс) ставка ЦБ+5,75%, срок возврата 28.12.2029г.,	14 730
Договор займа 2025-2098 от 19.11.2025 (СЗ АПРИ Флай Партнерс) ставка ЦБ+5,75%, срок возврата 28.12.2029г.,проценты	2 100
Договор займа 2025-2365 от 25.12.2025 (СЗ Привилегия Партнерс-3) ставка ЦБ+4.8%, срок возврата 30.12.2028г.,	190 506
Договор займа 2025-2365 от 25.12.2025 (СЗ Привилегия Партнерс-3) ставка ЦБ+4.8%, срок возврата 30.12.2028г.,проценты	30 070
Биржевая облигация БО-002Р-04 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 17.12.2027г.	62 500
Биржевая облигация БО-002Р-08 от 25.12.2024., номинал 1000 руб., НКД 34%, срок возврата 03.01.2029	625 000
Биржевая облигация БО-002Р-11 от 29.08.2025, ном. 1000 руб.,НКД 25%, возвр. ОД 13.08.2028 г.	2 500 000
Биржевая облигация БО-002Р-12 от 23.12.2025, ном. 1000 руб.,НКД 25%, возвр. ОД 25.07.2028 г.	600 000
Биржевая облигация БО-002Р-13 от 23.01.2026г, ном. 1000 руб.,НКД 24.5%, возвр. ОД 06.07.2029г.	2 700 000
Биржевая облигация БО-002Р-14 от 03.04.2026г, ном. 1000 руб.,НКД 24.5%, возвр. ОД 08.03.2031г.	5 000 000

Задолженность по долгосрочным займам и кредитам, на 30.09.2025г.

Тыс.руб.

Долгосрочные заемные средства	8 953 906
Камкоманк, Кредитный договор N ГБЮ-01/41329 от 09.09.2025,ставка ЦБ+13% Срок возврата 08.09.2027	81 818
Камкоманк, Кредитный договор N ГБЮ-01/41330 от 09.09.2025,ставка ЦБ+13% Срок возврата 08.09.2027	103 863
СОВКОМБАНК ПАО, Кредитный Договор № 3236ОФ/166-НКЛ/25 от 07.08.2025, ключевая ставка +6%, срок возврата 07.09.2026, проценты. Срок возврата 05.02.2027	208 333
Договор займа № 2024-045 от 18.01.2024 (ООО СЗ МФК ЕХЕ), срок возврата 01.07.2027 г.	333 228
Договор займа № 2024-045 от 18.01.2024 (ООО СЗ МФК ЕХЕ), срок возврата 01.07.2027 г. проценты	77 095
Договор займа 2025-314 от 11.03.2025 (ООО СЗ ФП Партнерс) ставка ЦБ+2%, срок возврата 01.10.2028г.	494 876
Договор займа 2025-314 от 11.03.2025 (ООО СЗ ФП Партнерс) ставка ЦБ+2%, срок возврата 01.10.2028г.проценты	43 824
Договор займа 2025-327 от 12.03.2025 (ООО СЗ ФП Привилегия) ставка ЦБ+2%, срок возврата 01.10.2028г.,	163 338
Договор займа 2025-327 от 12.03.2025 (ООО СЗ ФП Привилегия) ставка ЦБ+2%, срок возврата 01.10.2028г., проценты	18 189
Биржевая облигация БО-002Р-01 от 03.11.2022г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 03.11.2026г.	500 000
Биржевая облигация БО-002Р-02 от 21.04.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 22.04.2027	1 000 000
Биржевая облигация БО-002Р-03 от 11.09.2023г., номинал 1000 руб., НКД 21%, срок возврата 14.09.2027г.	576 298
Биржевая облигация БО-002Р-04 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 17.12.2027г.	250 000
Биржевая облигация БО-002Р-05 от 12.11.2024., номинал 1000 руб., НКД 30%, срок возврата 07.11.2028г.	142 093

