



УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным общим собранием участников  
ООО «Зелёная гавань» 18.11.2025  
(Протокол от 18.11.2025 №34/25)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ  
СТО ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТОГО ВЫПУСКА**

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЗЕЛЁНАЯ ГАВАНЬ»  
(ООО «Зелёная гавань»)**

Минский район, д. Боровая  
2025 год

## 1. Краткое резюме.

ООО «Зелёная гавань» входит в состав Группы компаний «А-100 Девелопмент» и является одним из ключевых ее бизнес-направлений. Сферы деятельности компании включают в себя полный спектр работ по созданию и эксплуатации объектов недвижимости - от разработки концепции и строительства до реализации и управления жилой и коммерческой недвижимостью.

Группа компаний «А-100 Девелопмент» более 15 лет успешно работает на рынке жилой и коммерческой недвижимости Республики Беларусь. В портфеле компании такие масштабные проекты, как «Новая Боровая», «Пирс», «Зелёная гавань», «Зелёные горки», «Зелёный Бор», крупные торговые комплексы «Боро», ALL, ALL House, бизнес-центр «А-100», складские комплексы, а также объекты социальной инфраструктуры (детские сады, школа, общественные зоны). Все проекты отличаются своим узнаваемым стилем и яркой, неповторимой атмосферой.

ООО «Зелёная гавань» - динамично развивающаяся компания с индивидуальным подходом к каждому клиенту. Мы ценим каждого партнера, клиента, сотрудника и не стоим на месте, о чем свидетельствуют многочисленные награды и благодарственные письма. ООО «Зелёная гавань» это сплоченная команда сильных, талантливых, целеустремленных людей.

В 2017 году ООО «Зелёная гавань» приступило к строительству жилого комплекса «Зелёная гавань» в аг. Колодищи Минского района Минской области. Район располагается на участке площадью более 200 гектаров, рядом с первыми в Республике Беларусь гольф-полями.

Жилой комплекс «Зелёная гавань» находится всего в 3,5 километрах от Минска вблизи природного заказника – чистый воздух, великолепный старый лес, удивительные ландшафты и бескрайние зелёные просторы располагают к отдыху и наслаждению жизнью. В жилом комплексе органично сочетаются престиж и изысканная простота, экологичность и современные технологии, уют, спокойствие загородной жизни и развитая инфраструктура.

Архитектура в скандинавском стиле прекрасно сочетается с естественным природным ландшафтом – вы сможете с комфортом кататься по велодорожкам, посещать релакс-зоны, гулять по магазинам, ходить в фитнес-центр и салон красоты, и при этом оставаться на природе и иметь в любую минуту возможность провести пикник на свежем воздухе в собственном дворе, погулять в лесу и полной грудью вдохнуть свежий воздух, пропитанный ароматом хвои.

Целью дальнейшей деятельности ООО «Зелёная гавань» является реализация проекта по строительству жилых домов с объектами инфраструктуры в аг. Колодищи Минского района. Стратегия дальнейших действий ООО «Зелёная гавань» состоит в постоянном улучшении социальной инфраструктуры в жилом комплексе «Зелёная гавань», повышении узнаваемости бренда «А-100» и в расширении продуктового ассортимента на рынке жилой и коммерческой недвижимости.

## 2. Основные параметры выпуска облигаций.

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
<b>Информация о выпуске облигаций</b>		
1	Номер выпуска облигаций	155 (сто пятьдесят пятый)
2	Наименование органа, утвердившего проспект эмиссии облигаций	Общее собрание участников ООО «Зелёная гавань» (далее по тексту - Эмитент)
3	Дата, номер и наименование документа, подтверждающего утверждение проспекта эмиссии облигаций	Протокол от 18.11.2025 №34/25
4	Указание на то, являются облигации именными или на предъявителя	Именные
5	Форма облигаций (документарная либо бездокументарная)	Бездокументарная
6	Серия облигаций	-
7	Порядковые номера (диапазон номеров) облигаций	-
8	Количество облигаций в выпуске	302
9	Номинальная стоимость облигации	5 550
9-1	Максимально допустимая цена размещения жилищной облигации	7 928
10	Имущественный эквивалент номинальной стоимости облигаций (при его наличии):	
10.1	наименование (вид) имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация	Облигация удостоверяет право ее владельца на получение от Эмитента определенного размера общей площади жилого помещения в блокированном жилом доме №1.25 по генеральному плану в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (далее по тексту – Жилой дом). Под общей площадью жилого помещения в настоящем проспекте эмиссии облигаций понимается сумма площадей жилых комнат, антресолей, подсобных помещений и встроенных шкафов без учета площади летних помещений, холодных кладовых, тамбуров и пристроенных гаражей-стоянок, определяемая в соответствии со строительными нормами «Жилые здания» (СН 3.02.01-2019).
10.2	размер имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация	1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения в Жилом доме
11	Наименование официальной денежной единицы Республики Беларусь либо валюты, в которой выражена номинальная стоимость облигации	Белорусский рубль
12	Объем выпуска облигаций	1 676 100
13	Указание на то, являются облигации обеспеченными или не обеспеченными	Обеспеченные
14	Способ размещения облигаций (открытая продажа, закрытая продажа либо конвертация)	Открытая продажа

15	Круг лиц, среди которых осуществляется размещение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	Юридические лица (резиденты и нерезиденты), физические лица (резиденты и нерезиденты)
16	Перечень заранее индивидуально определенных субъектов гражданского права (УНП, полное наименование, место нахождения юридического лица или фамилия, собственное имя, отчество (при его наличии) физического лица), среди которых осуществляется размещение облигаций	-
17	Круг лиц, среди которых осуществляется обращение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	Юридические лица (резиденты и нерезиденты), физические лица (резиденты и нерезиденты)
18	Дата начала размещения облигаций либо порядок ее определения	10.12.2025
19	Дата окончания размещения облигаций либо порядок ее определения	Определяется как дата размещения (продажи) последней облигации и ее списания со счета «депо» Эмитента, но не позднее 30.12.2028
20	Срок обращения облигаций (количество календарных дней)	1117 календарных дней
21	Дата начала обращения облигаций либо порядок ее определения	10.12.2025
22	Дата окончания обращения облигаций либо порядок ее определения	31.12.2028
23	Дата погашения (начала погашения) облигаций либо порядок ее определения	31.12.2028
24	Дата окончания погашения жилищных облигаций либо порядок ее определения	Не позднее 80 (восемидесяти) календарных дней с даты начала погашения облигаций
25	Дата формирования реестра владельцев облигаций для целей погашения облигаций либо порядок ее определения	31.12.2028
26	Количество траншей либо порядок определения количества траншей	-
27	Количество облигаций в транше либо порядок определения количества облигаций в транше	-
28	Дата начала размещения облигаций транша либо порядок ее определения	-
29	Дата окончания размещения облигаций транша либо порядок ее определения	-
30	Вид дохода по облигациям (процент, и (или) дисконт, и (или) иной вид дохода, предусмотренный законодательством о ценных бумагах и установленный в проспекте эмиссии)	Доход по облигациям, в том числе при погашении (досрочном погашении), не начисляется и не выплачивается.

	облигаций), иные имущественные права, удостоверяемые облигацией, либо указание, что доход по облигациям не начисляется и не выплачивается	
31	Периодичность выплаты процентного дохода	-
32	Возможность приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию эмитента (да/нет)	Нет
33	Даты приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию эмитента либо порядок их определения	-
34	Возможность приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию владельца облигаций в установленные даты (да/нет)	Нет
35	Даты приобретения облигаций эмитентом по требованию владельца облигаций до даты начала погашения облигаций либо порядок их определения	-
36	Возможность досрочного погашения облигаций всего выпуска либо его части до даты окончания срока обращения облигаций данного выпуска (да/нет)	Да
37	Дата (даты) досрочного погашения облигаций (при их наличии) либо порядок их определения	Устанавливается общим собранием участников Эмитента.
38	Возможность конвертации облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения до даты окончания срока обращения облигаций данного выпуска (да/нет)	Да
39	Возможность конвертации облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения при погашении облигаций данного выпуска (да/нет)	Да
40	Наименование органа эмитента, уполномоченного на установление даты начала и даты окончания размещения облигаций (каждого транша), даты начала и даты окончания периода начисления процентного дохода по облигациям, дат выплаты периодически выплачиваемого процентного дохода (дат, на которые будет формироваться реестр владельцев облигаций для целей выплаты данного процентного дохода), даты начала погашения	-

	облигаций (даты, на которую будет формироваться реестр владельцев облигаций для целей погашения облигаций), величины дисконтного дохода (за исключением случаев размещения дисконтных облигаций в ходе аукциона, проводимого в торговой системе организатора торговли ценными бумагами) либо постоянного или переменного процентного дохода (порядок определения процентного дохода) после утверждения проспекта эмиссии	
<b>Сведения о размере дохода по облигациям</b>		
<b>В случае эмиссии дисконтных облигаций указывается:</b>		
41	Минимальная цена продажи облигаций (за исключением размещения дисконтных облигаций в ходе аукциона, проводимого в торговой системе организатора торговли ценными бумагами)	-
42	Размер дисконтного дохода по облигациям (порядок его определения) (определяется как разница между номинальной стоимостью облигаций и минимальной ценой продажи облигаций)	-
43	Размер ставки дисконта (порядок ее определения)	-
<b>В случае эмиссии процентных облигаций указывается:</b>		
44	Размер ставки постоянного процентного дохода (за исключением случая, когда эмитентом установлена ставка дохода, выплачиваемого периодически, отдельно по каждому периоду)	-
45	Размер ставки постоянного или порядок определения ставки переменного процентного дохода и период ее действия (указывается в случае, когда эмитентом установлена ставка дохода, выплачиваемого периодически, отдельно по каждому периоду)	-
46	Наименование органа эмитента, уполномоченного на установление размера ставки постоянного или переменного процентного дохода (порядка определения процентного дохода), величины (порядка определения величины) дохода по облигациям за второй и последующие периоды начисления процентного дохода	-
<b>В случаях эмиссии индексируемых облигаций, облигаций с индексируемым переменным процентным доходом</b>		
47	Наименование влияющего показателя	-

### 3. Общие сведения об эмитенте.

3.1. Полное и сокращенное наименование Эмитента (на русском и белорусском языках).

На русском языке:

полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань»;

сокращенное наименование – ООО «Зелёная гавань».

На белорусском языке:

полное наименование – Таварыства з абмежаванай адказнасцю «Зялёная гавань»;

сокращенное наименование – ТАА «Зялёная гавань».

3.2. Место нахождения Эмитента, номер телефона и факса, электронный адрес (e-mail), адрес официального сайта Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет:

3.2.1. Место нахождения Эмитента: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, дом 7, кабинет 23;

3.2.2. Номер телефона/факса: +375 17 233 33 33, электронный адрес (e-mail): a-100@a-100.by, адрес официального сайта Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет (далее по тексту – официальный сайт Эмитента): [www.zelgavan.by](http://www.zelgavan.by).

3.3. Эмитент зарегистрирован (в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации Эмитента) Минским районным исполнительным комитетом 21.09.2015 с регистрационным номером 691797838.

3.4. Депозитарием Эмитента, с которым заключён депозитарный договор, является Открытое акционерное общество «Технобанк» (ОАО «Технобанк») (далее по тексту – депозитарий Эмитента). Место нахождения депозитария Эмитента: 220002, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Кропоткина, 44. Депозитарий Эмитента зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 05 августа 1994 года (регистрационный № 47). Депозитарий Эмитента действует как профессиональный участник рынка ценных бумаг на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, номер лицензии в Едином реестре лицензий: 39200000016666.

3.5. В соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь и Уставом Эмитента (далее по тексту – Устав), Эмитент вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законодательством Республики Беларусь. Основными видами деятельности, осуществляемыми Эмитентом, являются: реализация проектов, связанных со строительством зданий, сдача внаем собственного и арендуемого недвижимого имущества, деятельность по благоустройству и обслуживанию ландшафтных территорий.

3.6. Сведения о филиалах и представительствах Эмитента с указанием их количества и места нахождения: Эмитент не имеет филиалов и представительств.

3.7. Сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа Эмитента, лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа, членах контрольных органов Эмитента по состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии жилищных облигаций сто пятьдесят пятого выпуска Эмитента (далее по тексту при совместном упоминании – Облигации, при упоминании по отдельности – Облигация):

3.7.1. Состав Наблюдательного совета Эмитента:

- Ермашов Алексей Сергеевич (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций должности: заместитель директора ООО «Квадрат-Групп», заместитель директора ООО «СУ-3 Белстрой», заместитель директора по экономике ООО «Фанкомстрой»; долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента не имеет);

- Чумак Евгений Владимирович (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций должности: директор ООО «Сфера-СК экспорт», директор ООО «Квад Групп», директор ООО «Рентал Альянс», директор ООО «Квадрат-Групп», заместитель директора ООО «СУ-3 Белстрой», заместитель директора по общим вопросам ООО «Фанкомстрой», директор ООО «Шарк Менеджмент»; долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента не имеет);

- Центер Александр Львович (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций должности: менеджер по развитию проекта ООО «АСТОМАКС»; долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента не имеет);

- Матвеёнок Надежда Владимировна (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций должности: заместитель директора по общим вопросам ОДО «Астотрейдинг», директор ООО «Стоэтаж», директор ОДО «Астоинвест», заместитель директора по общим вопросам ООО «Астодевелопмент»; долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента не имеет).

3.7.2. Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы Эмитентом управляющей организации – ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район (место нахождения: 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, д.7, административные помещения, кабинет №27, УНП 101246411) (далее в настоящем подпункте – управляющая организация), на основании договора № 01/02 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Эмитента управляющей организации – обществу с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район от 01.02.2018. Управляющая организация не является участником и не имеет долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента.

3.7.3. В соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом внутренний контроль финансовой и хозяйственной деятельности Эмитента осуществляет Ревизор Эмитента. Ревизором Эмитента избран гражданин Республики Беларусь Равчик Александр Владимирович (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций (далее по тексту, если не предусмотрено иное - настоящий эмиссионный документ) должности: заместитель директора по финансовым вопросам ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район). Ревизор Эмитента не является участником и не имеет долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента.

3.8. По состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа Эмитент не имеет дочерних и зависимых хозяйственных обществ, унитарных предприятий, учредителем которых он является.

3.9. По состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа Эмитенту не принадлежат доли в уставных фондах (акции) юридических лиц, равные пяти и более процентам уставного фонда.

3.10. Доля государства в уставном фонде Эмитента отсутствует.

3.11. Бенефициарными владельцами Эмитента являются:

- Центер Александр Львович, 1966 года рождения, резидент Республики Беларусь, доля – 47,175%

- Центер Анна Александровна, 1995 года рождения, резидент Республики Беларусь, доля – 47,175%;

- Ермашов Сергей Александрович, 1955 года рождения, резидент Российской Федерации, доля – 48,951%.

3.12. Участниками Эмитента по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат-Групп» (ООО «Квадрат-Групп»), место нахождения: 220075, г. Минск, ул. Селицкого, д. 37, пом. 2 (2 этаж), УНП 191068058, размер доли в уставном фонде Эмитента – 49%;

- Общество с ограниченной ответственностью «Стоэтаж» (ООО «Стоэтаж»), место нахождения: 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский сельсовет, деревня Боровая, дом 7, кабинет 7, УНП 192002786, размер доли в уставном фонде Эмитента – 51%.

На дату утверждения настоящего эмиссионного документа размер уставного фонда Эмитента составляет 5 709 600 белорусских рублей.

3.13. За последний отчетный год и кварталы, предшествующие кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (за период с 01.01.2024 по 30.09.2025), Эмитентом не совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность его аффилированных лиц (за исключением сделок, для совершения которых не требуется принятие решения общего собрания участников Эмитента).

3.14. По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.11.2025), Эмитентом осуществлена эмиссия облигаций 153 (ста пятидесяти трёх) выпусков, из которых 18 (восемнадцать) выпусков находится в обращении:

№ п/п	код выпуска	порядковый номер выпуска	дата государственной регистрации выпуска	государственный регистрационный номер выпуска	номинал (в валюте номинала)	валюта номинала	кол-во	данные о размещении (остаток облигаций на счете «депо» Эмитента (к размещению))
1	BY62362D6539	127	29.09.2023	6-236-02-4947	6 530	BYN	302	0
2	BY62362D7305	136	26.03.2024	6-236-02-5025	4 991	BYN	739	238
3	BY62362D7396	138	19.04.2024	6-236-02-5029	4 217	BYN	454	229
4	BY62362D7404	139	19.04.2024	6-236-02-5030	3 925	BYN	895	658
5	BY62362D7503	140	22.05.2024	6-236-02-5046	4 034	BYN	837	683
6	BY62362D7529	141	22.05.2024	6-236-02-5047	4 329	BYN	685	430
7	BY62362D7701	142	21.06.2024	6-236-02-5068	4 265	BYN	884	159
8	BY62362D7719	143	21.06.2024	6-236-02-5069	3 715	BYN	542	167
9	BY62362D8147	144	16.10.2024	6-236-02-5106	7 245	BYN	193	193
10	BY62362D8162	145	31.10.2024	6-236-02-5112	4 190	BYN	1 675	391
11	BY62362D8170	146	01.11.2024	6-236-02-5113	3 902	BYN	825	198
12	BY62362D8634	147	30.12.2024	6-236-02-5150	7 458	BYN	193	193
13	BY62362D8584	148	31.12.2024	6-236-02-5152	4 862	BYN	500	400
14	BY62362D8675	149	20.02.2025	6-236-02-5161	4 356	BYN	560	141
15	BY62362D8626	150	29.01.2025	6-236-02-5159	4 007	BYN	1 440	707
16	BY62362D8667	151	20.02.2025	6-236-02-5162	5 859	BYN	170	170
17	BY62362D8725	152	12.03.2025	6-236-02-5166	5 215	BYN	402	402
18	BY62362D8980	153	05.06.2025	6-236-02-5192	4 352	BYN	800	514

По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.11.2025), Эмитентом осуществлена эмиссия следующих выпусков токенов:

№ п/п	номер выпуска	дата регистрации выпуска	номинал (в валюте номинала)	валюта номинала	кол-во токенов	объем эмиссии, USD.sc	продано токенов, USD.sc	не погашено токенов, USD.sc	окончание обращения
1	569	07.05.2024	1000	USD.sc (выпуск в долларах США)	2000	2 000 000	716 000	716 000	04.05.2028

По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.11.2025), Эмитентом не осуществлялась эмиссия и размещение эмиссионных ценных бумаг за пределами Республики Беларусь.

3.15. Сведения о лицах, подписавших настоящий эмиссионный документ:

- Мисюкевич Ярослав Леонидович – руководитель юридического управления Общества с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район -

управляющей организации Эмитента (полномочия на подписание предоставлены доверенностью № 51/25 от 01.01.2025);

- Сорокина Антонина Петровна – главный бухгалтер Эмитента;

- Матвеёнок Надежда Владимировна – представитель по доверенности Общества с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью №5/25 от 01.01.2025);

- Матвеёнок Надежда Владимировна – представитель по доверенности Общества с ограниченной ответственностью «Астоккомплекс» (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью №11/12-5 от 11.12.2024);

- Гая Лапинская Анна Вячеславовна – директор Общества с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ОЦЕНКИ» (ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ»), УНП 190321346, место нахождения: 220095, г. Минск, ул. Якубова Гуляма, д.80, каб. 2, 15 этаж, пом. 3н, почтовый адрес: 220007, г. Минск, ул. Жуковского, 11А, 4 этаж, исполнителя оценки недвижимого имущества, предоставленного в залог для обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям (далее по тексту – Исполнитель оценки) (полномочия на подписание предоставлены уставом Исполнителя оценки);

- Яцкевич Александр Джонович – директор Закрытого акционерного общества «Агрокапитал», профессионального участника рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа (полномочия на подписание предоставлены уставом ЗАО «Агрокапитал»).

### 3.16. Порядок раскрытия Эмитентом информации.

Информационные ресурсы, посредством которых Эмитент раскрывает информацию, определяемую законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах: единый портал финансового рынка (далее по тексту – Портал); официальный сайт Эмитента.

Сведения об эмитируемых Эмитентом Облигациях в объёме, определяемом Министерством финансов Республики Беларусь (далее по тексту – Регулирующий орган), содержатся в настоящем эмиссионном документе, раскрытие которого осуществляется Эмитентом путём размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента не позднее двух рабочих дней, следующих за датой регистрации настоящего эмиссионного документа.

В случае внесения изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ, Эмитент:

- не позднее семи дней с даты принятия соответствующего решения представляет документы в Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее по тексту – Регистрирующий орган) для регистрации изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ;

- не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ раскрывает внесённые изменения и (или) дополнения в настоящий эмиссионный документ путем их размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента.

В случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами, при изменении сведений, содержащихся в настоящем эмиссионном документе, внесение изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ может не осуществляться. В таких случаях Эмитент раскрывает информацию об изменении сведений, содержащихся в настоящем эмиссионном документе, путём размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента, в сроки, установленные соответствующими нормативными правовыми актами.

На Портале и на официальном сайте Эмитента, в том числе раскрывается: годовой отчёт – не позднее 30 апреля года, следующего за отчетным;

ежеквартальный отчет – не позднее 35 (тридцати пяти) календарных дней после окончания отчетного квартала;

информация о:

- ликвидации (прекращении деятельности) Эмитента и (или) его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) - в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия уполномоченным лицом (органом) решения о ликвидации (прекращении деятельности);

- реорганизации Эмитента и (или) его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) - в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия уполномоченным лицом (органом) решения о реорганизации, а также – с даты государственной регистрации организации, созданной в результате реорганизации либо внесения в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей записи о прекращении деятельности присоединенной организации;

- возбуждении в отношении Эмитента производства по делу о несостоятельности или банкротстве (далее по тексту - банкротство) - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подачи Эмитентом заявления о банкротстве в экономический суд или получения извещения экономического суда о подаче такого заявления другими лицами;

- приостановлении (возобновлении, запрещении) эмиссии Облигаций - не позднее 2 (двух) рабочих дней, следующих за днем получения Эмитентом уведомления о приостановлении (возобновлении, запрещении) эмиссии Облигаций.

Кроме того, сведения о том, что Эмитент находится в процессе ликвидации (прекращения деятельности), также подлежат размещению в глобальной компьютерной сети Интернет на официальном сайте юридического научно-практического журнала «Юстиция Беларуси» ([www.justbel.info](http://www.justbel.info)) в порядке и сроки, определенные законодательством Республики Беларусь, а информация о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу о банкротстве подлежит публикации в журнале «Судебный вестник Плюс: Экономическое правосудие».

Иная информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности, о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, которые могут повлиять на стоимость Облигаций, раскрывается Эмитентом в соответствии с Инструкцией о порядке раскрытия информации на рынке ценных бумаг, утверждённой постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 07.08.2025 № 65.

3.17. Среднесписочная численность работников Эмитента за октябрь 2025 года составляла 37 человек.

3.18. За последний отчетный год и кварталы, предшествующие кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (за период с 01.01.2024 по 30.09.2025), меры административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах, таможенного и налогового законодательства к Эмитенту и его руководителям не применялись.

3.19. На дату утверждения настоящего эмиссионного документа в отношении Эмитента отсутствовали открытые исполнительные производства и отсутствовала задолженность по исполнительным документам.

3.20. Сведения о видах продукции либо видах деятельности, по которым получено десять и более процентов выручки от реализации товаров, продукции, работ, услуг за последние три года:

№ п/п	Вид продукции либо вид деятельности:	2022 г. (тыс. бел. руб.)	2023 г. (тыс. бел. руб.)	2024 г. (тыс. бел. руб.)
1.	Продажа квартир	25239	42989	74007
2.	Продажа машино-мест	-	1071	1643

3.	Оказание услуг по эксплуатации и содержанию гольф-полей	53	-	-
----	---	----	---	---

3.21. Сведения о рынках сбыта (внутренний и внешний рынки, их доли в общем объеме) за последние три года: 100% (сто процентов) объема рынка сбыта Эмитента составляет внутренний рынок.