Биржевая облигация БО-002Р-06 от 20.11.2024., номинал 1000 руб., НКД 30%, срок возврата 05.12.2028г.	30 950
Биржевая облигация БО-002Р-07 от 21.11.2024., номинал 1000 руб., НКД 29,5%, срок возврата 14.09.2027	305 000
Биржевая облигация БО-002Р-08 от 25.12.2024., номинал 1000 руб., НКД 34%, срок возврата 03.01.2029	625 000
Биржевая облигация БО-002Р-09 от 26.02.2025., номинал 1000 руб., НКД 32%, срок возврата 07.01.2030г.	1 000 000
Биржевая облигация БО-002Р-10 от 22.05.2025., номинал 1000 руб., НКД 30.5%, срок возврата 27.03.2030г.	500 000
Биржевая облигация БО-002Р-11 от 29.08.2025, ном. 1000 руб., НКД 25%, возвр. ОД 13.08.2028 г.	2 500 000

Задолженность по краткосрочным займам и кредитам, на 30.09.2026г.

Тыс.руб

Краткосрочные заемные средства	6 172 758
<i>Бугрова Елена Николаевна (Договор процентного займа от 22.05.2019г.) Срок возврата - 31.12.2026г.</i>	<i>218</i>
<i>ГРАНДСТРОЙ ООО, Договор займа № 2026-2034 от 04.08.2026г. Ставка ЦБ+2%, Срок возврата 31.12.2026г.</i>	<i>25 520</i>
<i>ГРАНДСТРОЙ ООО, Договор займа № 2026-2034 от 04.08.2026г. Ставка ЦБ+2%.проценты Срок возврата 31.12.2026г.</i>	<i>638</i>
<i>ИП Клюкин Вячеслав Владимирович (Договор займа № 2024-267 от 22.02.2024) срок возврата 31.12.2026 г.</i>	<i>200 000</i>
<i>Карабинцев Дмитрий Анатольевич (Договор займа от 13.05.2019г.) Срок возврата 31.12.2026г.</i>	<i>13 317</i>
<i>КЛЮЧЕВОЙ ИСТОЧНИК ООО Договор займа № 2026-2035 от 04.08.2026, Ставка цб+2%, срок возврата 31.12.2026</i>	<i>20 130</i>
<i>КЛЮЧЕВОЙ ИСТОЧНИК ООО Договор займа № 2026-2035 от 04.08.2026, Ставка цб+2%, проценты срок возврата 31.12.2026</i>	<i>503</i>
<i>Кузнецов Максим Владимирович Договор займа 2025-994 от 30.06.2025 (новация по Дог займа от 17.10.2019) Срок возврата 31.12.2026г.</i>	<i>5 346</i>
<i>Савченков Владимир Васильевич (Договор б/н от 19.04.2019г.) Срок возврата 31.12.2026г.</i>	<i>500</i>
<i>СЕТЕВИК ООО Договор займа № 2026-2036 от 04.08.2026, Ставка ЦБ+2%, срок возврата 31.12.2026г.</i>	<i>74 960</i>
<i>СЕТЕВИК ООО Договор займа № 2026-2036 от 04.08.2026, Ставка ЦБ+2%, проценты, срок возврата 31.12.2026г.</i>	<i>1 992</i>
<i>СЗ ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ ООО, Договор займа № 2026-2250 от 27.08.2026, ставка ЦБ+4,5%, срок возврата 30.09.2027</i>	<i>38 000</i>
<i>СЗ ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ ООО, Договор займа № 2026-2250 от 27.08.2026, ставка ЦБ+4,5%,проценты, срок возврата 30.09.2027</i>	<i>566</i>
<i>СОВКОМБАНК ПАО, Кредитный Договор № 3236ОФ/166-НКЛ/25 от 07.08.2025, ключевая ставка +6%, срок возврата 07.09.2026 Срое возврата 05.02.2027</i>	<i>208 333</i>
<i>СОВКОМБАНК ПАО, Кредитный Договор № 3236ОФ/166-НКЛ/25 от 07.08.2025, ключевая ставка +6%, срок возврата 07.09.2026, проценты. Срок возврата 05.10.2026</i>	<i>3 584</i>
<i>Камкоманк, Кредитный договор N ГБЮ-01/41329 от 09.09.2025, ставка ЦБ+13% Срок возврата 31.03.2027</i>	<i>81 817</i>
<i>Камкоманк, Кредитный договор N ГБЮ-01/41330 от 09.09.2025, ставка ЦБ+13% Срок возврата 19.03.2027</i>	<i>109 091</i>
<i>ООО СЗ Привилегия Партнерс-3 (Договор займа № 2025-1862 от 08.10.2025) ставка ЦБ+2% Срок возврата 30.09.2027г.</i>	<i>1 210 647</i>

ООО СЗ Привилегия Партнерс-3 (Договор займа № 2025-1862 от 08.10.2025) ставка ЦБ+2% Срок возврата 30.09.2027г. Проценты	152 263
ООО СЗ Привилегия Партнерс-4 (Договор займа № 2026-1515 от 26.06.2026) ставка ЦБ, Срок возврата 26.06.2027г.	10 000
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-4 ООО Договор займа № 2026-2251 от 27.08.2026 Ставка ЦБ+4,5% Срок возврата 30.09.2027г.	28 704
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-4 ООО Договор займа № 2026-2251 от 27.08.2026 Ставка ЦБ+4,5% проценты Срок возврата 30.09.2027г.	502
СТРОЙ РЕСУРС ООО, Договор займа № 2026-2032 от 04.08.2026, Ставка 22%, срок возврата 31.12.2026	125 171
СТРОЙ РЕСУРС ООО, Договор займа № 2026-2032 от 04.08.2026, Ставка 22%, проценты, срок возврата 31.12.2026	2 787
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович (Договор займа № 2024-267 от 22.02.2024) срок возврата 31.12.2026 г. проценты	33 534
Карабинцев Дмитрий Анатольевич (Договор займа от 13.05.2019г.) Срок возврата 31.12.2026г. Проценты	135
Кузнецов Максим Владимирович Договор займа 2025-994 от 30.06.2025 (новация по Дог займа от 17.10.2019), Срок возврата 31.12.2026, проценты	1 606
Савченков Владимир Васильевич (Договор б/н от 19.04.2019г.) Срок возврата 31.12.2026г. проценты	662
ООО СЗ Привилегия Партнерс-4 (Договор займа № 2026-1515 от 26.06.2026) ставка ЦБ, проценты	570
Камкоманк, Кредитный договор N ГБЮ-01/41329 от 09.09.2025, ставка ЦБ+13% Срок возврата 05.10.2026 Проценты	1 275
Камкоманк, Кредитный договор N ГБЮ-01/41330 от 09.09.2025, ставка ЦБ+13% Срок возврата 05.10.2026 Проценты	1 680
ФОРДЕВИНД ООО МФК (Договор займа № 2889/5 от 07.07.2026) срок возврата 13.07.2027г., ставка 23,59% год	103 657
ФОРДЕВИНД ООО МФК (Договор займа № 2889/6 от 06.08.2026) срок возврата 12.08.2027г., ставка 23,71% год	47 006
ФОРДЕВИНД ООО МФК (Договор займа № 2889/5 от 07.07.2026) , ставка 23,59% год. Проценты, срок возврата 13.10.2026	1 799
ФОРДЕВИНД ООО МФК (Договор займа № 2889/6 от 06.08.2026) , ставка 23,71% год. Проценты, срок возврата 12.10.2026	816
Биржевая облигация БО-002Р-02 от 21.04.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 22.04.2027 (срок oferty 08.05.2026г.)	750 000
Биржевая облигация БО-002Р-03 от 11.09.2023г., номинал 1000 руб., НКД 21%, срок возврата 14.09.2027г. (срок oferty 29.09.2026г.)	398 732
Биржевая облигация БО-002Р-04 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 19.03.2027г.	187 500
Биржевая облигация БО-002Р-05 от 12.11.2024., номинал 1000 руб., НКД 30%, срок возврата 24.02.2027г.	142 093
Биржевая облигация БО-002Р-06 от 20.11.2024., номинал 1000 руб., НКД 30%, срок возврата 05.12.2028г. (срок oferty 06.06.2026г.)	18 103
Биржевая облигация БО-002Р-07 от 21.11.2024., номинал 1000 руб., НКД 29,5%, срок возврата 14.09.2027 (срок аферты 20.08.2026г.)	305 000
Биржевая облигация БО-002Р-09 от 26.02.2025., номинал 1000 руб., НКД 32%, срок возврата 07.01.2030г. (срок oferty 21.08.2027г.)	1 000 000
Биржевая облигация БО-002Р-10 от 22.05.2025, ном. 1000 руб., НКД 30,5%, возвр. ОД 27.03.2030 г. (срок oferty 28.08.2026г.)	500 000
Биржевая облигация БО-002Р-01 от 03.11.2022г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 03.11.2026г.	250 000
Биржевая облигация БО-002Р-01 от 03.11.2022г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 03.11.2026г. проценты	9 371