3.22. Наименование поставщиков сырья, материалов, комплектующих, поставляющих десять и более процентов от общего объема поставки за последние три года:

2022 год	2023 год	2024 год
ООО «Тимпол Проект»	ООО «Энерготехлаб»	HASPAR ASANSOR SAN. VE TIC. LTD. STI. (Турецкая Республика)
UAB «Schindler-Liftas» (Литва)	HASPAR ASANSOR SAN. VE TIC. LTD. STI. (Турецкая Республика)	ООО «Промсвязьдеталь»
ООО «Лосбел»	Строительное управление №100 ООО «Современные бетонные конструкции»	ООО «Легир Плюс»
-	ОАО «МАПИД»	ООО «Лосбел»

3.23. На дату утверждения настоящего эмиссионного документа кредитный рейтинг (рейтинг) Эмитенту и кредитный рейтинг (рейтинг) эмиссионным ценным бумагам Эмитента не присваивался.

#### 4. Сведения об эмиссии Облигаций.

4.1. Дата государственной регистрации выпуска Облигаций:

09 декабря 2025 г.

Государственный регистрационный номер выпуска Облигаций:

№ 6-236-02-5259

4.2. Эмиссия Облигаций осуществляется с целью привлечения денежных средств на строительство Жилого дома с направлением на финансирование работ, затрат, включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства Жилого дома, и затрат, не включенных в данный сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства.

Эмитент обязуется использовать средства, привлеченные путем эмиссии Облигаций (полученные от продажи Облигаций), исключительно на вышеуказанные цели, а также на цели, предусмотренные законодательством.

4.3. Описание объекта жилищного строительства.

Объектом жилищного строительства, метр квадратный общей площади жилого помещения которого равен эквиваленту номинальной стоимости Облигации, является Жилой дом, возводимый в составе объекта: «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал. Жилой дом №1.25 по г.п.

Жилой дом – блокированный, двухэтажный, без подвала и чердака.

Конструктивная схема здания Жилого дома – здание с продольными и поперечными несущими стенами.

В Жилом доме предусмотрены необходимые виды инженерных систем. Мусороудаление отсутствует.

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома – 30 ноября 2028 года.

Нормативный срок продолжительности строительства Жилого дома – 6,0 месяцев, включая подготовительный период – 0,5 месяца.

В соответствии с проектной документацией Жилого дома, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь квартир составляет 303,25 метра квадратного.

В связи с отнесением Жилого дома к объекту строительства пятого класса сложности (СН 3.02.07-2020 «Объекты строительства. Классификация»), государственная экспертиза проектной документации на строительство Жилого дома не проводилась, так как не является обязательной.

Проектная документация на Жилой дом утверждена Эмитентом 05.11.2025 (приказ №10-369/25 от 05.11.2025).

Эмитент имеет право в одностороннем порядке изменять проектную документацию Жилого дома без дополнительных согласований с владельцами Облигаций.

Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 623683400001000856 площадью 0,1401 га, предоставленном Эмитенту на праве аренды (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-22591 от 14.02.2024 о государственной регистрации, выданные РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»).

4.4. Способ и условия обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, сведения об обеспечении. Случаи и порядок замены Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям, а также порядок раскрытия информации о такой замене (предоставлении дополнительного обеспечения).

4.4.1. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается:

1) последующим залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 600/С-140363, расположенного по адресу: Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Сеницкий с/с, аг. Сеница, ул. Зеленая, 1/5, площадь – 2471,6 кв.м., назначение – Здание специализированное розничной торговли, наименование – Торговый центр (свидетельство (удостоверение) № 600/1368-468 о государственной регистрации от 14.06.2013) (далее по тексту – Предмет залога-1). Предмет залога-1 принадлежит на праве собственности Обществу с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район (ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район), место нахождения: 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, д.7, административные помещения, кабинет №27, УНП 101246411 (далее по тексту – Залогодатель-1). Между Эмитентом и Залогодателем-1 заключено соглашение о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по облигациям ООО «Зелёная гавань» от 18.11.2025. Стоимость Предмета залога-1 составляет 7 638 000,00 (семь миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч) белорусских рублей согласно заключению о независимой оценке №29/08 от 23.09.2025, дата оценки – 12.09.2025.

Способ оценки Предмета залога-1 – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице оценщика:

Верёвки Марины Валерьевны (свидетельство об аттестации оценщика №70254 от 25.10.2022, срок действия свидетельства три года) (далее по тексту – Оценщик).

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога-1 проведена ООО «Судебно-экспертная коллегия» (УНП 191152160, место нахождения: 220095, г. Минск, ул. Якубова Гуляма, д.80, ком. 4 (пом. 3н)) (далее по тексту – Исполнитель экспертизы достоверности оценки). По результатам экспертизы документы оценки соответствуют требованиям нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, результат независимой оценки является обоснованным (заключение экспертизы достоверности независимой оценки №85/09 от 30.09.2025).

Предмет залога-1 выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части сто сорок девятого выпуска (в объёме 1 920 996 белорусских рублей, дата начала погашения – 18.01.2027), сто пятьдесят первого выпуска (в объёме 996 030 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2027), части сто пятьдесят второго выпуска (в объёме 1 147 300 белорусских рублей, дата начала погашения – 30.06.2028), части сто пятьдесят третьего выпуска (в объёме 1 649 408 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.08.2029) и части сто пятьдесят пятого выпуска (в объёме 144 300 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2028).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 149, 151, части 152, части 153 и части 155 выпусков обеспечивается залогом Предмета залога-1 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 149, 151, 152, 153 и 155 выпусков, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 149, 151, 152, 153 и 155 выпусков до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 149, 151, 152, 153 и 155 выпусков в полном объёме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога-1 по жилищным облигациям части 149, 151, части 152, части 153 и части 155 выпусков Эмитента, равен 5 858 034 белорусским рублям и составляет 76,70% стоимости Предмета залога-1 по результатам независимой оценки.

Последующий залог Предмета залога-1 допускается при условии, что общий (суммарный) объём обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога-1, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога-1.

Залогодатель-1 вправе отчуждать Предмет залога-1, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить в отношении Предмета залога-1

ремонт, реконструкцию, модернизацию, техническую модернизацию, перепланировку (переустройство), осуществлять изменение Предмета залога-1 на основании надстройки, пристройки, перестройки или перепланировки и иные виды работ либо иным образом распоряжаться им без получения согласия владельцев облигаций (залогодержателей). В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по облигациям, а также в случае принятия решения о ликвидации Эмитента и (или) Залогодателя-1, реализация Предмета залога-1 осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства.

2) последующим залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 500/С-37637, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Харьковская, 81, площадь – 415,7 кв.м., назначение – Здание специализированное для ремонта и технического обслуживания автомобилей (в том числе автомобильные заправочные и газонаполнительные станции), наименование – АЗС с объектами обслуживания (свидетельство (удостоверение) №500/1054-3838 о государственной регистрации от 08.10.2021) (далее по тексту – Предмет залога-2). Предмет залога-2 принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Астокомплекс» (ООО «Астокомплекс»), место нахождения: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, д. 7, каб. 3, УНП 691845711 (далее по тексту – Залогодатель-2). Между Эмитентом и Залогодателем-2 заключено соглашение о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по облигациям ООО «Зелёная гавань» от 18.11.2025. Стоимость Предмета залога-2 составляет 4 206 000,00 (четыре миллиона двести шесть тысяч) белорусских рублей согласно заключению о независимой оценке № 14/09/01 от 22.09.2025, дата оценки – 16.09.2025.

Способ оценки Предмета залога-2 – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице Оценщика.

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога-2 проведена Исполнителем экспертизы достоверности оценки. По результатам экспертизы документы оценки соответствуют требованиям нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, результат независимой оценки является обоснованным (заключение экспертизы достоверности независимой оценки №95/09/01 от 01.10.2025).

Предмет залога-2 выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части сто пятьдесят третьего выпуска (в объёме 1 832 192 белорусских рубля, дата начала погашения – 31.08.2029) и части сто пятьдесят пятого выпуска (в объёме 1 531 800 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2028).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 153 и части 155 выпусков обеспечивается залогом Предмета залога-2 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 153 и 155 выпусков, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 153 и 155 выпусков до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 153 и 155 выпусков в полном объёме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога-2 по жилищным облигациям части 153 и части 155 выпусков Эмитента, равен 3 363 992 белорусским рублям и составляет 79,98% стоимости Предмета залога-2 по результатам независимой оценки.

Последующий залог Предмета залога-2 допускается при условии, что общий (суммарный) объём обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога-2, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога-2.

Залогодатель-2 вправе отчуждать Предмет залога-2, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить в отношении Предмета залога-2 ремонт, реконструкцию, модернизацию, техническую модернизацию, перепланировку (переустройство), осуществлять изменение Предмета залога-2 на основании надстройки, пристройки, перестройки или перепланировки и иные виды работ либо иным образом распоряжаться им без получения согласия владельцев облигаций (залогодержателей). В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по облигациям, а также в случае принятия решения о ликвидации Эмитента и (или) Залогодателя-2, реализация Предмета залога-2 осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства.

Предмет залога-1 и Предмет залога-2 при совместном упоминании далее по тексту именуется Предметы залога, а по отдельности - Предмет залога, если не указано иное.

4.4.2. Эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по выпуску Облигаций либо его части при принятии соответствующего решения Общим собранием участников Эмитента в следующих случаях:

- по собственной инициативе Эмитента;
- в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, а именно в случае утраты (гибели), повреждения одного или всех Предметов залога либо иного прекращения залога на Предметы (Предмет) залога по основаниям, установленным законодательством Республики Беларусь (далее по тексту – Обязательные случаи (основания), влекущие необходимость замены обеспечения по Облигациям).

При возникновении Обязательных случаев (оснований), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, Эмитент в течение 2 (двух) месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения по Облигациям, осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям Предмета (Предметов) залога осуществляет досрочное погашение Облигаций выпуска либо его части. Досрочное погашение осуществляется в порядке, определенном пунктом 4.10 настоящего эмиссионного документа.

Замена обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям осуществляется Эмитентом после внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ.

Эмитент вправе по собственной инициативе и в соответствии с заключенным договором (соглашением) в простой письменной форме, предусматривающим обязательства Эмитента по строительству жилого помещения владельцу Облигаций в Жилом доме (далее по тексту – Соглашение о строительстве) и содержащим согласие владельцев Облигаций на замену обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, без дополнительных согласований с владельцами Облигаций осуществлять замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям, а также вносить соответствующие необходимые изменения и (или) дополнения в настоящий эмиссионный документ.

В случае замены обеспечения исполнения обязательств по Облигациям Эмитент не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Регистрирующим органом раскрывает внесенные в настоящий эмиссионный документ изменения и (или) дополнения путем их размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента.

В период с даты принятия Эмитентом решения о замене обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям до момента регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Регистрирующим органом Эмитент и владельцы Облигаций вправе совершать в соответствии с

законодательством все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

#### 4.5. Способ размещения Облигаций.

Размещение Облигаций осуществляется на неорганизованном рынке путем открытой продажи физическим и (или) юридическим лицам (резидентам и нерезидентам Республики Беларусь) с заключением договора купли-продажи.

Облигации имеют право приобретать лица, заключившие с Эмитентом Соглашение о строительстве.

Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется по цене, определяемой Эмитентом в зависимости от ситуации на рынке строительства и недвижимости на момент продажи Облигаций, а также исходя из соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг. Эмитент осуществляет размещение (открытую продажу) Облигаций самостоятельно ежедневно (за исключением государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь) с 09.00 до 20.00 в рабочие дни, с 10.00 до 20.00 в субботу и с 10.00 до 19.00 в воскресенье по адресу: 223050, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, б-р Зелёной гавани, 5. Эмитент и лицо, намеревающееся приобрести Облигации, в течение срока их размещения вправе определить иные место, день и время размещения Облигаций такому лицу.

Денежные средства, подлежащие внесению в оплату стоимости Облигаций, уплачиваются в безналичной форме в белорусских рублях по следующим банковским реквизитам Эмитента:

получатель: ООО «Зелёная гавань»;

УНП получателя: 691759953;

расчетный счет со специальным режимом функционирования в белорусских рублях для зачисления денежных средств: №BY56AKBB3012000034294000000 в Открытом акционерном обществе «Сбергательный банк «Беларусбанк» (ОАО «АСБ Беларусбанк»), 220089, г.Минск, пр-т Дзержинского, 18, БИК/ВІС АКВВВУ2Х;

назначение платежа: оплата жилищных облигаций ООО «Зелёная гавань» сто пятьдесят пятого выпуска согласно договору купли-продажи именных жилищных облигаций, номер договора, дата договора.

4.6. Профессиональным участником рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа, является Закрытое акционерное общество «Агрокапитал» (ЗАО «Агрокапитал»), место нахождения: г. Минск, ул. Раковская, д. 16Б, пом. 1Н; телефон/факс: +375 (17) 365-05-01, +375 (17) 365-05-02; электронный адрес: [depo@depo.by](mailto:depo@depo.by). ЗАО «Агрокапитал» зарегистрировано решением Минского городского исполнительного комитета от 18.08.2000 № 931, регистрационный номер 101000004.

ЗАО «Агрокапитал» действует на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, номер лицензии в Едином реестре лицензий: 39200000015342. Директором ЗАО «Агрокапитал» является Яцкевич Александр Джонович.

4.7. Основанием, по которому Эмитентом может быть принято решение о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, является размещение Облигаций в количестве менее 20% от общего количества Облигаций, указанного в строке 8 таблицы основных параметров выпуска Облигаций.

Общее собрание участников Эмитента вправе признать эмиссию Облигаций несостоявшейся в срок не позднее 90 (девяносто) календарных дней с момента

государственной регистрации выпуска Облигаций.

4.8. В соответствии с законодательством Республики Беларусь эмиссия Облигаций признается недобросовестной, а выпуск Облигаций недействительным, если они осуществлены с нарушением порядка эмиссии эмиссионных ценных бумаг, установленного законодательством Республики Беларусь, либо на основании документов, содержащих недостоверную и (или) неполную информацию, что является основанием для приостановления или запрещения эмиссии Облигаций.

Регулирующий орган может приостановить эмиссию Облигаций до устранения нарушений в пределах срока размещения Облигаций. Возобновление эмиссии Облигаций осуществляется по решению Регулирующего органа. В случае, если нарушения носят неустранимый характер, Регулирующий орган запрещает эмиссию Облигаций.

Признание эмиссии Облигаций недобросовестной, а выпуска Облигаций недействительным, приостановление или запрещение эмиссии Облигаций осуществляются Регулирующим органом не позднее одного года с даты начала размещения Облигаций, если иной срок не установлен Президентом Республики Беларусь.

4.9. В случае признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся, а также в случае запрещения эмиссии Облигаций все Облигации подлежат изъятию из обращения, а средства, полученные Эмитентом от размещения выпуска Облигаций, признанного недействительным или эмиссия которых признана несостоявшейся, в месячный срок с даты признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся, запрещения эмиссии Облигаций, если иной срок не определен законодательными актами, возвращаются владельцам Облигаций (инвесторам).

Возврат денежных средств владельцам Облигаций (инвесторам) осуществляется на основании данных реестра владельцев Облигаций, сформированного депозитарием Эмитента по запросу Эмитента по состоянию на дату, с которой принято решение о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, либо на дату, с которой запрещена эмиссия Облигаций или выпуск Облигаций признан недействительным.

Денежные средства возвращаются:

а) физическим лицам - банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца Облигаций (инвестора) или по иным реквизитам, согласованным заранее с Эмитентом;

б) юридическим лицам - банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца Облигаций (инвестора), указанный в реестре владельцев Облигаций либо договоре купли-продажи Облигаций, либо иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

Для возврата денежных средств владелец Облигаций обязан обратиться к Эмитенту для оформления и подписания соглашения либо акта по выплате (возврату) денежных средств владельцу Облигаций и переводу Облигаций на счет «депо» Эмитента.

Все издержки, связанные с возвратом (безналичным перечислением на банковские счета) денежных средств владельцам Облигаций (инвесторам), относятся на счет Эмитента.

Владелец Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем возврата денежных средств, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

Эмитент уведомляет владельцев Облигаций (инвесторов) в соответствии с законодательством Республики Беларусь о принятом Эмитентом решении о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся; о приостановлении, возобновлении эмиссии Облигаций; о признании выпуска Облигаций недействительным, запрещении эмиссии

Облигаций Регулирующим органом; о формировании реестра владельцев Облигаций для целей возврата денежных средств владельцам Облигаций путем размещения соответствующего объявления на Портале и на официальном сайте Эмитента, а также раскрывает данную информацию иным образом, определённым Регулирующим органом.

4.10. Условия и порядок досрочного погашения Облигаций.

4.10.1. Общее собрание участников Эмитента вправе принять решение о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части.

4.10.2. Общее собрание участников Эмитента обязано в двухмесячный срок принять решение о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части при наступлении одного из Обязательных случаев (оснований), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, когда у Эмитента нет возможности осуществить замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям.

В вышеуказанном случае владелец Облигаций при досрочном погашении имеет право не позднее двух месяцев с момента возникновения основания, указанного в части первой настоящего подпункта, получить денежные средства в белорусских рублях, размер которых будет определен Эмитентом при принятии соответствующего решения о досрочном погашении Облигаций, при этом размер денежных средств не может быть менее номинальной стоимости Облигаций.

4.10.3. В случае принятия решения о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части Эмитент в срок не позднее 35 (тридцати пяти) календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций уведомляет владельцев Облигаций о принятом решении путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Эмитента.

4.10.4. Досрочное погашение Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями подпункта 4.10.2 настоящего пункта) осуществляется путём передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций.

Правом на получение жилого помещения в Жилом доме при досрочном погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения в Жилом доме, составляет 100% (сто процентов) целых квадратных метров общей площади жилого помещения в Жилом доме (без учета дробных значений), исполнивший в полном объеме обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве.

4.10.5. При досрочном погашении Облигаций Эмитент в срок, не превышающий 80 (восьмидесяти) календарных дней с даты начала досрочного погашения Облигаций, передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объёме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме.

Досрочное погашение Облигаций путем передачи жилого помещения в Жилом доме оформляется актом приемки-передачи данного жилого помещения, который подписывается в соответствии с условиями Соглашения о строительстве.

При подписании такого акта владелец Облигаций обязан представить для обозрения Эмитенту выписку о состоянии своего счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами), а также для обозрения:

- для владельца Облигаций-физического лица – документ, удостоверяющий личность;

- для владельца Облигаций-юридического лица – свидетельство о регистрации юридического лица либо его нотариально удостоверенную копию, устав либо его нотариально удостоверенную копию.

4.10.6. Владелец Облигаций при досрочном погашении Облигаций имеет право вместо получения жилого помещения в Жилом доме получить номинальную стоимость Облигаций.

Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения в Жилом доме) владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций. Данное уведомление должно быть представлено Эмитенту по одному из адресов, указанных в подпункте 3.2.1 пункта 3.2 и пункте 4.5 настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым сообщением. Датой предоставления такого заявления считается дата его получения Эмитентом (представителем Эмитента).

Досрочное погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется соглашением о досрочном погашении Облигаций установленной Эмитентом формы, подписываемым сторонами. При подписании соглашения о досрочном погашении Облигаций владелец Облигаций обязан представить для обозрения Эмитенту выписку о состоянии своего счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами), а также для обозрения:

- для владельца Облигаций-физического лица – документ, удостоверяющий личность;

- для владельца Облигаций-юридического лица – свидетельство о регистрации юридического лица либо его нотариально удостоверенная копия, устав либо его нотариально удостоверенная копия, а также соответствующее решение уполномоченного органа управления юридического лица, из которого очевидно усматривается намерение владельца Облигаций о досрочном погашении Облигаций путем получения их номинальной стоимости.

В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения уведомления владельца Облигаций Эмитентом составляется соглашение о досрочном погашении Облигаций, в котором оговариваются сроки выплаты владельцу Облигаций денежных средств и иные условия. Такое соглашение о досрочном погашении Облигаций подписывается сторонами. Перечисление денежных средств по досрочно погашаемым Облигациям осуществляется не позднее 2 (двух) месяцев с даты начала досрочного погашения Облигаций.

4.10.7. Досрочное погашение Облигаций осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату начала досрочного погашения Облигаций. В случае перехода (передачи) права собственности на Облигации путем наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на досрочное погашение Облигаций при предъявлении им документов, подтверждающих переход (передачу) права на Облигации, и заключении с Эмитентом Соглашения о строительстве.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций путем размещения такой информации на Портале, а также на официальном сайте Эмитента.

4.10.8. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем передачи жилого помещения в Жилом доме (подписания акта

приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, реквизиты которого указаны в подпункте 4.11.4 пункта 4.11 настоящего эмиссионного документа.

В случае досрочного погашения Облигаций до даты начала погашения Облигаций Эмитент уведомляет Регистрирующий орган о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) Облигаций.

4.10.9. С даты начала досрочного погашения Облигаций прекращается совершение гражданско-правовых сделок с Облигациями (за исключением залога Облигаций, прекращения залоговых прав на Облигации; приобретения (выкупа) Облигаций Эмитентом в целях их досрочного погашения и при условии их последующего аннулирования; правопреемства, наследования Облигаций; погашения Облигаций).

4.10.10. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении Облигаций части выпуска, такое решение должно в обязательном порядке содержать сведения о количестве досрочно погашаемых Облигаций и их владельцах (с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) физического лица либо полного наименования юридического лица), либо в нём должно быть указано, что досрочное погашение Облигаций части выпуска будет осуществлено в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату начала досрочного погашения Облигаций части выпуска.

Совершение гражданско-правовых сделок согласно подпункту 4.10.9 настоящего пункта прекращается только с Облигациями тех владельцев, в отношении которых принято решение о досрочном погашении Облигаций.

Облигации, по которым не было принято решение о досрочном погашении, могут обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с законодательством Республики Беларусь, Эмитент также вправе осуществлять размещение таких Облигаций.

4.11. Порядок погашения Облигаций.

4.11.1. Датой начала погашения Облигаций является дата, указанная в строке 23 таблицы основных параметров выпуска Облигаций.

Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату, указанную в строке 25 таблицы основных параметров выпуска Облигаций.

В случае перехода (передачи) права собственности на Облигации путем наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на погашение Облигаций при предъявлении им документов, подтверждающих переход (передачу) права на Облигации, и заключении с Эмитентом Соглашения о строительстве.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций по состоянию на дату, указанную в настоящем подпункте, для целей погашения Облигаций путем раскрытия настоящего эмиссионного документа на Портале и на официальном сайте Эмитента.

4.11.2. Погашение Облигаций осуществляется путем передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций.

Правом на приобретение жилого помещения в Жилом доме при погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости

которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения в Жилом доме, составляет 100% (сто процентов) целых квадратных метров общей площади жилого помещения в Жилом доме (без учета дробных значений), исполнивший в полном объеме обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве.

При погашении Облигаций Эмитент в срок, не превышающий 80 (восемьдесят) календарных дней с даты начала погашения Облигаций, передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объеме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме. При этом применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 4.10.5 пункта 4.10 настоящего эмиссионного документа.

4.11.3. Владелец Облигаций при погашении Облигаций имеет право вместо получения жилого помещения в Жилом доме получить номинальную стоимость Облигаций.

Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения в Жилом доме) владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций. В данном случае применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 4.10.6 пункта 4.10 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется соглашением о погашении Облигаций установленной Эмитентом формы, подписываемым сторонами, и производится по аналогии с порядком, указанным в подпункте 4.10.6 пункта 4.10 настоящего эмиссионного документа.