Биржевая облигация БО-002Р-02 от 21.04.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 22.10.2026г. проценты	34 030
Биржевая облигация БО-002Р-03 от 11.09.2023г., номинал 1000 руб., НКД 21%, срок возврата 15.12.2026г. проценты	7 398
Биржевая облигация БО-002Р-04 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 18.12.2026г. проценты	1 808
Биржевая облигация БО-002Р-05 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 10.11.2026г. проценты	4 765
Биржевая облигация БО-002Р-06 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 17.10.2026г. проценты	261
Биржевая облигация БО-002Р-08 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 16.10.2026г. проценты	5 755
Биржевая облигация БО-002Р-09 от 22.05.2025г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 25.10.2026г. проценты	3 946
Биржевая облигация БО-002Р-10 от 22.05.2025г., номинал 1000 руб., НКД 30,5%, срок возврата 14.10.2026г. проценты	5 939
Биржевая облигация БО-002Р-11 от 09.08.2025г., номинал 1000 руб., НКД 25%, срок возврата 23.10.2026г. проценты	13 700
Биржевая облигация БО-002Р-12 от 23.12.2025г., номинал 1000 руб., НКД 25%, срок возврата 22.10.2026г. проценты	3 699
Биржевая облигация БО-002Р-13 от 22.07.2026г, ном. 1000 руб., НКД 24,5%, срок возврата 20.10.2026, проценты	19 939
Биржевая облигация БО-002Р-14 от 22.07.2026г, ном. 1000 руб., НКД 24,5%, срок возврата 30.10.2026г проценты	3 390

Задолженность по краткосрочным займам и кредитам, на 30.09.2025г.

Тыс.руб

Краткосрочные заемные средства	922 890
Бугрова Елена Николаевна (Договор процентного займа от 22.05.2019г.) Срок возврата - 31.12.2025г.	218
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович (Договор займа № 2024-267 от 22.02.2024) срок возврата 31.12.2025 г.	200 000
Карабинцев Дмитрий Анатольевич (Договор займа от 13.05.2019г.) Срок возврата 31.12.2025г.	13 700
Кузнецов Максим Владимирович (Договор займа б/н от 17.10.2019г.) Срок возврата 31.12.2025г.	5 346
Савченков Владимир Васильевич (Договор б/н от 19.04.2019г.) Срок возврата 31.12.2025г.	500
ФОРДЕВИНД ООО МФК (Договор займа № 2889/2 от 25.06.2025) срок возврата, ставка 3,3% Срок возврата 26.06.2026г.	79 266
ФОРДЕВИНД ООО МФК (Договор займа № 2889R от 26.05.2025г., ставка 3,3% Срок возврата 26.06.2026г.	29 489
СОВКОМБАНК ПАО, Кредитный Договор № 3236ОФ/166-НКЛ/25 от 07.08.2025, ключевая ставка +6%, срок возврата 07.09.2026	291 667
СОВКОМБАНК ПАО, Кредитный Договор № 3236ОФ/166-НКЛ/25 от 07.08.2025, ключевая ставка +6%, срок возврата 07.09.2026, проценты. Срое возврата 05.10.2025	9 658
Камкоманк, Кредитный договор N ГБЮ-01/41329 от 09.09.2025, ставка ЦБ+13% Срок возврата 30.09.2026	68 182
Камкоманк, Кредитный договор N ГБЮ-01/41330 от 09.09.2025, ставка ЦБ+13% Срок возврата 30.09.2026	86 553
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович (Договор займа № 2024-267 от 22.02.2024) срок возврата 31.12.2025 г. проценты	6 575
Карабинцев Дмитрий Анатольевич (Договор займа от 13.05.2019г.) Срок возврата 31.12.2025г. проценты	12 782
Кузнецов Максим Владимирович Договор займа 2025-994 от 30.06.2025 (новация по Дог займа от 17.10.2019), проценты Срок возврата 31.12.2025г	323
Кузнецов Максим Владимирович (Договор процентного займа б/н от 17.10.2019г.) Срок возврата 31.12.2025г. проценты	15

Савченков Владимир Васильевич (Договор б/н от 19.04.2019г.) Срок возврата 31.12.2025г. проценты	572
ФОРДЕВИНД ООО МФК (Договор займа № 2889/2 от 25.06.2025) срок возврата, ставка 3,3% в день Проценты	344
ФОРДЕВИНД ООО МФК (Договор займа № 2889R от 26.05.2025г., ставка 3,3%/в день Проценты	32
Биржевая облигация БО-002Р-01 от 03.11.2022г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 04.11.2025г. проценты	21 480
Биржевая облигация БО-002Р-02 от 21.04.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 23.10.2025г. проценты	59 616
Биржевая облигация БО-002Р-03 от 11.09.2023г., номинал 1000 руб., НКД 21%, срок возврата 16.12.2025г. проценты	6 905
Биржевая облигация БО-002Р-04 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 19.12.2025г. проценты	2 192
Биржевая облигация БО-002Р-05 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 11.11.2025г. проценты	5 839
Биржевая облигация БО-002Р-06 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 22.10.2025г. проценты	191
Биржевая облигация БО-002Р-07 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 09.11.2025г. проценты	5 177
Биржевая облигация БО-002Р-08 от 22.12.2023г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 21.10.2025г. проценты	5 241
Биржевая облигация БО-002Р-09 от 22.05.2025г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 30.10.2025г. проценты	877
Биржевая облигация БО-002Р-10 от 22.05.2025г., номинал 1000 руб., НКД 24%, срок возврата 30.10.2025г. проценты	5 014
Биржевая облигация БО-002Р-11 от 9.08.2025г., номинал 1000 руб., НКД 25%, срок возврата 30.10.2025г. проценты	5 138

Заемные средства на создание/приобретение инвестиционных активов не привлекались. Проценты за пользование заемными средствами отражены в составе себестоимости.

Сумма расходов по начисленным процентам по займам и кредитам, включенных в состав себестоимости, за 9 месяцев 2026г.-3 201 094 тыс.руб., за 9 месяцев 2025г. составила – 3 365 361 тыс. руб. Обеспечение по имеющимся заемным средствам не предусмотрено.

3.13. Кредиторская задолженность

Учетная политика

Обязательство по аренде включается в состав долгосрочных и краткосрочных обязательств в бухгалтерском балансе, в зависимости от срока погашения (свыше 12 месяцев, до 12 месяцев после отчетной даты включительно).

Существенная информация

Расшифровка кредиторской задолженности к бухгалтерскому балансу приведена в таблице к отчетности «8. Обязательства».

3.14. Оценочные обязательства

Учетная политика

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков;

- оценочное обязательство по судебным разбирательствам;
- резерв по гарантийным обязательствам;
- резерв на предстоящие расходы на строительство.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате не использованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Правильность расчета и обоснованность сумм оценочных обязательств подлежат инвентаризации, проводимой в конце отчетного года.

Существенная информация

Пояснения (расшифровки) к статьям «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса долгосрочного и краткосрочного характера раскрываются в пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении «8.3. Оценочные обязательства».

3.15. Условные активы и условные обязательства

Судебные разбирательства

По состоянию на 30.09.2026г. Обществом не установлены существенные условные обязательства, исполнение которых способно оказать негативное влияние на финансовые результаты деятельности Общества.

По состоянию на 30.09.2026г. Обществом не установлены существенные условные активы, поступление экономических выгод по которым является вероятным.

3.16. Обеспечения обязательств и платежей

Обеспечения выданные

В составе обеспечений обязательств и платежей выданных по состоянию на 30 сентября 2026 г. на общую сумму тыс. руб. отражены:

- договоры залога и поручительства за третьих лиц (связанные стороны) перед кредитными организациями :

Сумма обязательства отражена Обществом в размере задолженности должников по кредитным договорам и по банковским гарантиям по состоянию на 30.09.2026, 31.12.25, 31.12.24. При этом Общество совместно с другими поручителями должника несет субсидиарную ответственность.