4.11.4. При погашении Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем передачи жилого помещения в Жилом доме (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, по следующим реквизитам:

переводополучатель – ООО «Зелёная гавань», счет «депо» № 6000094, раздел счета «депо» - 13;

депозитарий переводополучателя – ОАО «Технобанк», регистрационный код депозитария - 023, корсчет «депо» ЛОРО 1000025, раздел корсчета «депо» ЛОРО - 00;

назначение перевода: перевод ценных бумаг на счет «депо» Эмитента в связи с их погашением.

#### 4.12. Порядок обращения Облигаций.

Владельцами Облигаций могут быть физические и (или) юридические лица (резиденты и нерезиденты Республики Беларусь), заключившие с Эмитентом Соглашение о строительстве.

Облигации могут обращаться на неорганизованном рынке в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Купля-продажа Облигаций на неорганизованном рынке производится по договорной цене, определяемой соглашением сторон.

В процессе обращения Облигаций лицо, намеревающееся осуществить продажу (отчуждение) Облигаций, до такой продажи (отчуждения) должно расторгнуть ранее заключенное с Эмитентом Соглашение о строительстве.

В случае, если по каким-либо причинам у владельца Облигаций возникла необходимость осуществить продажу (отчуждение) части принадлежащих ему Облигаций, владелец Облигаций обязан заключить с Эмитентом соответствующее

дополнительное соглашение к ранее заключенному с Эмитентом Соглашению о строительстве.

В случае, если для совершения сделки по продаже (отчуждению) Облигаций их владельцу необходимо принятие соответствующего решения уполномоченным органом либо требуется получение согласия (согласования, разрешения) на совершение такой сделки, владелец Облигаций обязан заблаговременно осуществить все необходимые действия для принятия необходимых решений, получения согласий (согласований, разрешений).

4.13. Условия и порядок приобретения (выкупа) Облигаций Эмитентом до даты начала погашения Облигаций с возможностью их последующего отчуждения.

В период обращения Облигаций до даты начала их погашения владелец Облигаций вправе обратиться к Эмитенту с заявлением о приобретении (выкупе) Эмитентом Облигаций, принадлежащих их владельцу, а Эмитент вправе осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у любого их владельца, равным счетом как и вправе не осуществлять такое приобретение (выкуп).

Приобретение (выкуп) Облигаций осуществляется на неорганизованном рынке с совершением сделки (заключением соответствующего договора купли-продажи) в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

Для продажи Облигаций Эмитенту до даты начала их погашения владелец Облигаций представляет Эмитенту письменное заявление с приложением выписки о состоянии счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами). Не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного заявления о приобретении (выкупе) Облигаций Эмитент рассматривает такое заявление и в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты рассмотрения письменно уведомляет владельца Облигаций о принятом решении, а при положительном решении - об условиях приобретения (выкупа) Облигаций.

В процессе обращения Облигаций Эмитент вправе приобретать (выкупать) Облигации собственной эмиссии в целях их досрочного погашения (аннулирования) либо последующего отчуждения. Облигации, приобретенные (выкупленные) в целях их досрочного погашения (аннулирования), не могут отчуждаться Эмитентом. Облигации, приобретенные (выкупленные) в целях последующего отчуждения, могут быть отчуждены Эмитентом на неорганизованном рынке до даты окончания срока их обращения.

Эмитент вправе осуществлять с приобретенными (выкупленными) Облигациями в зависимости от целей их приобретения (выкупа):

- дальнейшее отчуждение на неорганизованном рынке по цене, определяемой Эмитентом;
- досрочное погашение (аннулирование);
- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

4.14. Порядок и условия конвертации Облигаций в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения.

Облигации могут быть конвертированы в жилищные облигации Эмитента последующих выпусков с более поздней датой погашения.

Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций.

Письменное согласие на конвертацию Облигаций должно быть представлено владельцем Облигаций не позднее 10 (десяти) календарных дней до даты конвертации по запросу Эмитента. Срок для заключения соответствующих договоров – не позднее последнего дня срока, в течение которого должна быть осуществлена конвертация Облигаций.

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

- до даты окончания срока обращения Облигаций – в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций,
- при погашении Облигаций – в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций и указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном на дату, указанную в строке 25 таблицы основных параметров выпуска Облигаций.

Срок, в течение которого должна быть осуществлена конвертация Облигаций, будет начинаться после государственной регистрации нового выпуска облигаций, размещаемых путем конвертации Облигаций, и должен закончиться не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций, предусмотренной в строке 23 таблицы основных параметров выпуска Облигаций.

Владелец Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем зачисления на его счет «депо» облигаций нового выпуска, размещаемых путем конвертации Облигаций, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

4.15. В случае принятия Эмитентом решения о внесении изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ в соответствии с законодательством Республики Беларусь, с даты принятия такого решения и до момента регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Регистрирующим органом Эмитент и владельцы Облигаций вправе совершать в соответствии с законодательством Республики Беларусь все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

4.16. Представителем владельцев Облигаций является Общество с ограниченной ответственностью «Центр авиационного спорта» (ООО «Центр авиационного спорта») (далее по тексту - Представитель), расположенное по адресу: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, д. Боровая, д. 7, кабинет 2, УНП 691832100, тел. +375 (29) 764-28-87, электронный адрес (e-mail): asc-belarus@mail.ru. Между Эмитентом и Представителем заключен договор от 09.08.2023 №б/н.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Представителем своих полномочий владельцы Облигаций вправе предъявлять требования (претензии) к Представителю путем направления соответствующих требований (претензий) в письменном виде по месту нахождения Представителя.

Права и обязанности владельцев Облигаций, Эмитента и Представителя в рамках осуществления функций Представителя перечислены в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 25.07.2023 №477; договор от 09.08.2023 №б/н не содержит дополнительных прав и обязанностей владельцев Облигаций, Эмитента и Представителя по сравнению с указанными в постановлении от 25.07.2023 №477.

## **5. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.**

5.1. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента в объеме, определенном Регулирующим органом, приложены к настоящему эмиссионному документу и состоят из копий следующих документов:

- бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках за 3 квартал 2025 года;
- бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет об изменении собственного капитала, отчет о движении денежных средств, примечание к бухгалтерской отчетности (далее в настоящем пункте совместно именуемые «бухгалтерская отчетность») за 2024 год;
- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2024 год;

- бухгалтерская отчетность за 2023 год;
- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2023 год;
- бухгалтерская отчетность за 2022 год;
- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2022 год;
- расчет стоимости чистых активов Эмитента по состоянию на 01.01.2025;
- аудиторское заключение, подтверждающее достоверность расчета стоимости чистых активов Эмитента по состоянию на 01.01.2025.

5.2. По состоянию на 30.09.2025 значения коэффициента обеспеченности обязательств имуществом и коэффициента просроченных обязательств Эмитента составляют:

Наименование коэффициента:	Значение коэффициента:	Степень риска наступления банкротства:
Коэффициент обеспеченности обязательств имуществом	0,96	Средняя
Коэффициент просроченных обязательств	0,01	

## **6. Планы развития Эмитента.**

6.1. Планы развития Эмитента на три года с указанием перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов.

Ближайшим трехлетним планом Эмитента является строительство жилых домов с объектами инфраструктуры в аг. Колодищи Минского района.

Перспективой обеспечения ресурсами застройки жилых домов в аг. Колодищи Минского района являются:

- собственные средства Эмитента;
- заемные средства, получаемые в результате эмиссии облигаций;
- привлеченные кредиты и займы;
- иные виды финансовых ресурсов.

6.2. Прогноз финансовых результатов на 2026–2028 годы.

Прогноз основных показателей на 2026–2028 годы, белорусских рублей			
	2026 год	2027 год	2028 год
Затраты в подготовительный период (подготовка документации, разработка ген. плана)	408 926	408 926	639 748
Проектно-изыскательские работы	6 815 439	6 815 439	10 662 460
Затраты на строительство	175 872 115	195 189 264	213 249 198
Ориентировочный размер выручки	202 323 647	208 873 873	210 962 612

6.3. Информация о предпринимательских рисках Эмитента, анализ факторов риска.

Предпринимательский риск – это риск, возникающий при любых видах предпринимательской деятельности Эмитента, связанных с производством продукции, товаров и услуг, их реализацией; товарно-денежными и финансовыми операциями Эмитента.

Риски, которым подвергается Эмитент, представляют собой вероятность наступления (математическое ожидание) событий, следствием которых может быть неисполнение обязательств Эмитента по Облигациям в срок и в полном объеме.

Эмитент Облигаций подвергается следующим видам факторов риска:

- экономические;
- социальные;
- технические;
- экологические.

### Экономические риски.

Экономические риски, которым может быть подвергнуто исполнение обязательств по Облигациям, в зависимости от факторов, их вызывающих, подразделяются на внешние и внутренние.

К внешним экономическим факторам риска относятся:

- финансовый кризис в мировой экономике, повлекший ухудшение финансово-экономической ситуации в Республике Беларусь;
- резкий рост цен на основные покупные строительные материалы и комплектующие, услуги подрядных и иных сторонних организаций, который может привести к невозможности финансирования строительных работ в пределах, запланированных на момент выпуска Облигаций;
- изменение законодательства Республики Беларусь, регулирующего вопросы налогообложения операций с ценными бумагами и других видов финансово-хозяйственной деятельности;
- резкое падение цен на вводимое жилье и машино-места в результате изменения спроса, изменения конъюнктуры на рынке жилья, изменения цен на вторичном рынке объектов недвижимости как в Республике Беларусь, так и за ее пределами;
- прочие факторы.

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

- экономическая несостоятельность Эмитента, приведшая к невозможности окончания строительных работ, вплоть до проведения процедуры банкротства и ликвидации Эмитента;
- ошибки, просчеты в планировании финансово-хозяйственной деятельности, приведшие к невозможности исполнения Эмитентом в срок своих обязательств по Облигациям.

### Социальные риски.

К данной группе факторов риска относятся социально-общественные явления, следствием которых может быть остановка, вплоть до прекращения, строительных работ, срыв сроков приемки в эксплуатацию Жилого дома, несоблюдение графика поставки строительных материалов, комплектующих, сырья и т.д.

События, относящиеся к данной группе факторов риска, можно разделить на следующие подгруппы:

- забастовки, митинги рабочих, строителей, ИТР генерального подрядчика и подрядных организаций;
- митинги, стихийные выступления жильцов находящихся рядом домов;
- прочие события, включая принятие решений, актов, писем и иных действий (бездействия) республиканских органов государственного самоуправления и (или) местных исполнительных органов власти, учреждений и организаций, направленные на перенос сроков строительства и (или) прекращение выполнения строительных работ.

### Технические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

- невозможность окончания строительно-монтажных работ в связи с ошибками, допущенными в проектно-конструкторской документации, следствием которых будет срыв сроков строительства Жилого дома, вплоть до невозможности завершения проекта;
- группа технических рисков, связанных с обращением, погашением и организацией расчетов по Облигациям;
- срыв сроков приемки в эксплуатацию Жилого дома по технологическим причинам, по вине подрядных и (или) проектных организаций либо предприятия-изготовителя, импортера, продавца, комиссионера, поверенного или иного посредника при закупке товара и др.;

- авария, взрыв, пожар, уничтожение машин, предприятий и всякого рода оборудования (в том числе Эмитента и (или) подрядчика), включая незначительные аварии, в том числе в случае, если они были вызваны отсутствием запасных частей, износом оборудования и другими обстоятельствами.

#### Экологические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

- риски экологического загрязнения окружающей территории на этапе строительства, следствием которых может быть резкое падение спроса на жилье в данном районе, вплоть до проведения вынужденного переселения жильцов;

- риски изменения (ухудшения) экологической ситуации в данном районе (доме), вызванные проведением Эмитентом строительных работ, применением, с экологической точки зрения, вредных строительных материалов, следствием которых будет падение спроса на вводимое жилье;

- действия государственных экологических служб, направленные на осуществление Эмитентом дополнительных работ, не предусмотренных проектно-сметной документацией, затраты по которым существенно повлияют на себестоимость вводимого жилья;

- прочие экологические риски.

Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Беларусь в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь.

Рост реальных денежных доходов населения благоприятно сказывается как на потенциальном объеме рынка для Эмитента, так и на уровне его рисков.

Для решения вопросов комплексного снижения факторов риска реализации проекта предусмотрены следующие мероприятия:

1. расположение Жилого дома в престижной части пригорода столицы Республики Беларусь, определяющее формирование устойчивого покупательского спроса на жилье, следовательно, и на Облигации;

2. обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

## **7. Иные сведения.**

7.1. Сведения о жилых домах и иных объектах недвижимости, в строительстве которых принимал участие Эмитент, в течение пяти лет, предшествующих дате утверждения настоящего эмиссионного документа, с указанием информации о фактических сроках строительства данных объектов.

В период деятельности Эмитента, предшествующий дате утверждения настоящего эмиссионного документа, Эмитент принимал участие в строительстве следующих объектов недвижимости:

- блокированного жилого дома №2.61 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – май 2020 – декабрь 2020);

- блокированных жилых домов №№2.62, 2.66, 2.67 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – июнь 2020 – декабрь 2020);

- блокированного жилого дома №2.63 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – июль 2020 – декабрь 2020);

- блокированных жилых домов №№2.68-2.70 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – июнь 2020 – июнь 2021);
- блокированных жилых домов №№2.71-2.72 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – апрель 2021 – октябрь 2021);
- сооружения для размещения торгового объекта и объекта общественного питания в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» (сроки строительства – апрель 2022 – апрель 2022);
- многоквартирного жилого дома №1.5 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – май 2023 – сентябрь 2024);
- многоквартирного жилого дома №1.7 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – октябрь 2020 – август 2021);
- многоквартирного жилого дома №1.8 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – май 2023 – июнь 2024);
- многоквартирного жилого дома №1.12 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – август 2022 – май 2023);
- многоквартирного жилого дома №1.13 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – август 2023);
- многоквартирного жилого дома №1.16 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – апрель 2022 – сентябрь 2022);
- многоквартирных жилых домов №№1.18-1.19 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – ноябрь 2022);
- многоквартирного жилого дома №1.21 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – июнь 2024);
- блокированного жилого дома №1.27 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – май 2023 – октябрь 2024);
- многоквартирного жилого дома №1.32 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – сентябрь 2022);
- блокированного жилого дома №1.33 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – август 2024 – июль 2025);
- многоквартирного жилого дома №1.35 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – сентябрь 2022);
- многоквартирного жилого дома №1.38 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – октябрь 2022 – июнь 2023);

- одноквартирного жилого дома №1.62/2 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2024 – октябрь 2025);
- одноквартирного жилого дома №1.65 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – август 2024 – июль 2025);
- блокированных жилых домов №№ 3.1.1 – 3.1.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-й квартал (сроки строительства – ноябрь 2021 – ноябрь 2022);
- многоквартирного жилого дома №3.2 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – август 2023);
- блокированных жилых домов №№ 3.3.1 – 3.3.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-й квартал (сроки строительства – февраль 2023 – ноябрь 2023);
- многоквартирного жилого дома №3.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – август 2023);
- многоквартирного жилого дома №3.6 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – ноябрь 2020 – ноябрь 2021);
- многоквартирного жилого дома №3.7 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – июнь 2021 – октябрь 2022);
- многоквартирного жилого дома №3.8 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – апрель 2021 – декабрь 2022);
- многоквартирного жилого дома №3.9 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – июнь 2023);
- многоквартирного жилого дома №3.10 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – октябрь 2022 – май 2024);
- блокированных жилых домов №№ 3.12.1 – 3.12.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-й квартал (сроки строительства – март 2023 – ноябрь 2023);
- торговых павильонов №№3.16.2, 3.16.3, 3.16.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – апрель 2023 – июль 2023);
- блокированных жилых домов №№13.3, 13.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал (сроки строительства – январь 2024 – сентябрь 2024);
- блокированных жилых домов №№13.5, 13.6, 13.7 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал (сроки строительства – март 2024 – декабрь 2024);
- блокированных жилых домов №№13.8, 13.9, 13.10, 13.11 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал (сроки строительства – август 2024 – июнь 2025);

- многоквартирного жилого дома №4.1 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – май 2023 – сентябрь 2024);
- многоквартирного жилого дома №4.2 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – май 2023 – август 2024);
- многоквартирного жилого дома №4.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – август 2023 – октябрь 2024);
- многоквартирного жилого дома №4.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – декабрь 2023 – ноябрь 2024);
- многоквартирного жилого дома №4.5 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – май 2024 – июль 2025);
- многоквартирного жилого дома №4.6 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – май 2023 – январь 2025);
- паркинга №6.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – август 2024 – июль 2025);
- многоквартирного жилого дома №6.5 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – июль 2024 – сентябрь 2025);
- многоквартирного жилого дома №6.6 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – июнь 2024 – сентябрь 2025);
- детского сада №1 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» (сроки строительства – июнь 2024 – июль 2025).

7.2. Эмитент подтверждает, что по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа является заказчиком (застройщиком) Жилого дома, имеет все необходимые документы, указанные в пункте 4 Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.06.2016 № 54.

7.3. Эмитент подтверждает, что объем выпуска Облигаций в эквиваленте номинальной стоимости, выраженном в квадратных метрах, не превышает общую площадь жилых помещений в Жилом доме в соответствии с проектной документацией Жилого дома, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика (застройщика).

7.4. При неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве, владельцы Облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Возврат владельцам Облигаций в полном объеме денежных средств и причитающихся процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляется в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении Соглашения о строительстве с Эмитентом, но не позднее одного месяца с

даты начала погашения Облигаций, установленной в строке 23 таблицы основных параметров выпуска Облигаций, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве с Эмитентом по решению суда.

7.5. Эмитент подтверждает достоверность сведений, содержащихся в настоящем эмиссионном документе и приложенных документах, и несет ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

Руководитель юридического управления  
управляющей организации Эмитента



Мисюкевич  
Ярослав Леонидович

Главный бухгалтер Эмитента



Сорокина  
Антонина Петровна

Представитель по доверенности  
ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район  
(от имени лица, предоставившего  
обеспечение)



Матвеёнок  
Надежда Владимировна

Представитель по доверенности  
ООО «Астоконплекс»  
(от имени лица, предоставившего  
обеспечение)



Матвеёнок  
Надежда Владимировна

Директор ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ»  
(от имени исполнителя оценки)



Гая Лапинская  
Анна Вячеславовна

Директор ЗАО «Агрокапитал»  
(от имени профучастника, услуги которого  
использовались при подготовке настоящего  
эмиссионного документа)



Яцкевич  
Александр Джонович

## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На 30 сентября 2025 года

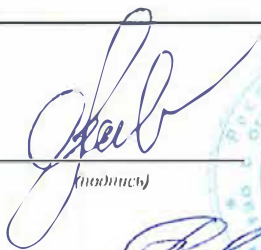
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"
Учетный номер плательщика	691797838
Вид экономической деятельности	41100, 68200
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	Управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Дата утверждения	
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 30 сентября 2025 года	На 31 декабря 2024 года
1	2	3	4
<b>I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Основные средства	110	5 070	5 171
Нематериальные активы	120	132	134
Доходные вложения в материальные активы	130	-	-
в том числе:			
инвестиционная недвижимость	131	-	-
предметы финансовой аренды (лизинга)	132	-	-
прочие доходные вложения в материальные активы	133	-	-
Вложения в долгосрочные активы	140	33 328	25 230
Долгосрочные финансовые вложения	150	15 579	15 599
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	2 941	2 945
Прочие долгосрочные активы	180	-	-
<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>190</b>	<b>57 050</b>	<b>49 079</b>
<b>II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	210	23 444	32 928
в том числе:			
материалы	211	2 989	1 078
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	435	14
готовая продукция и товары	214	20 020	31 836
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	-	-
Расходы будущих периодов	230	4 633	4 927
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	5 919	5 511
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	25 511	19 827
Краткосрочные финансовые вложения	260	-	-
денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	30 308	22 241
Прочие краткосрочные активы	280	206 019	87 308
<b>ИТОГО по разделу II</b>	<b>290</b>	<b>295 834</b>	<b>172 742</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>300</b>	<b>352 884</b>	<b>221 821</b>

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 30 сентября 2025 года	На 31 декабря 2024 года
I	2	3	4
<b>III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	410	5 710	5 710
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	959	959
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	11 539	11 539
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	(5 318)	-
Целевое финансирование	480	-	-
<b>ИТОГО по разделу III</b>	<b>490</b>	<b>12 890</b>	<b>18 208</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долгосрочные кредиты и займы	510	44 061	44 293
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	38 720	31 109
<b>ИТОГО по разделу IV</b>	<b>590</b>	<b>82 781</b>	<b>75 402</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Краткосрочные кредиты и займы	610	9 580	3 003
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	46 358	42 179
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	201 275	83 029
в том числе:		-	-
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	47 710	31 843
по авансам полученным	632	4 953	20 649
по налогам и сборам	633	83	1 318
по социальному страхованию и обеспечению	634	212	157
по оплате труда	635	183	156
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	-	-
прочим кредиторам	638	148 134	28 906
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
<b>ИТОГО по разделу V</b>	<b>690</b>	<b>257 213</b>	<b>128 211</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>700</b>	<b>352 884</b>	<b>221 821</b>

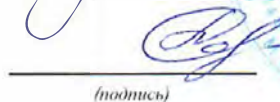
Директор  
управляющей  
организации

  
(подпись)

Ястребова А.А.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

  
(подпись)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

29 октября 2025 г.

**ОТЧЕТ**  
**о прибылях и убытках**  
за январь - сентябрь 2025 года

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"		
Учетный номер плательщика	691 797 838		
Вид экономической деятельности	41100, 68200		
Организационно-правовая форма	ООО		
Орган управления	Управляющая организация		
Единица измерения	тыс.руб		
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23		
Наименование показателей	Код строки	За январь - сентябрь 2025 года	За январь - сентябрь 2024 года
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	51 168	27 861
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(34 095)	(20 499)
Валовая прибыль	030	17 073	7 362
Управленческие расходы	040	(868)	(800)
Расходы на реализацию	050	(6 696)	(5 374)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	9 509	1 188
Прочие доходы по текущей деятельности	070	1 817	31 655
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(26 730)	(37 017)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	(15 404)	(4 174)
Доходы по инвестиционной деятельности	100	523	140
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	-	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	523	140
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	-	-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(1)	(22)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(1)	(22)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	-	-
Доходы по финансовой деятельности	120	13 305	6 482
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	5 847	2 991
прочие доходы по финансовой деятельности	122	7 458	3 491
Расходы по финансовой деятельности	130	(3 741)	(3 001)
в том числе:			
проценты к уплате	131	(1 941)	-
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(1 758)	(2 943)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(42)	(58)

Наименование показателей	Код строки	За январь - сентябрь	За январь - сентябрь
		2025 года	2024 года
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	10 086	3 599
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	(5 318)	(575)
Налог на прибыль	160	-	(84)
Изменение отложенных налоговых активов	170	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	180	-	-
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	-
Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	-	-
Чистая прибыль (убыток)	210	(5 318)	(659)
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	(5 318)	(659)
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Директор  
управляющей  
организации



*(подпись)*

Ястребова А.А.

*(инициалы, фамилия)*

Главный бухгалтер



*(подпись)*

Сорокина А.П.

*(инициалы, фамилия)*

29 октября 2025 г.

## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На \_\_\_\_\_ 31 декабря 2024 года \_\_\_\_\_

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"
Учетный номер плательщика	691797838
Вид экономической деятельности	41100, 68200
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	Управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Дата утверждения	28.03.2025
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
1	2	3	4
<b>I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Основные средства	110	5 171	3 384
Нематериальные активы	120	134	90
Доходные вложения в материальные активы	130	-	-
в том числе:			
инвестиционная недвижимость	131	-	-
предметы финансовой аренды (лизинга)	132	-	-
прочие доходные вложения в материальные активы	133	-	-
Вложения в долгосрочные активы	140	25 230	13 474
Долгосрочные финансовые вложения	150	15 599	14 334
Отложенные налоговые активы	160	-	368
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	2 945	2 950
Прочие долгосрочные активы	180	-	-
<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>190</b>	<b>49 079</b>	<b>34 600</b>
<b>II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	210	32 928	13 653
в том числе:			
материалы	211	1 078	747
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	14	13
готовая продукция и товары	214	31 836	12 893
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	-	-
Расходы будущих периодов	230	4 927	4 371
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	5 511	723
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	19 827	11 038
Краткосрочные финансовые вложения	260	-	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	22 241	17 809
Прочие краткосрочные активы	280	87 308	31 832
<b>ИТОГО по разделу II</b>	<b>290</b>	<b>172 742</b>	<b>79 426</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>300</b>	<b>221 821</b>	<b>114 026</b>

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
1	2	3	4
<b>III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	410	5 710	5 710
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	959	548
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	11 539	5 800
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
<b>ИТОГО по разделу III</b>	<b>490</b>	<b>18 208</b>	<b>12 058</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долгосрочные кредиты и займы	510	44 293	17 308
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	31 109	12 842
<b>ИТОГО по разделу IV</b>	<b>590</b>	<b>75 402</b>	<b>30 150</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Краткосрочные кредиты и займы	610	3 003	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	42 179	37 026
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	83 029	34 792
в том числе:		-	-
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	31 843	4 053
по авансам полученным	632	20 649	22 526
по налогам и сборам	633	1 318	4 017
по социальному страхованию и обеспечению	634	157	98
по оплате труда	635	156	94
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	-	-
прочим кредиторам	638	28 906	4 004
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
<b>ИТОГО по разделу V</b>	<b>690</b>	<b>128 211</b>	<b>71 818</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>700</b>	<b>221 821</b>	<b>114 026</b>

Директор  
управляющей  
организации

  
(подпись)

Ястребова А.А.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

  
(подпись)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

20 февраля 2025 г.

**ОТЧЕТ**  
**о прибылях и убытках**  
**за январь - декабрь 2024 года**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"
Учетный номер плательщика	691 797 838
Вид экономической деятельности	41 100, 68200
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	Управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2024 года	За январь - декабрь 2023 года
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	75 894	43 974
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(60 689)	(35 415)
Валовая прибыль	030	15 205	8 559
Управленческие расходы	040	(1 053)	(822)
Расходы на реализацию	050	(7 519)	(4 594)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	6 633	3 143
Прочие доходы по текущей деятельности	070	46 140	1 238
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(58 648)	(12 063)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	(5 875)	(7 682)
Доходы по инвестиционной деятельности	100	246	57
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	-	10
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	246	47
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	-	-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(23)	(66)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(23)	(35)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	-	(31)
Доходы по финансовой деятельности	120	20 335	5 609
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	4 786	1 275
прочие доходы по финансовой деятельности	122	15 549	4 334
Расходы по финансовой деятельности	130	(7 120)	(1 436)
в том числе:			
проценты к уплате	131	(449)	-
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(6 595)	(1 351)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(76)	(85)

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь	За январь - декабрь
		2024 года	2023 года
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	13 438	4 164
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	7 563	(3 518)
Налог на прибыль	160	(1 456)	-
Изменение отложенных налоговых активов	170	(368)	368
Изменение отложенных налоговых обязательств	180		-
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	-
Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	-	-
Чистая прибыль (убыток)	210	5 739	(3 150)
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	411	181
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	6 150	(2 969)
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Директор  
управляющей  
организации



*(подпись)*

Главный бухгалтер

*(подпись)*

Ястребова А.А.

*(инициалы, фамилия)*

Сорокина А.П.

*(инициалы, фамилия)*

20 февраля 2025 г.

**ОТЧЕТ**  
**об изменении собственного капитала**  
**за январь - декабрь 2024 года**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"
Учетный номер плательщика	691797838
Вид экономической деятельности	41100, 68200
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	Управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Остаток на 31.12.2022 г.	010	5 710	-	-	-	380	9 049	-	15 139
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	-	(112)	-	(112)
Скорректированный остаток на 31.12.2022 г.	040	5 710	-	-	-	380	8 937	-	15 027
За январь - декабрь 2023 года									
Увеличение собственного капитала – всего	050	-	-	-	-	181	-	-	181
В том числе:									
чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	052	-	-	-	-	181	-	-	181
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	053	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	054	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	055	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	056	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	057	-	-	-	-	-	-	-	-
	058	-	-	-	-	-	-	-	-
	059	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	060	-	-	-	-	-	3 152	-	3 152
В том числе:									
убыток	061	-	-	-	-	-	3 152	-	3 152
переоценка долгосрочных активов	062	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	063	-	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	064	-	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	065	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организации	066	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	067	-	-	-	-	-	-	-	-
	068	-	-	-	-	-	-	-	-
	069	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение уставного капитала	070	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	080	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	090	-	-	-	-	(13)	13	-	-
Остаток на 31.12.2023 г.	100	5 710	-	-	-	548	5 798	-	12 056
Остаток на 31.12.2023 г.	110	5 710	-	-	-	548	5 798	-	12 056
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	-	2	-	2
Скорректированный остаток на 31.12.2023 г.	140	5 710	-	-	-	548	5 800	-	12 058
За январь - декабрь 2024 года Увеличение собственного капитала – всего	150	-	-	-	-	411	5 739	-	6 150
В том числе: чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	5 739	-	5 739
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	411	-	-	411
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	153	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	154	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	155	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	156	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	157	-	-	-	-	-	-	-	-
	158	-	-	-	-	-	-	-	-
	159	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	160	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе: убыток	161	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	162	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	163	-	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	164	-	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	165	-	-	-	-	-	-	-	-
дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организации	166	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	167	-	-	-	-	-	-	-	-
	168	-	-	-	-	-	-	-	-
	169	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение уставного капитала	170	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	180	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	190	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2024 г.	200	5 710	-	-	-	959	11 539	-	18 208

Директор управляющей  
организации

(подпись)

Главный бухгалтер

(подпись)

20 февраля 2025 г.

Ястребова А.А.

(инициалы, фамилия)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

**ОТЧЕТ**  
**о движении денежных средств**  
**за январь - декабрь 2024 года**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"
Учетный номер плательщика	691797838
Вид экономической деятельности	41100, 68200
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	Управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2024 года	За январь - декабрь 2023 года
1	2	3	4
<b>Движение денежных средств по текущей деятельности</b>			
Поступило денежных средств – всего	020	147 964	50 266
В том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	100 608	42 775
от покупателей материалов и других запасов	022	-	-
роялти	023	-	-
прочие поступления	024	47 356	7 491
Направлено денежных средств – всего	030	(213 743)	(75 638)
В том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	(160 782)	(71 983)
на оплату труда	032	(1 579)	(1 065)
на уплату налогов и сборов	033	(4 415)	(677)
на прочие выплаты	034	(46 967)	(1 913)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	(65 779)	(25 372)
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>			
Поступило денежных средств – всего	050	242	46
В том числе:			
от покупателей основных средств, нематериальных активов и других	051	-	-
возврат предоставленных займов	052	-	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	242	46
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств – всего	060	(1 762)	(3 444)
В том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(497)	(2 639)
на предоставление займов	062	(1 265)	(805)
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	-	-
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	(1 520)	(3 398)

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2024 года	За январь - декабрь 2023 года
1	2	3	4
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
Поступило денежных средств – всего	080	80 137	47 432
В том числе:			
кредиты и займы	081	76 884	46 178
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	3 253	1 254
Направлено денежных средств – всего	090	(8 406)	(3 246)
В том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	(4 028)	(1 920)
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале	092	-	-
на выплаты процентов	093	(560)	-
на лизинговые платежи	094	-	-
прочие выплаты	095	(3 818)	(1 326)
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	71 731	44 186
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	4 432	15 416
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2023 г.	120	17 809	2 393
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2024 г.	130	22 241	17 809
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	-	-

Директор  
управляющей  
организации



(подпись)

Главный бухгалтер

(подпись)

Ястребов А.А.

(инициалы, фамилия)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

20 февраля 2025 г.

## ПРИМЕЧАНИЕ

### К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 год ООО «Зелёная гавань»

1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ Краткая характеристика организации и основных направлений ее деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань», (сокращенное название ООО «Зелёная гавань») Свидетельство о регистрации от 21.09.2015г. регистрационный № 691797838, выданное Минским районным исполнительным комитетом.

Юридический адрес: 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, дом 7, каб.23.

Первоначальный Уставный капитал составлял 10тыс.руб, в 2016г произошло изменение уставного капитала общества до 300 белорусских рублей. На 31 декабря 2016г. уставный фонд был сформирован полностью. 10.04.2017 в Устав внесены изменения об увеличении уставного капитала общества до 5709600 белорусских рублей. На 31 декабря 2017г. уставный фонд был сформирован полностью. Учредителями является общество с ограниченной ответственностью «СТОЭТАЖ» (доля-51%) и ООО «Квадрат Групп» (доля-49%) Предприятие не имеет дочерних предприятий.

У предприятия на 31.12.2024г открыты следующие счета:

Код	Наименование счета	Номер счета	Банк	Валюта счета
1	2	3	4	5
PJCBVY2X	Расчетный в ОАО «Приорбанк»	BY72PJCB30120495301000000933	ОАО «Приорбанк»	BYN
AKBBVY2X	Расчетный в ОАО "АСБ Беларусбанк"	BY98AKBB30120000103710000000	ОАО "АСБ Беларусбанк"	BYN
AEBKBY2X	Расчетный (USD) в ЗАО "БТА Банк"	BY23AEBK30120047705500000000	ЗАО "БТА Банк"	BYN
AEBKBY2X	Расчетный в ЗАО "БТА Банк"	BY93AEBK30120047705500000001	ЗАО "БТА Банк"	BYN
ALFABY2X	Расчетный в ЗАО «Альфа-Банк»	BY89ALFA30122677320010270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
BELBKY2X	Расчетный в ОАО "БелВЭБ"	BY26BELB30120008EM0010226000	ОАО "БелВЭБ"	BYN
BPSBBY2X	Расчетный в ОАО "БПС-Сбербанк"	BY10BPSB30121904160129330000	ОАО "БПС-Сбербанк"	BYN
MMBNBY22	Расчетный в ОАО "Банк Дабрабыт"	BY64MMBN30120688300100000000	ОАО "Банк Дабрабыт"	BYN
OLMPBY2X	Расчетный в ОАО «Белгазпромбанк»	BY38OLMP30120001123970000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
PJCBVY2X	Расчетный (EUR) в ОАО "Приорбанк"	BY06PJCB30120495301010000978	ОАО «Приорбанк»	EUR
ALFABY2X	Расчетный (EUR) ЗАО "Альфабанк"	BY59ALFA30122677320030270000	ЗАО "Альфабанк"	EUR
OLMPBY2X	Расчетный (RUB) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY11OLMP30120001123970000643	ОАО «Белгазпромбанк»	RUB
AKBBVY2X	Расчетный (USD) в ОАО "АСБ Беларусбанк"	BY82AKBB30120000050500000000	ОАО "АСБ Беларусбанк"	USD
ALFABY2X	Расчетный (USD) в ЗАО «Альфа-Банк»	BY74ALFA30122677320020270000	ЗАО «Альфа-Банк»	USD
PJCBVY2X	Расчетный (USD) в ОАО "Приорбанк"	BY46PJCB30120495301010000840	ОАО «Приорбанк»	USD
OLMPBY2X	Расчетный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY27OLMP30120001123970000840	ОАО «Белгазпромбанк»	USD
ALFABY2X	Депозитный (BYN) в ЗАО «Альфа-Банк»	BY50ALFA34122677321000270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN

АЕВКВУ2Х	Депозитный (EUR) в ЗАО "БТА Банк"	ВУ30АЕВК34120047705500000003	ЗАО "БТА Банк"	EUR
АЛФАВУ2Х	Депозитный (EUR) ЗАО «Альфа-Банк»	ВУ20АЛФА34122677321020270000	ЗАО «Альфа-Банк»	EUR
АЕВКВУ2Х	Депозитный (USD) в ЗАО "БТА Банк"	ВУ84АЕВК34120047705500000001	ЗАО "БТА Банк"	USD
ВЕЛВВУ2Х	Депозитный (USD) в ОАО "БелВЭБ"	ВУ66ВЕЛВ34120008ЕМ1000226000	ОАО "БелВЭБ"	USD
ОЛМПУВУ2Х	Депозитный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	ВУ35ОЛМПУ34120000893810000840	ОАО «Белгазпромбанк»	USD
АЛФАВУ2Х	Депозитный (USD) ЗАО "Альфабанк"	ВУ35АЛФА34122677321010270000	ЗАО "Альфабанк"	USD
АЕВКВУ2Х	Депозитный 2 (USD) в ЗАО "БТА Банк"	ВУ57АЕВК34120047705500000002	ЗАО "БТА Банк"	USD
ОЛМПУВУ2Х	Депозитный ОАО «Белгазпромбанк»	ВУ46ОЛМПУ34120000893810000933	ОАО «Белгазпромбанк»	ВУН
АЕВКВУ2Х	Депозитный в ЗАО "БТА Банк"	ВУ14АЕВК34120047705500000000	ЗАО "БТА Банк"	ВУН
ВПСВВУ2Х	ОАО "БПС-Сбербанк"	ВУ53ВПСВ67301904160149330000	ОАО "БПС-Сбербанк"	ВУН
ВПСВВУ2Х	расчетный в ОАО "БПС-Сбербанк"	ВУ09ВПСВ30121904160259330000	ОАО "БПС-Сбербанк"	ВУН
ВЕЛВВУ2Х	Расчетный (USD) в ОАО "БелВЭБ"	ВУ11ВЕЛВ30120008ЕМ0020226000	ОАО "БелВЭБ"	USD
АЛФАВУ2Х	Расчетный (RUB)	ВУ44АЛФА30122677320040270000	ЗАО «Альфа-Банк»	RUB
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 4.2	ВУ51АЛФА30122677320100270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 3.10	ВУ36АЛФА30122677320110270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 4.3	ВУ06АЛФА30122677320130270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 7.3	ВУ88АЛФА30122677320140270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 13.4	ВУ73АЛФА30122677320150270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 13.7 ДС	ВУ80АЛФА30122677320210270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 4.5 ДС с 17.07.24	ВУ50АЛФА30122677320230270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 1.27 ДС	ВУ35АЛФА30122677320240270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 6.4 ДС	ВУ20АЛФА30122677320250270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 13.10 ДС	ВУ05АЛФА30122677320260270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 13.11 ДС	ВУ87АЛФА30122677320270270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 1.64, 1.65 ЖО	ВУ72АЛФА30122677320280270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 6.6 Д.С.	ВУ42АЛФА30122677320300270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 4.5 ДС	ВУ50АЛФА30122677320230270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 1.27 ДС	ВУ35АЛФА30122677320240270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 6.4 ДС	ВУ20АЛФА30122677320250270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 13.10 ДС	ВУ05АЛФА30122677320260270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 13.11 ДС	ВУ87АЛФА30122677320270270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 1.64, 1.65 ЖО	ВУ72АЛФА30122677320280270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Спец.счет 6.6 Д.С.	ВУ42АЛФА30122677320300270000	ЗАО «Альфа-Банк»	ВУН
АЛФАВУ2Х	Депозитный (RUB) в ЗАО "БТА Банк"	ВУ03 АЕВК 3412 0047 7055 0000 0004	ЗАО "БТА Банк"	ВУН
АЕВКВУ2Х	Расчетный (RUB) в ЗАО "БТА Банк"	ВУ66 АЕВК 3012 0047 7055 0000 0002	ЗАО "БТА Банк"	ВУН
ВЛНВ2Х	Расчетный (USD) БНБ	ВУ29ВЛНВ30120000791895001840	БНБ	ВУН
ВЛНВ2Х	Расчетный в БНБ	ВУ74ВЛНВ30120000791895000933 933	БНБ	ВУН
ВПСВВУ2Х	Расчетный в RUB "БПС-Сбербанк"	ВУ56 ВПСВ 3012 1904 1603 8643 0000	ОАО "БПС-Сбербанк"	ВУН
ОЛМПУВУ2Х	Спец.счет 4.5 ЖО	ВУ36ОЛМПУ30120000000970000933	ОАО «Белгазпромбанк»	ВУН
ОЛМПУВУ2Х	Спец.счет 13.7 ЖО	ВУ59ОЛМПУ30120000000890000933	ОАО «Белгазпромбанк»	ВУН
ОЛМПУВУ2Х	Спец.счет 13.6 ЖО	ВУ74ОЛМПУ30120000000880000933	ОАО «Белгазпромбанк»	ВУН
ОЛМПУВУ2Х	Спец.счет 6.4 ЖО	ВУ28ОЛМПУ30 120000001040000933	ОАО «Белгазпромбанк»	ВУН

OLMPBY2X	Спец.счет 13.11 ЖО	BY77OLMP30120000001460000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
OLMPBY2X	Спец.счет 13.8 ЖО	BY05OLMP30120000004030000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
OLMPBY2X	Спец.счет 13.12 ЖО	BY20OLMP30120000004020000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
ALFABY2X	Спец.счет 6.5 ДС	BY27 ALFA 3012 2677 3203 1027 0000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
ALFABY2X	Спец.счет 7.8.5 ЖО	BY12 ALFA 3012 2677 3203 2027 0000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
BPSBBY2X	Спец.счет по 13.9 ДС	BY60 BPSB 3012 1904 1604 1933 0000	ОАО"БПС-Сбербанк	BYN
BPSBBY2X	Спец.счет по 1.68 ДС	BY58 BPSB 3012 1904 1606 7933 0000	ОАО"БПС-Сбербанк	BYN
BPSBBY2X	Спец.счет по 7.3 ДС	BY59 BPSB 3012 1904 1605 4933 0000	ОАО"БПС-Сбербанк	BYN
BPSBBY2X	Спец.счет по 7.5 ЖО	BY13 BPSB 3012 1904 1607 0933 0000	ОАО"БПС-Сбербанк	BYN
BPSBBY2X	Спец.счет 1.60.2и 1.63.3 ЖО	BY12 BPSB 3012 1904 1608 3933 0000	ОАО"БПС-Сбербанк	BYN
BPSBBY2X	Спец.счет по 7.4 ЖО	BY11 BPSB 3012 1904 1609 6933 0000	ОАО"БПС-Сбербанк	BYN

На счетах наличие денежных средств на 31.12.24 составляет 22241 тыс. рублей.

В 2024г в ООО «Зелёная гавань» основным видом текущей деятельности была реализация проектов связанных со строительством, строительство недвижимости, продажа квартир, сдача в найм жилья, аренда недвижимости. Осуществлялась реализация инвестиционного проекта по строительству спортивно-туристского гольф-комплекса в Минском районе.

В соответствии с пунктом 1 Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2016 г. № 309 «О завершении строительства спортивно-туристского гольф-комплекса в Минском районе» (далее — Указ №309) ООО «Зеленая гавань» определено в качестве нового заказчика (застройщика) по строительству жилого поселка, гольф-академии, клубного дома, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в составе спортивно-туристского гольф-комплекса (далее — жилой поселок), с правом корректировки проекта застройки.

На основании Указа №309 между Республикой Беларусь и ООО «Зеленая гавань» был заключен Инвестиционный договор от 10.11.2016 г., зарегистрированный в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь за № ИД-8914., в целях успешной реализации инвестиционного проекта о строительстве спортивно-туристического гольф-комплекса в Минском районе на основании Указа №309 и решения Минского областного исполнительного комитета №1054 от 10.11.2016г. Данным документом определены этапы реализации проекта

С ноября 2016 г. по 31.12.2018 был реализован 1-й этап проекта с инвестициями более 1млн.рублей, в процессе которого ООО «Зеленая гавань» осуществляла сбор исходных данных, для начала проектирования, был в основном разработан генеральный план объекта с проектируемыми внеплощадочными инженерными сетями. Срок реализации данного этапа — до 31.12.2018 г. Проведено обследование всего передаваемого объема не завершенного строительством жилого комплекса. Получены технические заключения. Проведена независимая рыночная оценка стоимости объёма не завершенного строительством объектов. Получено 19 заключений об оценке. Поставлены на баланс объекты, входящий в передаваемый объем не завершенного строительством жилого комплекса. ООО «Зеленая гавань» воспользовалось правом корректировки проекта застройки. Внесены изменения в проект детальной планировки всего жилого комплекса.

С 01.01.2019г. и по 31.12.2022 происходила реализация 2 этапа по Инвестиционному договору. Построены и введены ряд объектов: Локальные очистные сооружения хозяйственно-бытовых сточных вод 1-ой очереди строительства; Аккумулирующая емкость с аварийным сбросом сточных вод, Котельная. Улицы и инженерные сети -1-ой и 2-ой очереди строительства; 1-15й пусковые комплексы в составе 50 коттеджей и 20 жилых домов, гольф-академия, магистральные инженерные сети- газоснабжение, водозабор, сети связи, линии электропередач 10кВ. Ряд инженерных сетей передано эксплуатирующим организациям. Выполнены строительные-

монтажные работы по объектам «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-го квартала (жилые дома и инженерно-транспортная инфраструктура).

С 2023 года начата реализация 3-го этапа строительства. Построен 3-квартал и ведутся работы по выполнению строительно-монтажных работ по объектам «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 4-го квартала (жилые дома и инженерно-транспортная инфраструктура). Начато строительство 13-го, 7-го и 6-го кварталов, продолжается строительство коттеджей 1-о очереди. Заключено ряд договоров подряда на выполнение проектных работ по строительству 8-14 кварталов.

Для строительства жилья привлекаются денежные средства путем размещения жилищных облигаций и заключения договоров создания объектов долевого строительства.

Срок погашения обязательств по жилищным облигациям путем продажи недвижимости покупателям, с соответствующем отражении выручки на счетах бухучета, начался в марте 2020 года. На 31.12.2024 было зарегистрировано 148 выпусков жилищных облигаций; срок погашения - по 30.06.2029.

Заключение договоров создания объектов долевого строительства началось с мая 2023 года.

01.02.2018г заключен договор №01/02 о передаче полномочий исполнительного органа управляющей компании — ОДО «ЭТЕРИКА».

## 2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА и УЧЕТНЫЕ ОЦЕНКИ.

Бухгалтерский учет ведется с использованием бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия 8.3. Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг признается в бухгалтерском учете по методу начисления. Днем отгрузки в целях определения момента фактической реализации по НДС признается дата оказания услуг, отпуска товара (в т.ч. передача на комиссию) со склада; моментом фактической реализации в отношении сумм, увеличивающих налоговую базу НДС по п.18 ст. 98 НК, признается день их получения.

Организацией в качестве основных средств принимаются к бухгалтерскому учету активы, имеющие материально-вещественную форму, при одновременном выполнении следующих условий признания:

активы предназначены для использования в деятельности организации, в том числе в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг, для управленческих нужд организации, а также для предоставления во временное пользование (временное владение и пользование), за исключением случаев, установленных законодательством; организацией предполагается получение экономических выгод от использования активов; активы предназначены для использования в течение периода продолжительностью более 12 месяцев; организацией не предполагается отчуждение активов в течение 12 месяцев с даты приобретения; первоначальная стоимость активов может быть достоверно определена и определена.

Ремонтный фонд не создавался. Включение фактических затрат по ремонту основных средств в себестоимость продукции (работ, услуг) осуществляли по мере проведения ремонта, при наличии подтверждающих документов выполненных работ.