По оценке Общества, неисполнение должниками своих обязательств маловероятно.

Общество передало в залог доли в уставных капиталах дочерних компаний в обеспечение по кредитным договорам дочерних компаний на 30 сентября 2026 на сумму 258 878 тыс. руб. Залогодержателями являются банки, выдавшие кредиты дочерним компаниям (аналогично договорам поручительства).

Обеспечения полученные

По состоянию на 30 сентября 2026г. обеспечения полученные отсутствуют.

Существенная информация

Пояснения (расшифровки) к статьям «Обеспечения обязательств» бухгалтерского баланса долгосрочного и краткосрочного характера раскрываются в пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в пояснении «9. Обеспечения обязательств».

3.17. Налог на прибыль. Отложенные налоги

Учетная политика

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02.

Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом, величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

4. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1. Выручка от продаж

Учетная политика

Учет доходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка от продажи продукции и оказания услуг отражалась по мере отгрузки продукции и оказания услуг покупателям и предъявления им расчетных документов. Также признавалась выручка по строительству жилых и нежилых объектов, сетей по мере готовности. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

Для целей бухгалтерского учета Общество признает доходами от обычных видов деятельности выручку от:

- Доходы от продажи доли в УК
- Реализация недвижимого имущества
- Прочая реализация
- Услуги поручительства
- Проценты по договорам займа
- Проценты банка

Прочие виды доходов относятся к прочим доходам от обычных видов деятельности.

Существенная информация

За отчетный период выручка от реализации товаров, работ, услуг (без учета налога на добавленную стоимость) составила 2 487 528 тыс. руб., в том числе:

Тыс.руб.

Выручка за 9 месяцев 2026г.	2 487 528
Доходы от продажи доли в УК	100 020
Реализация недвижимого имущества	339 026

Прочая реализация	346 397
Проценты по договорам займа	1 645 692
Проценты банка	15 336
Услуги по управлению организацией	3 110
Аренда (субаренда)	31 941
Организация мероприятий	6 005

Тыс. руб.

Выручка за 9 месяцев 2025г.	3 005 609
Доходы от продажи доли в УК	1 530 050
Прочая реализация	58 652
Проценты по биржевым облигациям	0
	11
Доходы по операциям с ценными бумагами	745
Проценты по договорам займа	620 199
Услуги по управлению организацией	2 619
Аренда помещений	5 387
Реализация земельных участков	755 000
Проценты банка	21 956

4.2. Расходы

Учетная политика

Учет расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Себестоимость продаж включает строительную стоимость объектов, стоимость реализованных долей в уставные капиталы, проценты по биржевым облигациям и договорам займа, расходы на выпуск ценных бумаг не включает управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере и учитываются по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на агентское вознаграждение за поиск покупателей, расходы на рекламу и т. п. Коммерческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере и учитываются по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с продажей товаров, изготовлением и продажей продукции, оказанием услуг.

Себестоимость проданных товаров (работ, услуг)

Тыс.руб.

Себестоимость продаж за 9 месяцев 2026г.	(4 226 467)
Себестоимость доли в УК	(50 145)
Себестоимость реализованного недвижимого имущества	(161 604)
Себестоимость прочей реализации	(256 218)

Проценты по биржевым облигациям	(2 582 241)
Проценты по договорам займа	(618 852)
Расходы по операциям с ценными бумагами	(355 282)
Расходы по управлению организацией	(7 034)
Расходы по услугам поручительства	(3 753)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(37 011)
Расходы, по аренде для собственных нужд	(114 440)
Расходы по организации мероприятий	(39 887)

Тыс. руб.

Себестоимость продаж за 9 месяцев 2025г.	(1 696 710)
Себестоимость доли в УК	(13 260)
Себестоимость прочей реализации	(169 252)
Проценты по биржевым облигациям	(1 052 030)
Проценты по договорам займа	(313 331)
Расходы по управлению организацией	(1 636)
Расходы по операциям с ценными бумагами	(143 803)
Себестоимость земельного участка	(1 800)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(131)
Расходы по выпуску ценных бумаг	(74 207)

Затраты на производство

Расшифровка прочих расходов к отчету о финансовых результатах в части расходов по обычным видам деятельности с их группировкой по элементам приведена в таблице к отчетности в таблице 10. «Расходы по обычным видам деятельности».