Согласно законодательства по состоянию на 01.01.2025 произведена обязательная переоценка основных средств: зданий, сооружений и передаточных устройств с применением коэффициентов. Результаты переоценки по акту по переоцениваемым основным средствам:

Первоначальная стоимость до переоценки , руб	- 4115079
Остаточная стоимость ОС до переоценки , руб	- 3728843
Переоценённая стоимость ОС , руб	- 4573897
Остаточная стоимость ОС после переоценки , руб	- 4140113

По состоянию на 31.12.2024г. в учете предприятия числится:

основных средств на сумму 5840 тыс. руб., начислена амортизация в сумме 669 тыс.руб. Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2024 год составила 5171 тыс. руб По объектам, вводимым в эксплуатацию, амортизируемая стоимость определяется без уменьшения ее на амортизационную ликвидационную стоимость. Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов, используемых в предпринимательской деятельности, производится линейным способом, по ряду техники установлен сезонный характер эксплуатации. В случаях временного прекращения эксплуатации основных средств, участвующих в предпринимательской деятельности (простой, вызванный полной остановкой производства, простой продолжительностью свыше трех месяцев, с отражением в бухгалтерском учете по дебету счета 90.10 "Прочие расходы" в корреспонденции с кредитом счетов 02 "Амортизация основных средств и доходных вложений".

Информация об основных средствах и нематериальным активам по группам :

Первоначальная (переоцененная) стоимость основных средств, тыс. руб.	Остаток на 01.01.2024, тыс. руб.	Увеличение за 2024 г.		Уменьшение за 2024 г. Выбыло, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024, тыс. руб.
		Поступило, тыс. руб.	дооценка, тыс. руб.		
Основные средства всего	3 753	1642	458	13	5840
в том числе:					
здания	2 764	945	348		4057
сооружения	418	424	96		938
передаточные устройства	115	170	14		299
машины и оборудование	114	78			192
транспорт	13				13
инструмент, инвентарь и принадлежности	329	25		13	341

Амортизация основных средств, тыс. руб.	остаток на 01.01.2024, тыс. руб.	увеличение за 2024г.		списано за 2024 г. выбыло, тыс. руб.	остаток на 31.12.2024, тыс. руб.
		Начислено, тыс. руб.	дооценка, тыс. руб.		
Основные средства всего	373	261	48	13	669
в том числе:					
здания	110	80	24		214
сооружения	99	67	21		187
машины и оборудование	58	24			82
инструмент, инвентарь и принадлежности	77	71		13	135
транспорт	6	2			8
передаточные устройства	23	17	3		43

Виды НМА	Первоначальная стоимость на 01.01.2024	Амортизация на 01.01.2024	Поступил о в 2024	Выбыло в 2024	Первоначальная стоимость на 31.12.2024	Амортизация на 31.12.2024 в тыс. руб

Всего:	148	57	86	37	197	64
Программное обеспечение	27	8			27	16
Земельные участки	82	38	29	37	74	27
Сайты	39	11	57		96	21

Остаточная стоимость нематериальных активов по состоянию на 31.12.2024 год составила 133,5 тыс. руб.

Производственные запасы (сырье, материалы, комплектующие изделия, запасные части и т.д.) при поступлении отражаются на счете 10 "Материалы" по учетным ценам без использования счета 15 "Заготовление и приобретение материалов" Учетная цена равна цене приобретения. Сырье и материалы по строке 211 равна 1078 тыс. руб

Стоимость отдельных предметов в составе средств в обороте, по которым законодательством не установлены способы списания, переносится на счета учета затрат на производство, расходов на реализацию в размере 100% стоимости предметов при их передаче со складов в эксплуатацию. Предметы учитываются на счете 10 «Материалы». Учет спецодежды ведется на счете 10/10 (на складе) и на счете 10/11(в эксплуатации). Списание (износ) спецодежды производится ежемесячно согласно срока полезного действия (согласно Положения разработанного на предприятии), при неопределенном сроке носки по фактическому износу. По разным группам предметов в составе средств в обороте может быть установлен различный порядок списания их стоимости. Бухгалтерский учет горюче-смазочных материалов организациями ведется на счете 10 "Материалы" субсчет 10.3 по видам горюче-смазочных материалов, местам хранения и материально ответственным лицам. Первичными учетными документами для списания топлива являются: путевой лист; накопительная ведомость путевых листов; акт на списания материалов, акт остатков снятия топлива в баках. Расходы признаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, в котором признаны соответствующие им доходы, независимо от даты проведения расчетов по ним. Расходы, которые невозможно соотнести с доходами определенного отчетного периода, признаются в бухгалтерском учете в составе расходов того отчетного периода, в котором они были произведены.

Затраты на производство и реализацию продукции (товаров, работ, услуг) включать в себестоимость продукции (товаров, работ, услуг) того отчетного периода, к которому они относятся. Расходы в части комиссионного вознаграждения банку, списываются с отражением по дебету счета 26 "Общехозяйственные расходы". Учет условно-постоянных косвенных общехозяйственных затрат счет 26 относятся к управленческим расходам и списываются в дебет счета 90 "Доходы и расходы по текущей деятельности" (субсчет 90.05 "Управленческие расходы"). Затраты, учитываемые на 20 счете, распределяются по видам деятельности на счете 90.04 (себестоимость реализованной продукции) пропорционально объему оказанных услуг. Сальдо 20счета на конец месяца равна сумме затрат на управление строительством по переданным объектам долевого строительства.

Готовая продукция и товары (квартиры, маш/места, мебель)- 31836тыс.руб.- строка 214 баланса

В расходах будущих периодов учтены затраты по страховкам, по отпускам буд. периода. Также на счете 97 отражена часть стоимости переданных инженерных сетей эксплуатирующим организациям, относящаяся к нереализованному жилью (списываемых на расходы пропорционально площади продаваемого жилья). На начало года сумма на создание будущих объектов по инвестиционному договору, по которым ещё не начато строительство так же числилась в стр.230 в сумме 3881тыс.руб и в стр.180 в сумме 3978тыс.руб. С выходом изменений (Инструкция 53) расходы по не начатым объектам строительства учитываются на счете 08.1.7 с 01.08.2024, в связи с чем сделана корректировка баланса входящего сальдо на 31.12.2023:

по строке 180 сумма 3978тыс.руб. и по строке 230 сумма 3881тыс.руб. перенесены в строку 140 в сумме 7859 тыс. рублей.

На 31.12.2024г Вложения в долгосрочные активы отражены в балансе по строке 140 -общая сумма 25212тыс.руб, в т.ч: сч07- Оборудование к установке и строительные материалы в сумме -910 тыс. руб., расходы по не начатым объектам строительства (счет 08.1.7) в сумме 9080тыс.руб и часть со счета 08.1.2 в сумме 15240тыс. руб.

На начало года сделана корректировка вступительного сальдо по Долгосрочным активам предназначенным для реализации строка 220 в сумме 31832 тыс. рублей перенесена в строку 280 (согласно Стандарта №104). По состоянию на 31.12.24 с по строке 280 отражена сумма 87308тыс.руб, в т.ч со счета 08.1.3 (сети к передаче) в сумме 27999тыс.руб, со сч 08.1.2 в сумме 57996тыс.руб и по объектам долевого строительства со счета 08.5.5 в сумме 1330тыс. руб

Расчеты с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, а также с прочими дебиторам и кредиторам в балансе отражены в аналитике по контрагентам, договорам и по виду задолженности. Основные дебиторы и кредиторы:

Наименование дебитора/кредитора	Сальдо на конец периода в тыс.	
	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
БМСУ-4 ООО	485	4781
ЛегрусГрупп	1057	1
МонолитГарантСистем ООО		1335
СУ-100 ООО Современные бетонные конструкции	7704	10516
Современные бетонные конструкции ООО	6120	1
Центр гольфа ООО	3081	
Чистьжилстрой	169	1915
Энерготехлаб	66	1228
Валенда.		1263
Дармель Т.Н		1132
Сильванович О.В.		1154

#### Аналитическая структура задолженности.

- Дебиторская долгосрочная задолженность (по договорам срок погашения по которым наступит более чем через 12 месяцев) отражена по строке 170 в сумме 2945 тыс. рублей.

**Дебиторская** краткосрочная задолженность в балансе по строке 250 равна – 19827 тыс.руб, в т.ч :

- расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)-18869 тыс.руб
- расчеты с покупателями и заказчиками- 572 тыс.руб
- расчеты с бюджетом- 288 тыс.руб
- расчеты по прочим операциям(с учетом резерва по сомнительным долгам)-98 тыс.руб

**Кредиторская** задолженность в балансе отражена :

- По строке 510- долгосрочные кредиты и займы в сумме 44293 тыс. рублей , в т.ч отраженные на счете 67 в сумме 33667 тыс. рублей и на счете 62.5 в сумме 10626 тыс. руб. - задолженность по жилищным облигациям, срок погашения по которым наступит более чем через 12 месяцев.

- По строке 560- прочие долгосрочные обязательства в сумме 12842 тыс. руб. , включают обязательства , возникающие перед дольщиками в сумме 16683 тыс. рублей (счет 76.6), по долгосрочным договорам с покупателями с рассрочкой в сумме 6031 тыс. рублей и по долгосрочным договорам с будущими покупателями ЖО в сумме 8395 тыс. рублей , отраженные на счете 62.5- задолженность срок погашения по которым наступит более чем через 12 месяцев.
- По строке 620 «Краткосрочная часть долгосрочных обязательств» (по облигациям) составляет общую сумму 42179 тыс. рублей, в т.ч: краткосрочная часть кредитов (67сч) в сумме 5248тыс.руб и сумма 36931 тыс. рублей- задолженность представляют собой непогашенные обязательства перед физическими лицами по договорам купли-продажи облигаций, по которым осуществлен переход прав на облигации путем перевода облигаций со счета «депо» эмитента на счет «депо» нового владельца (физического лица), погашение которых ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты. С целью повышения правдивости и достоверности информации, содержащейся в отчетности, при распределении задолженности по срокам погашения на долгосрочные и краткосрочные, определяются с учетом сроков погашения ЖО и графика строительства объектов (квартир) держателями облигаций.
- Краткосрочная кредиторская задолженность в том числе:
  - по строке 631-по поставщикам и подрядчикам в сумме 31843 тыс. руб. (счет 60.1 и 60.11), по строке 632- авансы полученные в сумме 20649 тыс. руб.( со счета 62.5)
  - по налогам и сборам- 1318 тыс. руб., по социальному страхованию-157 тыс. рублей . по оплате труда-156 тыс. рублей и по стр.638-сумма 28906тыс.рублей -прочие кредиторы (в т.ч. по долевого строительству)

Расходы, связанные с покупкой иностранной валюты для проведения расчетов за ТМЦ, работы, услуги в сумме разницы между курсом покупки и курсом НБ относим на счет 91. Курсовые разницы, возникающие при переоценке имущества и обязательств в иностранной валюте по дебиторской задолженности за выполненные работы, оказанные услуги; по кредиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками , выполненные работы, оказанные услуги, включаются в состав доходов (расходов) по финансовой деятельности -91счет.

Моментом фактической реализации в отношении сумм, увеличивающих налоговую базу в соответствии с п. 4 ст. 120 НК (суммы штрафов и пеней за несвоевременную уплату), признается день их получения.

Госпошлины признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором судом вынесено решение суда. Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, признается в бухгалтерском учете расходом в том отчетном периоде, в котором срок исковой давности истек, в сумме, в которой эта задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации.

Книга покупок на предприятии не ведется. При реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, налоговые вычеты по которым производятся в различном порядке, распределение общей суммы налоговых вычетов производится методом раздельного учета по инвестиционной и текущей деятельности.

Налоговые вычеты прошлого налогового периода по основным средствам (субсчет 18.1) и нематериальным активам (субсчет 18.2) принимаются к вычету равными долями в каждом отчетном периоде по 1/4 без распределения по удельному весу независимо от суммы НДС, исчисленной по реализации. При распределении налоговых вычетов методом удельного веса (субсчет 18.3.3 и 18.8) налоговые вычеты прошлого налогового периода в распределении не участвуют. В бухгалтерском учете обеспечивается раздельный учет вычетов по видам деятельности. Учет вычетов осуществляется на отдельных субсчетах счета 18.

Для реализации Инвестиционного договора, на предприятии ведется раздельный учет входящего НДС на счет 18 субсчет 14.2 -подлежащего вычету в полном объеме. По согласованным перечням

в Исполкоме, сумма по инвестиционному договору за 2018г составила 536,8тыс.рублей, за 2019г составила 846 330,51 рублей, за 2020г составила 186 935,28 рублей, за 2021г -961 580,28 рублей, за 2022г - 709880,23 рублей, за 2023г составила 643179,96 рублей, за 2024г составила 1175002,63 .

Показатели аналитического учета по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам» составляют:

Показатель	Сумма, тыс. рублей
1. Сальдо на начало 2024 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	29
2. Дебетовый оборот за 2024 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»:	9
- списание дебиторской задолженности за счет резерва;	9
3. Кредитовый оборот за 2023 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам» - создан резерв в части дебиторской задолженности	3
4. Кредитовое сальдо на конец 2023 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	23

Резервы по сомнительным долгам создаются на конец отчетного года. Величина резервов по сомнительным долгам определяется по конкретным дебиторам по выручке от реализации продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг. В налоговом учете резерв по сомнительным долгам не создается.

На 31 декабря 2024 года резерв предстоящих платежей по работам, перенесенным на благоприятный период, не создавался. Временные разницы не образовывались

Расходы являющиеся постоянными разницами - это суммы доходов и расходов, формирующие учетную прибыль (убыток текущего отчетного периода и исключаемые из налогооблагаемой базы по налогу на прибыль в текущем и будущих отчетных периодах, либо включаемые в расчет налогооблагаемой базы по налогу на прибыль текущего отчетного периода и не формирующие учетную прибыль (убыток) текущего и будущих отчетных периодов (п. 2 Инструкции №113).

Таковыми постоянными разницами являются (при наличии в текущем году):

- выплаты физическим лицам, работающим в организациях по трудовым договорам, носящие характер социальных льгот (проездные билеты и т.п.), материальная помощь, спонсорство, благотворительность; суммы амортизации по основным средствам, не используемым в предпринимательской деятельности и находящихся в простое более 3-х месяцев; безвозмездная передача имущества;

#### ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Суммы предоставленных другим организациям займов представлены в таблице

Наименование показателей	На 01.01.2024 в тыс.руб	На 31.12.2024 в тыс.руб
Предоставленные другим организациям займы:		
- со сроком погашения до 12 месяцев	0	0
- со сроком погашения более 12 месяцев	14334	15599

#### ОТЛОЖЕННЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Сумма для переноса убытка образовавшегося в 2023 на будущий период погашена в 2024г в полном объеме при переносе убытка в 2024 году

Показатель	Сумма, тыс.рублей

1. Сальдо на начало 2024	368
2. Дебетовый оборот за 2024 год	0
3. Кредитовый оборот за 2024 год	368
4. Сальдо на конец 2024 года	0

Фактически за отчетный год Предприятие получило выручку в размере 75894 тыс. руб., (стр. 010 Отчета о прибылях и убытках), в том числе по следующим видам экономической деятельности:

- продажа собственного недвижимого имущества и товара – 75759 тыс. руб.;
- сдача внаем и в аренду недвижимого имущества - 99 тыс. руб.
- прочие услуги -36 тыс. руб.

Прочие доходы по текущей деятельности за 2024 год составили 46140 тыс. руб. (стр. 070 Отчета о прибылях и убытках). Прочие расходы по текущей деятельности за 2024 год составили 58648 тыс. руб. (стр. 080 Отчета о прибылях и убытках).

В отчетном периоде Общество осуществляло инвестиционную деятельность, направленную на - приобретение и создание инвестиционных активов (зданий и иной недвижимости, оборудования, нематериальных активов и др.). Получение процентов от размещения денежных средств на депозитных счетах в банках за 2024год составили 246тыс.рублей

Финансовая деятельность Общества была связана с выпуском, размещением, обращением и погашением жилищных облигаций собственных выпусков.

Основной доход предприятие получило по инвестиционной и финансовой деятельности.

По итогу за 2024 года получена прибыль до налогообложения в размере 7563тыс.рублей. Закрит ОНА в сумме 368тыс, при уменьшении налоговой базы в расчете по прибыли к налогообложению за 2024год, уменьшенной на убытки 2023года в сумме 1838050,86рублей . Чистая прибыль за 2024г составила сумму 5739 тыс. рублей.

Аналитический учет использования прибыли на счете 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) по направлениям использования средств. счет 99 "Прибыли и убытки" закрывается по окончании отчетного года заключительной записью последнего месяца отчетного года по дебету (кредиту) счета 99 "Прибыли и убытки" и кредиту (дебету) счета 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)".

#### СВЕДЕНИЯ О ПОРУЧИТЕЛЬСТАХ И ЗАЛОГАХ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ.

По состоянию на 31.12.2024 исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по жилищным облигациям обеспечивалось:

- поручительством ООО «Астосдевелопмент» в объеме 40 980 915 бел. руб. (85, 86, 88, 91, 99-106, 110, 111, 114, 119, 124 выпуски облигаций);
- поручительством ООО «Алмари» в объеме 8 631 420 бел. руб. (89, 123 выпуски облигаций);
- поручительством ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район в объеме 1 454 796 бел. руб. (90 выпуск облигаций);
- поручительством ООО «АстотрейдингПлюс» в объеме 2 632 476 бел. руб. (106 выпуск облигаций);
- поручительством ООО «Современные бетонные конструкции» в объеме 3 272 808 бел. руб. (107 выпуск облигаций);
- поручительством ООО «Астоскомплекс» в объеме 19 850 395 бел. руб. (115-123 выпуски облигаций);

- залогом недвижимости ООО «Астоконплекс» в объеме 26 662 697 бел. руб. (108, 109, 114, 127, 128, 130-132, 134-139, 147 выпуски облигаций);
- залогом недвижимости ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район в объеме 10 402 182 бел. руб. (126, 127, 133, 134, 136, 147, 148 выпуски облигаций);
- залогом недвижимости ОДО «АСТОТРЕЙДИНГ» в объеме 1 186 328 бел. руб. (148 выпуск облигаций);
- залогом недвижимости ООО «Алмари» в объеме 851 136 бел. руб. (132 выпуск облигаций);
- залогом недвижимости ООО «ДАМААН» в объеме 230 516 бел. руб. (132 выпуск облигаций);
- залогом недвижимости ООО «Современные бетонные конструкции» в объеме 3 453 772 бел. руб. (136 выпуск облигаций);
- залогом недвижимости ООО «Астодевелопмент» в объеме 3 545 260 бел. руб. (139, 144 выпуски облигаций);

страхованием Белгосстрах в объеме 22 363 013 бел. руб. (140-143, 145, 146 выпуски)

#### ОПЕРАЦИИ С АФФИЛИРОВАННЫМИ ЛИЦАМИ

Аффилированное лицо	Сальдо на 01.01.2024 тыс.руб		Обороты за период тыс.руб		Сальдо на 31.12.2024 тыс.руб		Вид хозяйственной операция
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
ОДО «Этерика» Минский р-н	261	26	1589	6597	0	4773	ИТОГО  В том числе:
	-	-	150	164	-	14	Договор 01/02 от 01.02.18- Услуги вознаграждение управляющей организации
	261	24	1435	6428	-	4756	Договоры на инженерные услуги ИУ
	-	1	3	4	-	2	Договор аренды 5/02
	-	1	1	1	-	1	Договор покупки ТМЦ
ООО «Стоэтаж»		20	-	-	-	20	Займ получ.
	-	-	130	-	130	-	Займ выданный
Ястребова А.А.		282	-	259	-	541	Договор стр-ва 17/24:1072 от 20.01.2024

Бируля Владимир Викторович- трудовые отношения,

Смусина Любовь Львовна -трудовые отношения,

Сергеев Максим Игоревич трудовые отношения-

Перечень аффилированных лиц –в приложении 1 к примечанию.

### ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК ПРОШЛЫХ ЛЕТ

В связи с обнаружением ошибок после предоставления бухгалтерской отчетности за 2023г. и в связи с изменением законодательства внесены изменения в следующие показатели бухгалтерской отчетности в 2024г.:

Форма, строка, графа	Было, тыс.руб.	Стало после внесения исправлений, тыс.руб.
Баланс, стр.110, гр. 4	3380	3384
Баланс, стр. 140, гр. 4	5615	13474
Баланс, стр. 180, гр. 4	3978	0
Баланс, стр. 190, гр. 4	30715	34600
Баланс, стр. 220, гр. 4	31833	0
Баланс, стр. 230, гр. 4	8252	4371
Баланс, стр. 240, гр. 4	724	723
Баланс, стр.280, гр. 4	0	31832
Баланс, стр.290, гр. 4	83309	79426
Баланс, стр.300, гр. 4	114024	114026
Баланс, стр. 460, гр. 4	5798	5800
Баланс, стр. 490, гр. 4	12056	12058
Баланс, стр. 700, гр. 4	114024	114026
ОПУ, стр. 050, гр. 4	(4593)	(4594)
ОПУ, стр. 060, гр. 4	3144	3143
ОПУ, стр. 080, гр. 4	(12062)	(12063)
ОПУ, стр. 090, гр. 4	(7680)	(7682)
ОПУ, стр. 110, гр. 4	(70)	(66)
ОПУ, стр.112, гр. 4	(35)	(31)
ОПУ, стр. 140, гр. 4	4160	4164
ОПУ, стр. 150, гр. 4	(3520)	(3518)
ОПУ, стр.210, гр. 4	(3152)	(3150)
ОПУ, стр. 240, гр. 4	(2971)	(2969)
Изменение капитала, стр. 130, гр. 8		2
Изменение капитала, стр. 130, гр. 10		2
Изменение капитала, стр. 140, гр.8		5800
Изменение капитала, стр. 140, гр.10		12058

Анализ структуры актива баланса и влияния основных разделов баланса на пополнение его активной части:

Наименование статьи	Код строки	Сумма, тыс. руб
---------------------	------------	-----------------

<u>Активы</u>		<b>221821</b>
1 Основные средства	110	5171
2 Нематериальные активы	120	134
3 Вложения в долгосрочные активы	130+140	25230
4 Долгосрочные фин. вложения	150	15599
5 Отложенные налоговые активы	160	0
6 Долгосрочная дебиторская зад-ть	170	2945
7 Запасы	210	32928
8 Расходы будущих периодов	230	4927
9 НДС по приобр. товарам, услугам	240	5511
10 Дебиторская задолженность	250	19827
11 Денежные средства	270	22241
12 Прочие краткосрочные активы	280	87308
<u>Пассив баланса:</u>	Обязательства всего	<b>203613</b>
1 Долгосрочные кредиты и займы	510	44293
2 Прочие долгосрочные обязательства	560	31109
3 Краткосрочные займы	610+ 620	45182
4 Кредиторская зад-сть краткосрочная	630	83029

СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ на 01.01.2025г составила **18208** тыс. рублей.

Предприятие является платежеспособным. На 31.12.2024г коэффициент текущей ликвидности (K1)=1,35 , коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (K2) =0,26 , коэффициент обеспеченности обязательств активами (K3) =0,92, коэффициент просроченных обязательств равен 0,01. В соответствии с Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь от 07.08.2023 N 16/46 "Об оценке степени риска наступления банкротства" коэффициенты соответствуют средней степени риска наступления банкротства.

События после отчетной даты до даты утверждения бухгалтерской отчетности существенного влияния на суммы активов, обязательств, собственного капитала, доходов, расходов организации не оказали.

Реализация инвестиционного проекта будет идти этапами, что и определяет дальнейшую стратегию работы предприятия.

Директор управляющей организации

А.А. Ястребова

Гл. бухгалтер

А.П. Сорокина



## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Директор управляющей организации ОДО «Этерика», Минский район  
Ястребова Анна Александровна

### **Аудиторское мнение**

Мы провели аудит годовой бухгалтерской отчетности ООО «Зелёная гавань» (Минская область, Минский район, Боровлянский сельский совет, деревня Боровая, д.7, каб.23, государственная регистрация 21.09.2015, номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 691797838), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о прибылях и убытках, отчета об изменении собственного капитала, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, примечаний к бухгалтерской отчетности, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение ООО «Зелёная гавань» (далее – аудируемое лицо) по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты ее деятельности и изменение ее финансового положения, в том числе движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

### **Основания для выражения аудиторского мнения**

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны далее в разделе «Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к аудируемому лицу в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принятого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке бухгалтерской отчетности**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за подготовку и достоверное представление бухгалтерской отчетности в соответствии с законодательством Республики Беларусь и организацию системы внутреннего контроля аудируемого лица, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений, допущенных вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство аудируемого лица несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать свою деятельность непрерывно и уместности применения принципа непрерывности деятельности, а также за надлежащее раскрытие в бухгалтерской отчетности в соответствующих случаях сведений,

относящихся к непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, наделенные руководящими полномочиями, несут ответственность за осуществление надзора за процессом подготовки бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность аудируемого лица не содержит существенных искажений вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий, и в составлении аудиторского заключения, включающего выраженное в установленной форме аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской отчетности, принимаемые на ее основе.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, аудиторская организация применяет профессиональное суждение и сохраняет профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений бухгалтерской отчетности в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

- получаем понимание системы внутреннего контроля аудируемого лица, имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения аудиторского мнения относительно эффективности функционирования этой системы;

- оцениваем надлежащий характер применяемой аудируемым лицом учетной политики, а также обоснованности учетных оценок и соответствующего раскрытия информации в бухгалтерской отчетности;

- оцениваем правильность применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и на основании полученных аудиторских доказательств делаем вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать свою деятельность непрерывно. Если мы приходим к выводу о наличии такой существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в аудиторском заключении к соответствующему раскрытию данной информации в бухгалтерской отчетности. В случае, если такое раскрытие информации отсутствует или является ненадлежащим, нам следует

модифицировать аудиторское мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, полученных до даты подписания аудиторского заключения, однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать свою деятельность непрерывно;

- оцениваем общее представление бухгалтерской отчетности, ее структуру и содержание, включая раскрытие информации, а также того, обеспечивает ли бухгалтерская отчетность достоверное представление о лежащих в ее основе операциях и событиях.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, наделенными руководящими полномочиями, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированных объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля.

Мы предоставляем лицам, наделенным руководящими полномочиями, заявление о том, что нами были выполнены все требования в отношении соблюдения принципа независимости и до сведения этих лиц была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Руководитель задания  
Директор



И.М. Кинцак  
(номер квалификационного  
аттестата аудитора 0001121)

Руководитель аудиторской группы

О.А. Яцукович  
(номер квалификационного  
аттестата аудитора 0002255)

**Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторский центр «Эрудит»**

Республика Беларусь, 220083, г. Минск, проспект имени газеты «Правда», 11Б, второй этаж  
офисного модуля Б, кабинет 21

Решение Минского городского исполнительного комитета от 26.04.2010г., в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191404329.

Регистрационный номер записи аудиторской организации в реестре аудиторских организаций – 10023.

20.03.2025

Приложение I  
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности  
"Индивидуальная бухгалтерская отчетность"  
Форма

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**

На \_\_\_\_\_ 31 декабря 2023 года

Организация	ООО "Зеленая гавань"
Учетный номер плательщика	691797838
Вид экономической деятельности	41100, 68200, 81300
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Дата утверждения	18.03.2024
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
1	2	3	4
<b>I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Основные средства	110	3 380	2 048
Нематериальные активы	120	90	92
Доходные вложения в материальные активы	130	-	-
в том числе:			
инвестиционная недвижимость	131	-	-
предметы финансовой аренды (лизинга)	132	-	-
прочие доходные вложения в материальные активы	133	-	-
Вложения в долгосрочные активы	140	5 615	944
Долгосрочные финансовые вложения	150	14 334	13 530
Отложенные налоговые активы	160	368	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	2 950	3 329
Прочие долгосрочные активы	180	3 978	2 314
<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>190</b>	<b>30 715</b>	<b>22 257</b>
<b>II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	210	13 653	17 894
в том числе:			
материалы	211	747	751
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	13	-
готовая продукция и товары	214	12 893	17 143
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	31 833	26 833
Расходы будущих периодов	230	8 252	2 061
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	724	711
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	11 038	2 632
Краткосрочные финансовые вложения	260	-	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	17 809	2 393
Прочие краткосрочные активы	280	-	-
<b>ИТОГО по разделу II</b>	<b>290</b>	<b>83 309</b>	<b>52 524</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>300</b>	<b>114 024</b>	<b>74 781</b>

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
1	2	3	4
<b>III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	410	5 710	5 710
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	548	380
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	5 798	8 937
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
<b>ИТОГО по разделу III</b>	<b>490</b>	<b>12 056</b>	<b>15 027</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долгосрочные кредиты и займы	510	17 308	20 083
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	12 842	12 510
<b>ИТОГО по разделу IV</b>	<b>590</b>	<b>30 150</b>	<b>32 593</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Краткосрочные кредиты и займы	610	-	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	37 026	11 950
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	34 792	15 211
в том числе:			
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	4 053	6 865
по авансам полученным	632	22 526	7 888
по налогам и сборам	633	4 017	333
по социальному страхованию и обеспечению	634	98	63
по оплате труда	635	94	58
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	-	-
прочим кредиторам	638	4 004	4
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
<b>ИТОГО по разделу V</b>	<b>690</b>	<b>71 818</b>	<b>27 161</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>700</b>	<b>114 024</b>	<b>74 781</b>

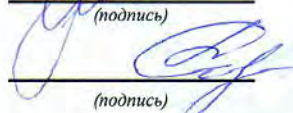
Руководитель

  
(подпись)

Ястребова А.А.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

  
(подпись)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

27 февраля 2024 г.

**ОТЧЕТ**  
**о прибылях и убытках**  
**за январь - декабрь 2023 года**

Организация	ООО "Зеленая гавань"
Учетный номер плательщика	691 797 838
Вид экономической деятельности	41100, 68200, 81300
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2023 года	За январь - декабрь 2022 года
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	43 974	25 373
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(35 415)	(19 578)
Валовая прибыль	030	8 559	5 795
Управленческие расходы	040	(822)	(592)
Расходы на реализацию	050	(4 593)	(1 960)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	3 144	3 243
Прочие доходы по текущей деятельности	070	1 238	6 933
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(12 062)	(11 937)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	(7 680)	(1 761)
Доходы по инвестиционной деятельности	100	57	2 189
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	10	2 082
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	47	107
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	-	-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(70)	(591)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(35)	(587)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	(35)	(4)
Доходы по финансовой деятельности	120	5 609	4 741
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	1 275	3 432
прочие доходы по финансовой деятельности	122	4 334	1 309
Расходы по финансовой деятельности	130	(1 436)	(3 258)
в том числе:			
проценты к уплате	131	-	-
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(1 351)	(3 220)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(85)	(38)

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2023 года	За январь - декабрь 2022 года
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	4 160	3 081
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	(3 520)	1 320
Налог на прибыль	160	-	(293)
Изменение отложенных налоговых активов	170	368	(4)
Изменение отложенных налоговых обязательств	180	-	-
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	-
Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	-	-
Чистая прибыль (убыток)	210	(3 152)	1 023
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	181	380
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	(2 971)	1 403
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Руководитель

  
(подпись)

Ястребова А.А.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

  
(подпись)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

27 февраля 2024 г.

**ОТЧЕТ**  
**об изменении собственного капитала**  
**за январь - декабрь 2023 года**

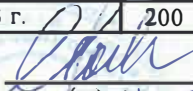
Организация	ООО "Зеленая гавань"
Учетный номер плательщика	691797838
Вид экономической деятельности	41100, 68200, 81300
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Остаток на 31.12.2021 г.	010	5 710	-	-	-	-	12 172	-	17 882
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорректированный остаток на 31.12.2021 г.	040	5 710	-	-	-	-	12 172	-	17 882
За январь - декабрь 2022 года									
Увеличение собственного капитала – всего	050	-	-	-	-	380	1 135	-	1 515
В том числе:									
чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	1 135	-	1 135
переоценка долгосрочных активов	052	-	-	-	-	380	-	-	380
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	053	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	054	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	055	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, реорганизация)	056	-	-	-	-	-	-	-	-
	057	-	-	-	-	-	-	-	-
	058	-	-	-	-	-	-	-	-
	059	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	060	-	-	-	-	-	(4 258)	-	(4 258)
В том числе:									
убыток	061	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	062	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	063	-	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	064	-	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	065	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организации	066	-	-	-	-	-	(4 258)	-	(4 258)
реорганизация	067	-	-	-	-	-	-	-	-
	068	-	-	-	-	-	-	-	-
	069	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение уставного капитала	070	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	080	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	090	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2022 г.	100	5 710	-	-	-	380	9 049	-	15 139
Остаток на 31.12.2022 г.	110	5 710	-	-	-	380	9 049	-	15 139
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	-	(112)	-	(112)
Скорректированный остаток на 31.12.2022 г.	140	5 710	-	-	-	380	8 937	-	15 027
За январь - декабрь 2023 года Увеличение собственного капитала – всего	150	-	-	-	-	181	-	-	181
В том числе:									
чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	181	-	-	181
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	153	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	154	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	155	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	156	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	157	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка	158	-	-	-	-	-	-	-	-
	159	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	160	-	-	-	-	-	3 152	-	3 152
В том числе:									
убыток	161	-	-	-	-	-	3 152	-	3 152
переоценка долгосрочных активов	162	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	163	-	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	164	-	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	165	-	-	-	-	-	-	-	-
дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организации	166	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	167	-	-	-	-	-	-	-	-
	168	-	-	-	-	-	-	-	-
	169	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение уставного капитала	170	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	180	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	190	-	-	-	-	(13)	13	-	-
Остаток на 31.12.2023 г.	200	5 710	-	-	-	548	5 798	-	12 056

Руководитель

  
(подпись)

Главный бухгалтер

  
(подпись)

27 февраля 2024 г.

Ястребова А.А.

(инициалы, фамилия)

Сорокина А.П.

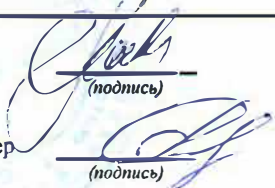
(инициалы, фамилия)

**ОТЧЕТ**  
**о движении денежных средств**  
**за январь - декабрь 2023 года**

Организация	ООО "Зеленая гавань"		
Учетный номер плательщика	691797838		
Вид экономической деятельности	41100, 68200, 81300		
Организационно-правовая форма	ООО		
Орган управления	управляющая организация		
Единица измерения	тыс.руб		
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23		
<b>Наименование показателей</b>	<b>Код строки</b>	<b>За январь - декабрь 2023 года</b>	<b>За январь - декабрь 2022 года</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Движение денежных средств по текущей деятельности</b>			
Поступило денежных средств – всего	020	50 266	27 114
В том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	42 775	19 415
от покупателей материалов и других запасов	022	-	-
роялти	023	-	-
прочие поступления	024	7 491	7 699
Направлено денежных средств – всего	030	(75 638)	(45 680)
В том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	(71 983)	(36 600)
на оплату труда	032	(1 065)	(1 151)
на уплату налогов и сборов	033	(677)	(1 060)
на прочие выплаты	034	(1 913)	(6 869)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	(25 372)	(18 566)
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>			
Поступило денежных средств – всего	050	46	107
В том числе:			
от покупателей основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	051	-	-
возврат предоставленных займов	052	-	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	46	107
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств – всего	060	(3 444)	(161)
В том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(2 639)	(161)
на предоставление займов	062	(805)	-
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	-	-
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	(3 398)	(54)

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2023 года	За январь - декабрь 2022 года
1	2	3	4
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступило денежных средств – всего	080	47 432	20 386
В том числе:			
кредиты и займы	081	46 178	16 962
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	1 254	3 424
Направлено денежных средств – всего	090	(3 246)	(9 213)
В том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	(1 920)	(2 272)
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале организации	092	-	(3 747)
на выплаты процентов	093	-	-
на лизинговые платежи	094	-	-
прочие выплаты	095	(1 326)	(3 194)
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	44 186	11 173
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	15 416	(7 447)
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2022 г.	120	2 393	9 840
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2023 г.	130	17 809	2 393
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	-	-

Руководитель

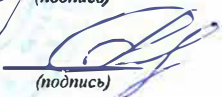


(подпись)

Ястребова А.А.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер



(подпись)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

27 февраля 2024 г.

## ПРИМЕЧАНИЕ

### К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 год ООО «Зелёная гавань»

1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ Краткая характеристика организации и основных направлений ее деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань», (сокращенное название ООО «Зелёная гавань») Свидетельство о регистрации от 21.09.2015г. регистрационный № 691797838, выданное Минским районным исполнительным комитетом.

Юридический адрес: 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, дом 7, каб.23.

Первоначальный Уставный капитал составлял 10тыс.руб, в 2016г произошло изменение уставного капитала общества до 300 белорусских рублей. На 31 декабря 2016г. уставный фонд был сформирован полностью. 10.04.2017 в Устав внесены изменения о увеличении уставного капитала общества до 5709600 белорусских рублей. На 31 декабря 2017г. уставный фонд был сформирован полностью. Учредителями является общество с ограниченной ответственностью «СТОЭТАЖ» (доля-51%) и ООО «Квадрат Групп» (доля-49%) Предприятие не имеет дочерних предприятий.

У предприятия на 31.12.2023г открыты следующие счета:

Код	Наименование счета	Номер счета	Банк	Вал юта сч ет а
1	2	3	4	5
PJCBVY2X	Расчетный в ОАО «Приорбанк»	BY72PJCB30120495301000000933	ОАО «Приорбанк»	BYN
AKBBVY2X	Расчетный в ОАО "АСБ Беларусбанк"	BY98AKBB30120000103710000000	ОАО "АСБ Беларусбанк"	BYN
AEBKVY2X	Расчетный (USD) в ЗАО "БТА Банк"	BY23AEBK30120047705500000000	ЗАО "БТА Банк"	BYN
AEBKVY2X	Расчетный в ЗАО "БТА Банк"	BY93AEBK30120047705500000001	ЗАО "БТА Банк"	BYN
ALFABY2X	Расчетный в ЗАО «Альфа-Банк»	BY89ALFA30122677320010270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
BELBBY2X	Расчетный в ОАО "БелВЭБ"	BY26BELB30120008EM0010226000	ОАО "БелВЭБ"	BYN
BPSBBY2X	Расчетный в ОАО "БПС-Сбербанк"	BY10BPSB30121904160129330000	ОАО "БПС-Сбербанк"	BYN
MMBNBY22	Расчетный в ОАО "Банк Дабрабыт"	BY64MMBN30120688300100000000	ОАО "Банк Дабрабыт"	BYN
OLMPBY2X	Расчетный в ОАО «Белгазпромбанк»	BY38OLMP30120001123970000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
PJCBVY2X	Расчетный (EUR) в ОАО "Приорбанк"	BY06PJCB30120495301010000978	ОАО «Приорбанк»	EUR
ALFABY2X	Расчетный (EUR) ЗАО "Альфабанк"	BY59ALFA30122677320030270000	ЗАО "Альфабанк"	EUR

OLMPBY2X	Расчетный (RUB) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY11OLMP30120001123970000643	ОАО «Белгазпромбанк»	RUB
AKBBBY2X	Расчетный (USD) в ОАО "АСБ Беларусбанк"	BY82AKBB30120000050500000000	ОАО "АСБ Беларусбанк"	USD
ALFABY2X	Расчетный (USD) в ЗАО «Альфа-Банк»	BY74ALFA30122677320020270000	ЗАО «Альфа-Банк»	USD
PJCBY2X	Расчетный (USD) в ОАО "Приорбанк"	BY46PJCB30120495301010000840	ОАО «Приорбанк»	USD
OLMPBY2X	Расчетный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY27OLMP30120001123970000840	ОАО «Белгазпромбанк»	USD
ALFABY2X	Депозитный (BYN) в ЗАО «Альфа-Банк»	BY50ALFA34122677321000270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
AEBKBY2X	Депозитный (EUR) в ЗАО "БТА Банк"	BY30AEBK34120047705500000003	ЗАО "БТА Банк"	EUR
ALFABY2X	Депозитный (EUR) ЗАО «Альфа-Банк»	BY20ALFA34122677321020270000	ЗАО «Альфа-Банк»	EUR
AEBKBY2X	Депозитный (USD) в ЗАО "БТА Банк"	BY84AEBK34120047705500000001	ЗАО "БТА Банк"	USD
BELBBY2X	Депозитный (USD) в ОАО "БелВЭБ"	BY66BELB34120008EM1000226000	ОАО "БелВЭБ"	USD
OLMPBY2X	Депозитный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY35OLMP34120000893810000840	ОАО «Белгазпромбанк»	USD
ALFABY2X	Депозитный (USD) ЗАО "Альфабанк"	BY35ALFA34122677321010270000	ЗАО "Альфабанк"	USD
AEBKBY2X	Депозитный 2 (USD) в ЗАО "БТА Банк"	BY57AEBK34120047705500000002	ЗАО "БТА Банк"	USD
OLMPBY2X	Депозитный ОАО «Белгазпромбанк»	BY46OLMP34120000893810000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
AEBKBY2X	Депозитный в ЗАО "БТА Банк"	BY14AEBK34120047705500000000	ЗАО "БТА Банк"	BYN
BPSBBY2X	77777в ОАО "БПС-Сбербанк"	BY53BPSB67301904160149330000	ОАО "БПС-Сбербанк"	BYN
BPSBBY2X	расчетный в ОАО "БПС-Сбербанк"	BY09BPSB30121904160259330000	ОАО "БПС-Сбербанк"	BYN
BELBBY2X	Расчетный (USD) в ОАО "БелВЭБ"	BY11BELB30120008EM0020226000	ОАО "БелВЭБ"	USD
ALFABY2X	Расчетный (RUB)	BY44ALFA30122677320040270000	ЗАО «Альфа-Банк»	RUB
	Спец счет 3.12.1	BY29ALFA30122677320050270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
	Спец.счет 4.2	BY51ALFA30122677320100270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
	Спец.счет 3.12.2	BY21ALFA30122677320120270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
	Спец.счет 3.12.3	BY14ALFA30122677320060270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
	Спец.счет 3.3.1	BY96ALFA30122677320070270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
	Спец.счет 3.3.2	BY81ALFA30122677320080270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
	Спец.счет 3.3.3	BY66ALFA30122677320090270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN

На счетах наличие денежных средств на 31.12.23 составляет 17809 тыс. рублей.

В 2023г в ООО «Зелёная гавань» основным видом текущей деятельности была реализация проектов связанных со строительством, строительство недвижимости, продажа квартир, сдача в найм жилья, аренда недвижимости. Осуществлялась реализация инвестиционного проекта по строительству спортивно-туристского гольф-комплекса в Минском районе.

В соответствии с пунктом 1 Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2016 г. № 309 «О завершении строительства спортивно-туристского гольф-комплекса в Минском районе» (далее — Указ №309) ООО «Зеленая гавань» определено в качестве нового заказчика (застройщика) по строительству жилого поселка, гольф-академии, клубного дома, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в составе спортивно-туристского гольф-комплекса (далее — жилой поселок), с правом корректировки проекта застройки.

На основании Указа №309 между Республикой Беларусь и ООО «Зеленая гавань» был заключен Инвестиционный договор от 10.11.2016 г., зарегистрированный в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь за № ИД-8914., в целях успешной реализации инвестиционного проекта о строительстве спортивно-туристического гольф-комплекса в Минском районе на основании Указа №309 и решения Минского областного исполнительного комитета №1054 от 10.11.2016г. Данным документом определены этапы реализации проекта

С ноября 2016 г. по 31.12.2018 был реализован 1-й этап проекта с инвестициями более 1млн.рублей, в процессе которого ООО «Зеленая гавань» осуществила сбор исходных данных, для начала проектирования, был в основном разработан генеральный план объекта с проектируемыми внеплощадочными инженерными сетями. Срок реализации данного этапа — до 31.12.2018 г. Проведено обследование всего передаваемого объема не завершенного строительством жилого комплекса. Получены технические заключения. Проведена независимая рыночная оценка стоимости объема не завершенного строительством объектов. Получено 19 заключений об оценке. Поставлены на баланс объекты, входящий в передаваемый объем не завершенного строительством жилого комплекса. ООО «Зеленая гавань» воспользовалось правом корректировки проекта застройки. Внесены изменения в проект детальной планировки всего жилого комплекса.

С 01.01.2019г. и по 31.12.2022 происходила реализация 2 этапа по Инвестиционному договору. Построены и введены ряд объектов: Локальные очистные сооружения хозяйственно-бытовых сточных вод 1-ой очереди строительства; Аккумулирующая емкость с аварийным сбросом сточных вод, Котельная. Улицы и инженерные сети -1-ой и 2-ой очереди строительства; 1-15й пусковые комплексы в составе 50 коттеджей и 20 жилых домов, гольф-академия, магистральные инженерные сети- газоснабжение, водозабор, сети связи, линии электропередач 10кВ. Ряд инженерных сетей передано эксплуатирующим организациям. Выполнены строительно-монтажные работы по объектам «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-го квартала (жилые дома и инженерно-транспортная инфраструктура). С 2023 года начата реализация 3-го этапа строительства. Построен 3-квартал и ведутся работы по выполнению строительно-монтажных работ по объектам «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 4-го квартала (жилые дома и инженерно-транспортная инфраструктура). Начато строительство 13-го квартала, продолжается строительство коттеджей 1-о очереди. Заключено ряд договоров подряда на выполнение проектных работ по строительству 6-13кварталов.

Для строительства жилья выпускаются жилищных облигаций. Срок погашения обязательств по жилищным облигациям путем продажи недвижимости покупателям, с соответствующем отражении

выручки на счетах бухучета, начался в марта 2020. На сегодняшний день было зарегистрировано 133 выпуска –срок погашения до 2028г.

01.02.2018г заключен договор №01/02 о передаче полномочий исполнительного органа управляющей компании — ОДО «ЭТЕРИКА».

## 2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА и УЧЕТНЫЕ ОЦЕНКИ.

Бухгалтерский учет ведется с использованием бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия 8.3. Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг признается в бухгалтерском учете по методу начисления. Днем отгрузки в целях определения момента фактической реализации по НДС признается дата оказания услуг, отпуска товара (в. т.ч. передача на комиссию) со склада; моментом фактической реализации в отношении сумм, увеличивающих налоговую базу НДС по п.18 ст. 98 НК, признается день их начисления.

Организацией в качестве основных средств принимаются к бухгалтерскому учету активы, имеющие материально-вещественную форму, при одновременном выполнении следующих условий признания:

активы предназначены для использования в деятельности организации, в том числе в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг, для управленческих нужд организации, а также для предоставления во временное пользование (временное владение и пользование), за исключением случаев, установленных законодательством; организацией предполагается получение экономических выгод от использования активов; активы предназначены для использования в течение периода продолжительностью более 12 месяцев; организацией не предполагается отчуждение активов в течение 12 месяцев с даты приобретения; первоначальная стоимость активов может быть достоверно определена и определена.

Ремонтный фонд не создавался. Включение фактических затрат по ремонту основных средств в себестоимость продукции (работ, услуг) осуществляли по мере проведения ремонта, при наличии подтверждающих документов выполненных работ.

Согласно законодательства по состоянию на 01.01.2024 произведена обязательная переоценка основных средств: зданий, сооружений и передаточных устройств с применением коэффициентов. Результаты переоценки по акту по переоцениваемым основным средствам:

Первоначальная стоимость до переоценки , руб	- 3099697
Остаточная стоимость ОС до переоценки , руб	- 2887198
Переоценённая стоимость ОС , руб	- 3297241
Остаточная стоимость ОС после переоценки , руб	- 3064491

По состоянию на 31.12.2023г. в учете предприятия числится:

основных средств на сумму 3753 тыс. руб., начислена амортизация в сумме 373тыс.руб. Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2023 год составила 3380 тыс. руб По объектам, вводимым в эксплуатацию, амортизируемая стоимость определяется без уменьшения ее на амортизационную ликвидационную стоимость. Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов, используемых в предпринимательской деятельности, производится линейным способом, по ряду техники установлен сезонный характер эксплуатации. В случаях временного прекращения эксплуатации основных средств , участвующих в предпринимательской деятельности (простой, вызванный полной остановкой производства, простой продолжительностью свыше трех месяцев, с отражением в бухгалтерском учете по

дебету счета 90.10 "Прочие расходы" в корреспонденции с кредитом счетов 02 "Амортизация основных средств и доходных вложений".