4.3. Проценты к уплате

Тыс.руб.

Проценты к уплате за 9 месяцев 2026г.	(20 428)
Проценты по правам пользования активами (ППА)	(20 428)

Проценты к уплате за 9 месяцев 2026г.	(67 202)
Проценты по правам пользования активами (ППА)	(67 202)

4.4. Прочие доходы и расходы

Учетная политика

В отчете о финансовых результатах прочие доходы (расходы) отражены свернуто, сделки по уступкам прав требований, соглашения о компенсации расходов, доходы и расходы по реализации основных средств.

Существенная информация

Тыс.руб.

Прочие доходы за 9 месяцев 2026г.	37 610
Реализация прочего имущества	24
Восстановление резерва по хоз договорам	30 792

Пересмотр СПИ основных средств	4 654
Прочие доходы	2 140

Тыс.руб.

Прочие доходы за 9 месяцев 2025г.	80 164
Реализация прочего имущества	2 681
Доходы от сдачи имущества в аренду	16 156
Восстановление резерва по сомнительным долгам	10 535
Списание ДЗ/КЗ в связи с истечением срока исковой давности	2 952
Изменение стоимости предметов аренды	1 872
Реализация основных средств	42 846
Прочие доходы	3 123

Тыс.руб

Прочие расходы за 9 месяцев 2026г.	(215 575)
Расходы по сданным домам	(2 648)
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам	(112 061)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(3 642)
Расходы под будущие проекты	(10 400)
Компенсация затрат	(3 584)
Услуги банка	(4 615)
Расходы по ООО Академия танца	(3 972)
Консультационные расходы	(210)
Организация мероприятий	(402)
Участие в социальных проектах	(1 300)
Реклама	(310)
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	(4 870)
Уменьшение цены ДДУ по мировым соглашениям в ввиду несоответствия по качеству	(1 064)
Штрафные санкции по 214-ФЗ	(507)
Оплата труда	(10 842)
Благотворительные взносы	(6 637)
Формирование резервов по сомнительным долгам	(8 549)
Формирование резервов по финансовым вложениям	(5 070)
Списание ДЗ/КЗ в связи с истечением срока исковой давности	(5 073)
Договор прощения долга	(9 250)
Внесение вклада в имущество организации	(4 100)
Материальные расходы	(9 632)
Прочие расходы	(6 836)

Тыс.руб.

Прочие расходы за 9 месяцев 2025г.	(485 665)
Расходы по сданным домам	(33 879)
Штрафы, пени, неустойки	(265 732)

Сдача в аренду имущества	(38 772)
Расходы под будущие проекты	(4 350)
Реализация прочего имущества	(2 671)
Услуги банка	(65 267)
Резервы по сомнительным долгам	(1 122)
Консультационные расходы	(1 443)
Компенсация затрат	(17 653)
Оплата труда	(9 327)
Реклама	(258)
Расходы по ООО Академия танца	(2 476)
Участие в социальных проектах	(1 971)
Организация мероприятий	(2 507)
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	(5 148)
Уменьшение цены ДДУ по мировым соглашениям в ввиду несоответствия по качеству	(2 130)
Штрафные санкции по 214-ФЗ	(1 256)
Благотворительные взносы	(25 205)
Прочие расходы	(4 498)

5. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Учетная политика

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. К таким денежным потокам относятся:

- денежные потоки учитываются за вычетом возвратов по этим статьям;
- косвенные налоги учитываются в составе денежных потоков (включаются в ОДДС)

Отражение денежных потоков по аренде у арендатора

Платежи в отношении основной суммы обязательства по аренде выделены в состав денежных потоков по финансовой деятельности в строку 4324 «Платежи по арендным обязательствам».

Оплата процентов, начисленных на обязательство по аренде, включена в денежные потоки по текущей деятельности по строке 4123 «Платежи процентов по долговым обязательствам».

Платежи по краткосрочной аренде, платежи по аренде активов с низкой стоимостью и переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде, включены в строку 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги».

Отражение денежных потоков по аренде у арендодателя

Поступления арендных платежей включаются в денежные потоки по текущей деятельности по строке 4112 «Поступления от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей».