Информация об основных средствах и нематериальным активам по группам :

Первоначальная (переоцененная) стоимость основных средств, тыс. руб.	Остаток на 01.01.2023, тыс. руб.	Увеличение за 2023 г.		Уменьшение за 2023 г.	Остаток на 31.12.2023, тыс. руб.
		Поступило, тыс. руб.	дооценка, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	
Основные средства всего	2283	150	197	52	3753
в том числе:					
здания	1524	1087	153		2764
сооружения	380		38	48	418
передаточные устройства	157		6		115
машины и оборудование	86	28			114
транспорт	13				13
инструмент, инвентарь и принадлежности	123	206			329

Амортизация основных средств, тыс. руб.	остаток на 01.01.2023, тыс. руб.	увеличение за 2023г.		списано за 2023 г	остаток на 31.12.2023, тыс. руб.
		Начислено, тыс. руб.	дооценка, тыс. руб.	выбыло, тыс. руб.	
Основные средства всего	235	133	20	15	373
в том числе:					
здания	58	42	10		110
сооружения	52	38	9		99
машины и оборудование	42	16			58
инструмент, инвентарь и принадлежности	54	23			77
транспорт	3	3			6
передаточные устройства	26	11	1	15	23

Виды НМА	Первоначальная стоимость на 01.01.2023	Амортизация на 01.01.2023	Поступило в 2023	Выбыло в 2023	Первоначальная стоимость на 31.12.2023	Амортизация на 31.12.2023 в тыс. руб
Всего:	138	46	15	4	148	57
Программное обеспечение	27	6			27	8
Земельные участки	82	34	4	4	82	38
Сайты	29	6	10		39	11

Остаточная стоимость нематериальных активов по состоянию на 31.12.2023 год составила 90 тыс. руб.

Производственные запасы (сырье, материалы, комплектующие изделия, запасные части и т.д.) при поступлении отражаются на счете 10 "Материалы" по учетным ценам без использования счета 15 "Заготовление и приобретение материалов" Учетная цена равна цене приобретения . Сырье и материалы по строке 211 равна 747 тыс. руб

Стоимость отдельных предметов в составе средств в обороте, по которым законодательством не установлены способы списания, переносится на счета учета затрат на производство, расходов на реализацию в размере 100% стоимости предметов при их передаче со складов в эксплуатацию. Предметы учитываются на счете 10 «Материалы». Учет спецодежды ведется на счете 10/10 (на складе) и на счете 10/11(в эксплуатации). Списание (износ) спецодежды производится ежемесячно согласно сроков полезного действия (согласно Положения разработанного на предприятии), при неопределенном сроке носки по фактическому износу. По разным группам предметов в составе средств в обороте может быть установлен различный порядок списания их стоимости. Бухгалтерский учет горюче-смазочных материалов организациями ведется на счете 10 "Материалы" субсчет 10.3 по видам горюче-смазочных материалов, местам хранения и материально ответственным лицам. Первичными учетными документами для списания топлива являются: путевой лист; накопительная ведомость путевых листов; акт на списания материалов, акт остатков снятия топлива в баках. Расходы признаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, в котором признаны соответствующие им доходы, независимо от даты проведения расчетов по ним. Расходы, которые невозможно соотнести с доходами определенного отчетного периода, признаются в бухгалтерском учете в составе расходов того отчетного периода, в котором они были произведены.

Затраты на производство и реализацию продукции (товаров, работ, услуг) включать в себестоимость продукции (товаров, работ, услуг) того отчетного периода, к которому они относятся. Расходы в части комиссионного вознаграждения банку, списываются с отражением по дебету счета 26 "Общехозяйственные расходы". Учет условно-постоянных косвенных общехозяйственных затрат счет 26 относятся к управленческим расходам и списываются в дебет счета 90 "Доходы и расходы по текущей деятельности" (субсчет 90.05 "Управленческие расходы"). Затраты учитываемые на 20 счете распределяются по видам деятельности, и распределяются на счет 90.04 (себестоимость реализованной продукции) пропорционально объему оказанных услуг.

Готовая продукция (квартиры и м/м)- 12893 тыс.руб.- строка 214 баланса

В расходах будущих периодов учтены затраты на создание будущих объектов по инвестиционному договору, по которым ещё не начато строительство. Также отражена часть стоимости переданных инженерных сетей, относящаяся к нереализованному жилью (пропорционально площади) Расходы будущих периодов делятся на долгосрочные и краткосрочные, в зависимости от даты начала строительных работ. По строке 230 сумма -3881 тыс.руб.- СМР начнется в ближайших 12 месяцев, по строке 180- сумма 3978 тыс.руб.- СМР начнется более чем через 12 месяцев.

Вложения в долгосрочные активы (сч07- Оборудование к установке и строительные материалы в сумме -410 тыс. руб., счет 08.1.4 в сумме 1308тыс и часть счета 08.1.2 отражены в балансе по строке 140 – в сумме 3897 тыс.руб. и по строке 220 в сумме 21968 тыс.рублей ( согласно письма Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь №11-1-33/542 от 19.07.2012)

Расчеты с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, а также с прочими дебиторам и кредиторам в балансе отражены в аналитике по контрагентам, договорам и по виду задолженности. Основные дебиторы и кредиторы:

Наименование дебитора/кредитора	Сальдо на конец периода	
	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность

БМСУ-4 ООО	1038893	459011
МАПИД ОАО	483846	58799
Констракшн инжиниринг ООО	490 000	
СУ-100 ООО Современные бетонные конструкции	3838861	1141776
Современные бетонные конструкции ООО	980077	65729
Центр гольфа ООО	3055402	
Ботеновский С.Л.		1951431
Дармель Т.Н		1131787
Хворостин Д.А.		1168184
Шумский П.Н.		997127

### Аналитическая структура задолженности.

- Дебиторская долгосрочная задолженность (по договорам срок погашения по которым наступит более чем через 12 месяцев) отражена по строке 170 в сумме 2950 тыс. рублей.

**Дебиторская** краткосрочная задолженность в балансе по строке 250 равна – 11038 тыс.руб, в т.ч :

- расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)-10458 тыс.руб
- расчеты с покупателями и заказчиками- 418 тыс.руб
- расчеты с бюджетом- 145 тыс.руб
- расчеты по прочим операциям(с учетом резерва по сомнительным долгам)-17 тыс.руб

**Кредиторская** задолженность в балансе отражена :

- По строке 510- долгосрочные кредиты и займы в сумме 17308 тыс. рублей , отраженные на счете 67 в сумме 5644 тыс.руб. и на счете 62.5 в сумме 11664
- тыс.руб- задолженность по жилищным облигациям, срок погашения по которым наступит более чем через 12 месяцев.
- По строке 560- прочие долгосрочные обязательства в сумме 12842 тыс.руб- , включают обязательства , возникающие перед дольщиками на основании Указа 309, в сумме 207 тыс. рублей счет 76.7и по долгосрочных договорам с покупателями в сумме 12635 тыс. рублей , отраженные на счете 62.5- задолженность срок погашения по которым наступит более чем через 12 месяцев.
- По строке 620 «Краткосрочная часть долгосрочных обязательств» (по облигациям) составляет 37026 тыс. рублей данная сумма задолженности представляют собой непогашенные обязательства перед физическими лицами по договорам купли-продажи облигаций, по которым осуществлен переход прав на облигации путем перевода облигаций со счета «депо» эмитента на счет «депо» нового владельца (физического лица), погашение которых ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- Краткосрочная кредиторская задолженность в том числе:
- по строке 631-по поставщикам и подрядчикам в сумме 4053 тыс. руб.(счет 60.1 и 60.11), по строке 632- авансы полученные в сумме 22526 тыс.руб.( со счета 62.5)

- по налогам и сборам- 4017 тыс. руб., по социальному страхованию-98 тыс. рублей . по оплате труда-94 тыс.руб. и по стр.б38-сумма 4004тыс.рублей -прочие кредиторы (в т.ч. по долевному строительству)

Расходы, связанные с покупкой иностранной валюты для проведения расчетов за ТМЦ, работы, услуги в сумме разницы между курсом покупки и курсом НБ относим на счет 91. Курсовые разницы, возникающие при переоценке имущества и обязательств в иностранной валюте по дебиторской задолженности за выполненные работы, оказанные услуги; по кредиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками , выполненные работы, оказанные услуги, включаются в состав доходов (расходов) по финансовой деятельности -91счет.

Неустойки (штрафы, пени) и другие виды санкций за нарушение условий договоров признаются в бухгалтерском и налоговом учете расходами в том отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны организацией, в суммах, присужденных судом или признанных организацией. Госпошлины признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором судом вынесено решение суда. Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, признается в бухгалтерском учете расходом в том отчетном периоде, в котором срок исковой давности истек, в сумме, в которой эта задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации.

Книга покупок на предприятии не ведется;

Для реализации Инвестиционного договора, ведется отдельный учет НДС на счет 18 субсчет 14-подлежащего вычиту в полном объеме. По согласованным перечням в Исполкоме, сумма по инвестиционному договору за 2018г составила 536,8тыс.рублей, за 2019г составила 846 330,51 рублей, за 2020г составила 186 935,28 рублей, за 2021г -961 580,28 рублей, за 2022г - 709880,23 рублей, за 2023г составила 643179,96 рублей

Показатели аналитического учета по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам» составляют:

Показатель	Сумма, тыс. рублей
1. Сальдо на начало 2023 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	16
2. Дебетовый оборот за 2023 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»:	6
- списание дебиторской задолженности за счет резерва;	6
3. Кредитовый оборот за 2023 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам» - создан резерв в части дебиторской задолженности	19
4. Кредитовое сальдо на конец 2023 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	29

Резервы по сомнительным долгам создаются на конец отчетного года. Величина резервов по сомнительным долгам определяется по конкретным дебиторам по выручке от реализации продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг. В налоговом учете резерв по сомнительным долгам не создается.

На 31 декабря 2023 года резерв предстоящих платежей по работам, перенесенным на благоприятный период, не создавался. Временные разницы не образовывались

Расходы являющиеся постоянными разницами - это суммы доходов и расходов, формирующие учетную прибыль (убыток текущего отчетного периода и исключаемые из налогооблагаемой базы по налогу на прибыль в текущем и будущих отчетных периодах, либо включаемые в расчет

налогооблагаемой базы по налогу на прибыль текущего отчетного периода и не формирующие учетную прибыль (убыток) текущего и будущих отчетных периодов (п. 2 Инструкции №113).

Таковыми постоянными разницами являются (при наличии в текущем году):

- выплаты физическим лицам, работающим в организациях по трудовым договорам, носящие характер социальных льгот (проездные билеты и т.п.), материальная помощь, благотворительность; спонсорство; энергетических ресурсов сверх норм, суммы амортизации по основным средствам, не используемым в предпринимательской деятельности и находящихся в простое более 3-х месяцев; безвозмездная передача имущества;

#### ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Суммы предоставленных другим организациям займов представлены в таблице

Наименование показателей	На 01.01.2023 в тыс.руб	На 31.12.2023 в тыс.руб
Предоставленные другим организациям займы:		
- со сроком погашения до 12 месяцев	0	0
- со сроком погашения более 12 месяцев	13530	14334

#### ОТЛОЖЕННЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Сумма для переноса убытка образовавшегося в 2023 на будущий период

Показатель	Сумма, тыс.рублей
1. Сальдо на начало 2023	0
2. Дебетовый оборот за 2023 год	368
3. Кредитовый оборот за 2023 год	0
4. Сальдо на конец 2023 года	368

Фактически за отчетный год Предприятие получило выручку в размере 43974 тыс. руб., (стр. 010 Отчета о прибылях и убытках), в том числе по следующим видам экономической деятельности:

- покупка и продажа собственного недвижимого имущества – 43919 тыс. руб.;
- сдача внаем, в аренду собственного недвижимого имущества - 35 тыс. руб.
- прочие услуги -20 тыс. руб.

Прочие доходы по текущей деятельности за 2023 год составили 1238 тыс. руб. (стр. 070 Отчета о прибылях и убытках). Прочие расходы по текущей деятельности за 2023 год составили 12062 тыс. руб. (стр. 080 Отчета о прибылях и убытках).

В отчетном периоде Общество осуществляло инвестиционную деятельность, направленную на - приобретение и создание инвестиционных активов (зданий и иной недвижимости, оборудования, нематериальных активов и др.); получение процентов от размещения денежных средств на депозитных счетах в банках .

Финансовая деятельность Общества была связана с выпуском, размещением, обращением и погашением жилищных облигаций собственных выпусков.

Основной доход предприятие получило по инвестиционной и финансовой деятельности.

По итогу 2023 года получен убыток в размере 3520 тыс.рублей и сформирован ОНА в сумме 368тыс, для учета и переноса этих убытков в будущем. Чистый убыток за 2023г равен 3152 тыс.руб.

Аналитический учет использования прибыли на счете 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) по направлениям использования средств. счет 99 "Прибыли и убытки" закрывается по окончании отчетного года заключительной записью последнего месяца отчетного года по дебету (кредиту) счета 99 "Прибыли и убытки" и кредиту (дебету) счета 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)".

По состоянию на 31.12.2023 поручительство за других лиц по жилищным облигациям:

Вид обязательства	Кому предоставлено (эмитент)	Сумма по обязательству, рублей.
поручительство (обеспечение исполнения обязательств эмитента по жилищным облигациям)	ООО "Астосдевелопмент"	1 614 401
поручительство (обеспечение исполнения обязательств эмитента по жилищным облигациям)	ООО "Астомакс"	1 603 446

#### СВЕДЕНИЯ О ПОРУЧИТЕЛЬСТВАХ И ЗАЛОГАХ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ.

По состоянию на 31.12.2023 исполнение обязательств ООО "Зелёная гавань" по жилищным облигациям обеспечивалось:

- поручительством ООО "Астосдевелопмент" в объеме 64 790 048 бел. руб. (70-75, 77, 78, 85-88, 91, 93, 95-106, 110, 111, 114, 119, 124 выпуски облигаций);
- поручительством ООО "Алмари" в объеме 9 546 819 бел. руб. (78, 89, 123 выпуски облигаций);
- поручительством ОДО "ЭТЕРИКА", Минский район в объеме 1 454 796 бел. руб. (90 выпуск облигаций);
- поручительством ОДО "Астотрейдинг" в объеме 2 632 476 бел. руб. (106 выпуск облигаций);
- поручительством ООО "Современные бетонные конструкции" в объеме 3 272 808 бел. руб. (107 выпуск облигаций);
- поручительством ООО "Астокомплекс" в объеме 19 850 395 бел. руб. (115-123 выпуски облигаций);
- поручительством ООО "Экореал" в объеме 313 500 бел. руб. (129 выпуск облигаций);
- залогом недвижимости ООО "Астокомплекс" в объеме 18 669 575 бел. руб. (108, 109, 114, 127-132 выпуски облигаций);
- залогом недвижимости ООО "Зелёная гавань" в объеме 783 118 бел. руб. (114 выпуск облигаций);
- залогом недвижимости ОДО "ЭТЕРИКА", Минский район в объеме 10 702 656 бел. руб. (125-127, 129, 133 выпуски облигаций);
- залогом недвижимости ООО "Алмари" в объеме 851 136 бел. руб. (132 выпуск облигаций);
- залогом недвижимости ООО "ДАМААН" в объеме 230 516 бел. руб. (132 выпуск облигаций).

#### ОПЕРАЦИИ С АФФИЛИРОВАННЫМИ ЛИЦАМИ

Аффилированн ое. лицо	Сальдо на 01.01.2022 тыс.руб	Обороты за период тыс.руб	Сальдо на 31.12.2022 тыс.руб	Вид хозяйственной операция
-----------------------	------------------------------	---------------------------	------------------------------	----------------------------



<b>Активы</b>		<b>114024</b>
1 Основные средства	110	3380
2 Нематериальные активы	120	90
3 Вложения в долгосрочные активы	130+140	5615
4 Долгосрочные фин.вложения	150	14334
5 Отложенные налоговые активы	160	368
6 Долгосрочная дебиторская зад-ть	170	2950
7 Прочие долгосрочные активы	180	3978
8 Запасы	210	13653
9 Долг. активы для реализации	220	31833
10 Расходы будущих периодов	230	8252
11 НДС по приобрет. товарам услугам	240	724
12 Дебиторская задолженность	250	11038
13 Денежные средства	270	17809
Пассив баланса:	Обязательства всего	<b>101968</b>
1 Долгосрочные кредиты и займы	510	17308
2 Прочие долгосрочные обяз-ва	560	12842
3 Краткосрочные займы	610+ 620	37026
4 Кредиторская зад-сть краткосрочная	630	34792

СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ на 01.01.2024г составила **12056** тыс. рублей.

Предприятие является платежеспособным. На 31.12.2023г коэффициент текущей ликвидности (K1)=1,16 , коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (K2) =0,14 , коэффициент обеспеченности обязательств активами (K3) =0,89, коэффициент просроченных обязательств равен 0,004. В соответствии с Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь от 07.08.2023 N 16/46 "Об оценке степени риска наступления банкротства" коэффициенты соответствуют **низкой степени риска наступления банкротства.**

События после отчетной даты до даты утверждения бухгалтерской отчетности существенного влияния на суммы активов, обязательств, собственного капитала, доходов, расходов организации не оказали.

Реализация инвестиционного проекта будет идти этапами, что и определяет дальнейшую стратегию работы предприятия.

Директор управляющей организации

А.А. Ястребова

Гл. бухгалтер

А.П. Сорокина



## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Директор управляющей организации ОДО «Этерика», Минский район  
Ястребова Анна Александровна

### **Аудиторское мнение**

Мы провели аудит годовой бухгалтерской отчетности ООО «Зелёная гавань» (Минская область, Минский район, Боровлянский сельский совет, деревня Боровая, дом 7, кабинет 23, решение Минского районного исполнительного комитета от 21 сентября 2015 года, в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 691797838), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о прибылях и убытках, отчета об изменении собственного капитала, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, примечаний к бухгалтерской отчетности, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение ООО «Зелёная гавань» (далее – аудируемое лицо) по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты ее деятельности и изменение ее финансового положения, в том числе движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

### **Основания для выражения аудиторского мнения**

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны далее в разделе «Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к аудируемому лицу в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принятого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке бухгалтерской отчетности**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за подготовку и достоверное представление бухгалтерской отчетности в соответствии с законодательством Республики Беларусь и организацию системы внутреннего контроля аудируемого лица, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений, допущенных вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство аудируемого лица несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать свою деятельность непрерывно и уместности применения принципа непрерывности деятельности, а также за

надлежащее раскрытие в бухгалтерской отчетности в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, наделенные руководящими полномочиями, несут ответственность за осуществление надзора за процессом подготовки бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность аудируемого лица не содержит существенных искажений вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий, и в составлении аудиторского заключения, включающего выраженное в установленной форме аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской отчетности, принимаемые на ее основе.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, аудиторская организация применяет профессиональное суждение и сохраняет профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений бухгалтерской отчетности в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

- получаем понимание системы внутреннего контроля аудируемого лица, имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения аудиторского мнения относительно эффективности функционирования этой системы;

- оцениваем надлежащий характер применяемой аудируемым лицом учетной политики, а также обоснованности учетных оценок и соответствующего раскрытия информации в бухгалтерской отчетности;

- оцениваем правильность применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и на основании полученных аудиторских доказательств делаем вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать свою деятельность непрерывно. Если мы приходим к выводу о наличии такой существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в аудиторском заключении к соответствующему раскрытию данной информации в бухгалтерской отчетности. В случае, если

такое раскрытие информации отсутствует или является ненадлежащим, нам следует модифицировать аудиторское мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, полученных до даты подписания аудиторского заключения, однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать свою деятельность непрерывно;

- оцениваем общее представление бухгалтерской отчетности, ее структуру и содержание, включая раскрытие информации, а также того, обеспечивает ли бухгалтерская отчетность достоверное представление о лежащих в ее основе операциях и событиях.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, наделенными руководящими полномочиями, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированных объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля.

Мы предоставляем лицам, наделенным руководящими полномочиями, заявление о том, что нами были выполнены все требования в отношении соблюдения принципа независимости и до сведения этих лиц была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Руководитель задания  
Директор



И.М. Кинцак  
(номер квалификационного  
аттестата аудитора 0001121)

Руководитель аудиторской группы

О.А. Яцукович  
(номер квалификационного  
аттестата аудитора 0002255)

**Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторский центр «Эрудит»**

Республика Беларусь, 220083, г. Минск, проспект имени газеты «Правда», 11Б, второй этаж  
офисного модуля Б, кабинет 21

Решение Минского городского исполнительного комитета от 26.04.2010г., в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191404329.

Регистрационный номер записи аудиторской организации в реестре аудиторских организаций – 10023.

06.03.2024

Приложение 1  
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности  
"Индивидуальная бухгалтерская отчетность"  
Форма

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**На 31 декабря 2022 года

Организация	ООО "Зеленая гавань"
Учетный номер плательщика	691797838
Вид экономической деятельности	41100, 68200, 81300
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Дата утверждения	24.03.2023
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
1	2	3	4
<b>I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Основные средства	110	2 048	2 264
Нематериальные активы	120	92	103
Доходные вложения в материальные активы	130	-	-
в том числе:			
инвестиционная недвижимость	131	-	-
предметы финансовой аренды (лизинга)	132	-	-
прочие доходные вложения в материальные активы	133	-	-
Вложения в долгосрочные активы	140	944	4 254
Долгосрочные финансовые вложения	150	13 530	13 530
Отложенные налоговые активы	160	-	4
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	3 329	-
Прочие долгосрочные активы	180	2 314	3 034
<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>190</b>	<b>22 257</b>	<b>23 189</b>
<b>II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	210	17 894	7 710
в том числе:			
материалы	211	751	963
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	-	-
готовая продукция и товары	214	17 143	6 747
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	26 833	21 885
Расходы будущих периодов	230	2 061	119
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	711	1 282
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	2 744	3 155
Краткосрочные финансовые вложения	260	-	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	2 393	9 840
Прочие краткосрочные активы	280	-	-
<b>ИТОГО по разделу II</b>	<b>290</b>	<b>52 636</b>	<b>43 991</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>300</b>	<b>74 893</b>	<b>67 180</b>

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
1	2	3	4
<b>III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	410	5 710	5 710
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	380	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	9 049	12 172
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
<b>ИТОГО по разделу III</b>	<b>490</b>	<b>15 139</b>	<b>17 882</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долгосрочные кредиты и займы	510	20 083	26 899
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	12 510	957
<b>ИТОГО по разделу IV</b>	<b>590</b>	<b>32 593</b>	<b>27 856</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Краткосрочные кредиты и займы	610	-	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	11 950	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	15 211	21 442
в том числе:			
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	6 865	3 468
по авансам полученным	632	7 888	17 454
по налогам и сборам	633	333	350
по социальному страхованию и обеспечению	634	63	76
по оплате труда	635	58	92
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	-	-
прочим кредиторам	638	4	2
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
<b>ИТОГО по разделу V</b>	<b>690</b>	<b>27 161</b>	<b>21 442</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>700</b>	<b>74 893</b>	<b>67 180</b>

Руководитель

(подпись)

Главный бухгалтер

(подпись)

7 марта 2023 г.

Цвирко С.И.