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПОЯСНЕНИЯ

6.1. Дивиденды

Дивиденды за 9 месяцев 2026г. не объявлялись.

Дивиденды за 9 месяцев 2025г. не объявлялись.

6.2. Выручка и расходы по договорам строительного подряда

Учетная политика

Учет по договорам строительного подряда и договорам оказания услуг в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в строительстве, выполнения работ по восстановлению зданий, сооружений, судов, а также по их ликвидации (разборке) ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

Способы определения степени завершенности работ на отчетную дату

Для признания выручки и расходов по договору строительного подряда способом «по мере готовности» используется способ определения степени завершенности работ по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору.

Порядок признания доходов, не связанных непосредственно с исполнением договора строительного подряда

Доходы, не связанные непосредственно с исполнением договора строительного подряда, учитываются в составе прочих доходов.

Признание подрядчиком по договору строительного подряда ожидаемых неизбежных (предвиденных) расходов, возмещаемых заказчиком по условиям договора

Предвиденные расходы принимаются к учету по мере их возникновения в процессе выполнения работ по строительству.

Существенная информация

Информация по договорам СМР, не завершенным на 30.09.2026г

Контрагент	Объект строительства	Договор	Общая сумма понесенных расходов	Признанная выручка	Сумма полученной предварительной оплаты, авансов, задатка	Сумма за выполненную работу, не предъявленная заказчику
ООО Энергия	Сети теплоснабжения п. Привилегия-2	Договоры №2021-388-1,2,3,4,5 от 31.05.2021 г.	481 898	170 420	-	87 501
ООО ЭСК	Сети электроснабжения п. Привилегия-2	Договоры №2021-389-1,2,3,4 от 31.05.2021 г.	243 804	148 259	-	120 216
ООО ЮУВК	Сети водоснабжения и водоотведения п.Привилегия-2	Договоры ЮУВ/488 - ЮУВ/496 от 31.05.2021 г	163 331	147 255	-	130 767
ООО Привилегия Партнерс	Сети водоснабжения и	Договоры ЮУВ/488 - ЮУВ/496	51 180	795	-	51 180

	водоотведения п.Привилегия-2	от 31.05.2021 г				
ООО Привилегия-4	Сети водоснабжения и водоотведения п.Привилегия-2	Договоры ЮУВ/488 - ЮУВ/496 от 31.05.2021 г	145 010	2 253	-	145 010
ООО Флай Плэнинг	Сети водоснабжения и водоотведения п.Привилегия-2	Договоры ЮУВ/488 - ЮУВ/496 от 31.05.2021 г	166 828			166 828
Итого			1 252 051	468 982		701 502

Информация по договорам СМР, не завершённым на 30.09.2025г

Контрагент	Объект строительства	Договор	Общая сумма понесённых расходов	Признанная выручка	Сумма полученной предварительной оплаты, авансов, здатка	Сумма за выполненные работы, не предъявленная заказчику
ООО Энергия	Сети теплоснабжения п. Привилегия-2	Договоры №2021- 388- 1,2,3,4,5 от 31.05.2021 г.	321 529	167 756	-	128 741
ООО ЭСК	Сети электроснабжения п. Привилегия-2	Договоры №2021- 389- 1,2,3,4 от 31.05.2021	120 892	130 170	-	130 170
ООО ЮУВК	Сети водоснабжения и водоотведения п.Привилегия-2	Договоры ЮУВ/488 - ЮУВ/496 от 31.05.2021 г	113 543	98 161	10 000	16 076
ООО Привилегия Партнерс	Сети водоснабжения и водоотведения п.Привилегия-2	Договоры ЮУВ/488 - ЮУВ/496 от 31.05.2021 г	795	795	-	795
ООО Привилегия-4	Сети водоснабжения и водоотведения п.Привилегия-2	Договоры ЮУВ/488 - ЮУВ/496 от 31.05.2021 г	2 253	2 253	-	2 253

Итого		559 012	331 230	10 000	279 405
-------	--	---------	---------	--------	---------

6.3. Чистые активы Общества

Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Генеральный директор ПАО АПРИ
«30» октября 2026г.



Крутолапов П.Д.