(инициалы, фамилия)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

**ОТЧЕТ**  
**о прибылях и убытках**  
**за январь - декабрь 2022 года**

Организация	ООО "Зеленая гавань"
Учетный номер плательщика	691 797 838
Вид экономической деятельности	41100, 68200,81300
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2022 года	За январь - декабрь 2021 года
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	25 373	33 922
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(19 578)	(22 207)
Валовая прибыль	030	5 795	11 715
Управленческие расходы	040	(592)	(614)
Расходы на реализацию	050	(1 960)	(2 313)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	3 243	8 788
Прочие доходы по текущей деятельности	070	6 933	19 033
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(11 825)	(23 706)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	(1 649)	4 115
Доходы по инвестиционной деятельности	100	2 189	377
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	2 082	10
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	107	367
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	-	-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(591)	(15)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(587)	(15)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	(4)	-
Доходы по финансовой деятельности	120	4 741	3 799
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	3 432	732
прочие доходы по финансовой деятельности	122	1 309	3 067
Расходы по финансовой деятельности	130	(3 258)	(786)
в том числе:			
проценты к уплате	131	-	-
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(3 220)	(740)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(38)	(46)

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2022 года	За январь - декабрь 2021 года
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	3 081	3 375
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	1 432	7 490
Налог на прибыль	160	(293)	(1 386)
Изменение отложенных налоговых активов	170	(4)	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	180	-	-
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	-
Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	-	-
Чистая прибыль (убыток)	210	1 135	6 104
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	380	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	1 515	6 104
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Руководитель

  
(подпись)Цвирко С.И.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

  
(подпись)Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

7 марта 2023 г.

**ОТЧЕТ**  
**об изменении собственного капитала**  
**за январь - декабрь 2022 года**

Организация	ООО "Зеленая гавань"
Учетный номер плательщика	691797838
Вид экономической деятельности	41100, 68200, 81300
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	управляющая организация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23

Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Остаток на 31.12.2020 г.	010	5 710	-	-	-	-	6 068	-	11 778
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорректированный остаток на 31.12.2020 г.	040	5 710	-	-	-	-	6 068	-	11 778
За январь - декабрь 2021 года	050								
Увеличение собственного капитала – всего		-	-	-	-	-	6 104	-	6 104
В том числе:									
чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	6 104	-	6 104
переоценка долгосрочных активов	052	-	-	-	-	-	-	-	-
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	053	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	054	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	055	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, реорганизация)	056	-	-	-	-	-	-	-	-
	057	-	-	-	-	-	-	-	-
	058	-	-	-	-	-	-	-	-
	059	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	060	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:									
убыток	061	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	062	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	063	-	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	064	-	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	065	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организации	066	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	067	-	-	-	-	-	-	-	-
	068	-	-	-	-	-	-	-	-
	069	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение уставного капитала	070	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	080	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	090	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2021 г.	100	5 710	-	-	-	-	12 172	-	17 882
Остаток на 31.12.2021 г.	110	5 710	-	-	-	-	12 172	-	17 882
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорректированный остаток на 31.12.2021 г.	140	5 710	-	-	-	-	12 172	-	17 882
За январь - декабрь 2022 года Увеличение собственного капитала – всего	150	-	-	-	-	380	1 135	-	1 515
В том числе:									
чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	1 135	-	1 135
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	380	-	-	380
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	153	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	154	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	155	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	156	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	157	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка	158	-	-	-	-	-	-	-	-
	159	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	160	-	-	-	-	-	(4 258)	-	(4 258)
В том числе:									
убыток	161	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	162	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	163	-	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	164	-	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	165	-	-	-	-	-	-	-	-
дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организации	166	-	-	-	-	-	(4 258)	-	(4 258)
реорганизация	167	-	-	-	-	-	-	-	-
	168	-	-	-	-	-	-	-	-
	169	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение уставного капитала	170	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	180	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	190	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2022 г.	200	5710	-	-	-	380	9 049	-	15 139

Руководитель

(подпись)

Главный бухгалтер

(подпись)

7 марта 2023 г.

Цвирко С.И.

(инициалы, фамилия)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

**ОТЧЕТ**  
**о движении денежных средств**  
**за январь - декабрь 2022 года**

Организация	ООО "Зеленая гавань"		
Учетный номер плательщика	691797838		
Вид экономической деятельности	41100, 68200,81300		
Организационно-правовая форма	ООО		
Орган управления	управляющая организация		
Единица измерения	тыс.руб		
Адрес	Минская обл., Минский р-н, д.Боровая, д.7, каб.23		
<b>Наименование показателей</b>	<b>Код строки</b>	<b>За январь - декабрь 2022 года</b>	<b>За январь - декабрь 2021 года</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Движение денежных средств по текущей деятельности</b>			
Поступило денежных средств – всего	020	27 114	52 516
В том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	19 415	32 686
от покупателей материалов и других запасов	022	-	-
роялти	023	-	-
прочие поступления	024	7 699	19 830
Направлено денежных средств – всего	030	(45 680)	(52 841)
В том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	(36 600)	(28 289)
на оплату труда	032	(1 151)	(1 381)
на уплату налогов и сборов	033	(1 060)	(3 223)
на прочие выплаты	034	(6 869)	(19 948)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	(18 566)	(325)
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>			
Поступило денежных средств – всего	050	107	366
В том числе:			
от покупателей основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	051	-	-
возврат предоставленных займов	052	-	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	107	366
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств – всего	060	(161)	(9 043)
В том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(161)	(1 063)
на предоставление займов	062	-	(7 980)
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	-	-
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	(54)	(8 677)

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2022 года	За январь - декабрь 2021 года
1	2	3	4
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступило денежных средств – всего	080	20 386	20 763
В том числе:			
кредиты и займы	081	16 962	20 061
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	3 424	702
Направлено денежных средств – всего	090	(9 213)	(13 042)
В том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	(2 272)	(12 322)
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале организации	092	(3 747)	-
на выплаты процентов	093	-	-
на лизинговые платежи	094	-	-
прочие выплаты	095	(3 194)	(720)
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	11 173	7 721
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	(7 447)	(1 281)
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2021 г.	120	9 840	11 121
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2022 г.	130	2 393	9 840
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	-	-

Руководитель

  
(подпись)Цвирко С.И.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

  
(подпись)Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

7 марта 2023 г.

## ПРИМЕЧАНИЕ

### К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 год ООО «Зелёная гавань»

1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ Краткая характеристика организации и основных направлений ее деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань», (сокращенное название ООО «Зелёная гавань») Свидетельство о регистрации от 21.09.2015г. регистрационный № 691797838, выданное Минским районным исполнительным комитетом.

Юридический адрес: 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, дом 7, каб.23.

Первоначальный Уставный капитал составлял 10тыс.руб, в 2016г произошло изменение уставного капитала общества до 300 белорусских рублей. На 31 декабря 2016г. уставный фонд был сформирован полностью. 10.04.2017 в Устав внесены изменения о увеличении уставного капитала общества до 5709600 белорусских рублей. На 31 декабря 2017г. уставный фонд был сформирован полностью. Учредителями является общество с ограниченной ответственностью «СТОЭТАЖ» (доля-51%) и ООО «Квадрат Групп» (доля-49%) Предприятие не имеет дочерних предприятий.

У предприятия на 31.12.2022г открыты следующие счета:

Код	Наименование счета	Номер счета	Банк	Валюта счета
1	2	3	4	5
PJCBVY2X	Расчетный в ОАО «Приорбанк»	BY72PJCB30120495301000000933	ОАО «Приорбанк»	BYN
AKBVBVY2X	Расчетный в ОАО "АСБ Беларусбанк"	BY98AKBB30120000103710000000	ОАО "АСБ Беларусбанк"	BYN
AEBKBY2X	Расчетный (USD) в ЗАО "БТА Банк"	BY23AEBK30120047705500000000	ЗАО "БТА Банк"	BYN
AEBKBY2X	Расчетный в ЗАО "БТА Банк"	BY93AEBK30120047705500000001	ЗАО "БТА Банк"	BYN
ALFABY2X	Расчетный в ЗАО «Альфа-Банк»	BY89ALFA30122677320010270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
BELBVBVY2X	Расчетный в ОАО "БелВЭБ"	BY26BELB30120008EM0010226000	ОАО "БелВЭБ"	BYN
BPSBVBVY2X	Расчетный в ОАО "БПС-Сбербанк"	BY10BPSB30121904160129330000	ОАО "БПС-Сбербанк"	BYN
MMBNBY22	Расчетный в ОАО "Банк Дабрабыт"	BY64MMBN30120688300100000000	ОАО "Банк Дабрабыт"	BYN
OLMPBY2X	Расчетный в ОАО «Белгазпромбанк»	BY38OLMP30120001123970000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
PJCBVY2X	Расчетный (EUR) в ОАО "Приорбанк"	BY06PJCB30120495301010000978	ОАО «Приорбанк»	EUR
ALFABY2X	Расчетный (EUR) ЗАО "Альфабанк"	BY59ALFA30122677320030270000	ЗАО "Альфабанк"	EUR

OLMPBY2X	Расчетный (RUB) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY11OLMP30120001123970000643	ОАО «Белгазпромбанк»	RUB
AKBBBY2X	Расчетный (USD) в ОАО "АСБ Беларусбанк"	BY82AKBB30120000050500000000	ОАО "АСБ Беларусбанк"	USD
ALFABY2X	Расчетный (USD) в ЗАО «Альфа-Банк»	BY74ALFA30122677320020270000	ЗАО «Альфа-Банк»	USD
PJCBY2X	Расчетный (USD) в ОАО "Приорбанк"	BY46PJCB30120495301010000840	ОАО «Приорбанк»	USD
OLMPBY2X	Расчетный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY27OLMP30120001123970000840	ОАО «Белгазпромбанк»	USD
ALFABY2X	Депозитный (BYN) в ЗАО «Альфа-Банк»	BY50ALFA34122677321000270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
REDJBY22	Депозитный (BYN) в ЗАО «РРБ-Банк»	BY87REDJ34121402926140100933	ЗАО «РРБ-Банк»	BYN
AEBKBY2X	Депозитный (EUR) в ЗАО "БТА Банк"	BY30AEBK34120047705500000003	ЗАО "БТА Банк"	EUR
ALFABY2X	Депозитный (EUR) ЗАО «Альфа-Банк»	BY20ALFA34122677321020270000	ЗАО «Альфа-Банк»	EUR
AEBKBY2X	Депозитный (USD) в ЗАО "БТА Банк"	BY84AEBK34120047705500000001	ЗАО "БТА Банк"	USD
REDJBY22	Депозитный (USD) в ЗАО «РРБ-Банк»	BY66REDJ34125402926140100840	ЗАО «РРБ-Банк»	USD
BELBBY2X	Депозитный (USD) в ОАО "БелВЭБ"	BY66BELB34120008EM1000226000	ОАО "БелВЭБ"	USD
OLMPBY2X	Депозитный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY35OLMP34120000893810000840	ОАО «Белгазпромбанк»	USD
ALFABY2X	Депозитный (USD) ЗАО "Альфабанк"	BY35ALFA34122677321010270000	ЗАО "Альфабанк"	USD
AEBKBY2X	Депозитный 2 (USD) в ЗАО "БТА Банк"	BY57AEBK34120047705500000002	ЗАО "БТА Банк"	USD
OLMPBY2X	Депозитный ОАО «Белгазпромбанк»	BY46OLMP34120000893810000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
AEBKBY2X	Депозитный в ЗАО "БТА Банк"	BY14AEBK34120047705500000000	ЗАО "БТА Банк"	BYN
BPSBBY2X	Кредитный в ОАО "БПС-Сбербанк"	BY83BPSB21207990058349330000	ОАО "БПС-Сбербанк"	BYN
BELBBY2X	Расчетный (USD) в ОАО "БелВЭБ"	BY11BELB30120008EM0020226000	ОАО "БелВЭБ"	USD

На счетах наличие денежных средств на 31.12.22 составляет 2393 тыс. рублей.

В 2022г в ООО «Зелёная гавань» основным видом текущей деятельности была реализация проектов связанных со строительством. Продажа квартир, сдача в найм жилья, аренда, оказание услуг

по содержанию и эксплуатации гольф-полей. Осуществлялась реализация инвестиционного проекта по строительству спортивно-туристского гольф-комплекса в Минском районе.

В соответствии с пунктом 1 Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2016 г. № 309 «О завершении строительства спортивно-туристского гольф-комплекса в Минском районе» (далее — Указ №309) ООО «Зеленая гавань» определено в качестве нового заказчика (застройщика) по строительству жилого поселка, гольф-академии, клубного дома, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в составе спортивно-туристского гольф-комплекса (далее — жилой поселок), с правом корректировки проекта застройки.

На основании Указа №309 между Республикой Беларусь и ООО «Зеленая гавань» был заключен Инвестиционный договор от 10.11.2016 г., зарегистрированный в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь за № ИД-8914., в целях успешной реализации инвестиционного проекта о строительстве спортивно-туристического гольф-комплекса в Минском районе на основании Указа №309 и решения Минского областного исполнительного комитета №1054 от 10.11.2016г. Данным документом определены этапы реализации проекта

С ноября 2016 г. по 31.12.2018 был реализован 1-й этап проекта с инвестициями более 1млн.рублей, в процессе которого ООО «Зеленая гавань» осуществила сбор исходных данных, для начала проектирования, был в основном разработан генеральный план объекта с проектируемыми внеплощадочными инженерными сетями. Срок реализации данного этапа — до 31.12.2018 г. Проведено обследование всего передаваемого объема не завершеного строительством жилого комплекса. Получены технические заключения. Проведена независимая рыночная оценка стоимости объема не завершеного строительством объектов. Получено 19 заключений об оценке. Поставлены на баланс объекты, входящий в передаваемый объем не завершеного строительством жилого комплекса. ООО «Зеленая гавань» воспользовалось правом корректировки проекта застройки. Внесены изменения в проект детальной планировки всего жилого комплекса.

С 01.01.2019г. и по 31.12.2022 происходила реализация 2 этапа по Инвестиционному договору. Построены и введены ряд объектов: Локальные очистные сооружения хозяйственно-бытовых сточных вод 1-ой очереди строительства; Аккумулирующая емкость с аварийным сбросом сточных вод, Котельная. Улицы и инженерные сети -1-ой и 2-ой очереди строительства; 1-15й пусковые комплексы в составе 50 коттеджей и 20 жилых домов, гольф-академия, магистральные инженерные сети- газоснабжение, водозабор, сети связи, линии электропередач 10кВ. Ряд инженерных сетей передано эксплуатирующим организациям. Ведутся работы по выполнению строительно-монтажных работ по объектам «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-го квартала (жилые дома и инженерно-транспортная инфраструктура). Так же продолжается строительство коттеджей 1-о очереди. Заключено ряд договоров подряда на выполнение проектных работ по строительству 4-бкварталов.

Для строительства жилья выпускаются жилищных облигаций. Срок погашения обязательств по жилищным облигациям путем продажи недвижимости покупателям, с соответствующем отражении выручки на счетах бухучета, начался в марта 2020. На сегодняшний день было зарегистрировано 102 выпуска --срок погашения до 2026г.

01.02.2018г заключен договор №01/02 о передаче полномочий исполнительного органа управляющей компании — ОДО «ЭТЕРИКА».

## 2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА и УЧЕТНЫЕ ОЦЕНКИ.

Бухгалтерский учет ведется с использованием бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия 8.3. Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг признается в бухгалтерском учете по методу начисления. Днем отгрузки в целях определения момента фактической реализации по НДС признается дата оказания услуг, отпуска товара (в т.ч. передача на комиссию) со склада; моментом фактической реализации в отношении сумм, увеличивающих налоговую базу НДС по п.18 ст. 98 НК, признается день их начисления.

Организацией в качестве основных средств принимаются к бухгалтерскому учету активы, имеющие материально-вещественную форму, при одновременном выполнении следующих условий признания:

активы предназначены для использования в деятельности организации, в том числе в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг, для управленческих нужд организации, а также для предоставления во временное пользование (временное владение и пользование), за исключением случаев, установленных законодательством; организацией предполагается получение экономических выгод от использования активов; активы предназначены для использования в течение периода продолжительностью более 12 месяцев; организацией не предполагается отчуждение активов в течение 12 месяцев с даты приобретения; первоначальная стоимость активов может быть достоверно определена, и определен стоимостной критерий 30 базовых.

Ремонтный фонд не создавался. Включение фактических затрат по ремонту основных средств в себестоимость продукции (работ, услуг) осуществляли по мере проведения ремонта, при наличии подтверждающих документов выполненных работ.

Согласно законодательства по состоянию на 01.01.2023 произведена обязательная переоценка основных средств: зданий, сооружений и передаточных устройств с применением коэффициентов. Результаты переоценки по акту по переоцениваемым основным средствам:

Первоначальная стоимость до переоценки , руб	- 1650575
Остаточная стоимость ОС до переоценки , руб	- 1545606
Переоценённая стоимость ОС , руб	- 2060830
Остаточная стоимость ОС после переоценки , руб	- 1925172

По состоянию на 31.12.2022г. в учете предприятия числится:

основных средств на сумму 2283 тыс. руб., начислена амортизация в сумме 235 тыс.руб. Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2022 год составила 2048 тыс. руб. По объектам, вводимым в эксплуатацию, амортизируемая стоимость определяется без уменьшения ее на амортизационную ликвидационную стоимость. Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов, используемых в предпринимательской деятельности, производится линейным способом, по ряду техники установлен сезонный характер эксплуатации. В случаях временного прекращения эксплуатации основных средств, участвующих в предпринимательской деятельности (простой, вызванный полной остановкой производства, простой продолжительностью свыше трех месяцев, с отражением в бухгалтерском учете по дебету счета 90.10 "Прочие расходы" в корреспонденции с кредитом счетов 02 "Амортизация основных средств и доходных вложений".

Информация об основных средствах и нематериальным активам по группам :

Первоначальная (переоцененная) стоимость основных средств, тыс. руб.	Остаток на 01.01.2022, тыс. руб.	Увеличение за 2022 г.		Уменьшение за 2022 г.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
		Поступило, тыс. руб.	дооценка, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	
Основные средства всего	2777	150	410	1054	2283
в том числе:					
здания	1270	44	302	92	1524
сооружения	273	53	71	17	380
передаточные устройства	115	5	37		157
машины и оборудование	950	19		883	86
транспорт	26			13	13
инструмент, инвентарь и принадлежности	143	29		49	123

Амортизация основных средств, тыс. руб.	остаток на 01.01.2022, тыс. руб.	увеличение за 2022г.		списано за 2022 г выбыло, тыс. руб.	остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
		Начислено, тыс. руб.	дооценка, тыс. руб.		
Основные средства всего	513	166	31	475	235
в том числе:					
здания	38	32	13	25	58
сооружения	15	27	11	1	52
машины и оборудование	389	68		415	42
инструмент, инвентарь и принадлежности	54	27		27	54
транспорт	7	3		7	3
передаточные устройства	10	9	7		26

Виды НМА	Первоначальная стоимость на 01.01.2022	Амортизация на 01.01.2022	Поступило в 2022	Выбыло в 2022	Первоначальная стоимость на 31.12.2022	Амортизация на 31.12.2022 в тыс. руб
Всего:	136	33	11	10	138	46
Программное обеспечение	27	4			27	6
Земельные участки	88	26	4	10	82	34
Сайты	21	3	8		29	6

Остаточная стоимость нематериальных активов по состоянию на 31.12.2022 год составила 92 тыс. руб

Производственные запасы (сырье, материалы, комплектующие изделия, запасные части и т.д.) при поступлении отражаются на счете 10 "Материалы" по учетным ценам без использования счета 15 "Заготовление и приобретение материалов" Учетная цена равна цене приобретения . Сырье и материалы по строке 211 равна 751 тыс. руб

Стоимость отдельных предметов в составе средств в обороте, по которым законодательством не установлены способы списания, переносится на счета учета затрат на производство, расходов на реализацию в размере 100% стоимости предметов при их передаче со складов в эксплуатацию. Предметы учитываются на счете 10 «Материалы». Учет спецодежды ведется на счете 10/10 (на складе) и на счете 10/11 (в эксплуатации). Списание (износ) спецодежды производится ежемесячно согласно сроков полезного действия (согласно Положения разработанного на предприятии), при неопределенном сроке носки по фактическому износу. По разным группам предметов в составе средств в обороте может быть установлен различный порядок списания их стоимости. Бухгалтерский учет горюче-смазочных материалов организациями ведется на счете 10 «Материалы» субсчет 10.3 по видам горюче-смазочных материалов, местам хранения и материально ответственным лицам. Первичными учетными документами для списания топлива являются: путевой лист; сменный рапорт; накопительная ведомость путевых листов; акт на списания материалов, акт остатков снятия топлива в баках. Расходы признаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, в котором признаны соответствующие им доходы, независимо от даты проведения расчетов по ним. Расходы, которые невозможно соотнести с доходами определенного отчетного периода, признаются в бухгалтерском учете в составе расходов того отчетного периода, в котором они были произведены.

Затраты на производство и реализацию продукции (товаров, работ, услуг) включать в себестоимость продукции (товаров, работ, услуг) того отчетного периода, к которому они относятся. Расходы в части комиссионного вознаграждения банку, списываются с отражением по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы». Учет условно-постоянных косвенных общехозяйственных затрат счет 26 относятся к управленческим расходам и списываются в дебет счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90.05 «Управленческие расходы»). Затраты учитываемые на 20 счете распределяются по видам деятельности, и распределяются на счет 90.04 (себестоимость реализованной продукции) пропорционально объему оказанных услуг.

Готовая продукция (квартиры и м/м)- 17143 тыс.руб.- строка 214 баланса

В расходах будущих периодов учтены затраты на создание будущих объектов по инвестиционному договору, по которым ещё не начато строительство. Также отражена часть стоимости переданных инженерных сетей, относящаяся к нереализованному жилью (пропорционально площади) Расходы будущих периодов делятся на долгосрочные и краткосрочные, в зависимости от даты начала строительных работ. По строке 230 сумма -2061 тыс.руб.- СМР начнется в ближайших 12 месяцев, по строке 180- сумма 2314 тыс.руб.- СМР начнется более чем через 12 месяцев.

Вложения в долгосрочные активы (сч07- Оборудование к установке и строительные материалы в сумме -186 тыс. руб. и часть счета 08) отражены в балансе по строке 140 – в сумме 944 тыс.руб. и по строке 220 в сумме 26833 тыс.рублей, согласно письма Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь №11-1-33/542 от 19.07.2012

Расчеты с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, а также с прочими дебиторам и кредиторам в балансе отражены в аналитике по контрагентам, договорам и по виду задолженности. Основные дебиторы и кредиторы:

Наименование дебитора/кредитора	Сальдо на конец периода	
	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
БМСУ-4 ООО		971 534,33
Валиос ООО		682 385,50
ВирСпецСтрой ООО		530 072,28
Констракшн инжиниринг ООО	490 000,00	

МонолитГарантСистем ООО		756 833,13
НикМаСтройСервис ЧСУП		796 421,66
Современные бетонные конструкции ООО	576 764,73	
Центр гольфа ООО	3 200 297,45	
Сфера-СК экспорт		1 133 536,63
Энерготехлаб ООО		1 016 581,13

### Аналитическая структура задолженности.

- Дебиторская долгосрочная задолженность (по договорам срок погашения по которым наступит более чем через 12 месяцев) отражена по строке 170 в сумме 3329 тыс. рублей.

**Дебиторская** краткосрочная задолженность в балансе по строке 250 равна - 2744 тыс.руб, в т.ч :

- расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)-1942 тыс.руб
- расчеты с покупателями и заказчиками- 662 тыс.руб
- расчеты с бюджетом- 125 тыс.руб
- расчеты по прочим операциям(с учетом резерва по сомнительным долгам)-15 тыс.руб

**Кредиторская** задолженность в балансе отражена :

- По строке 510- долгосрочные кредиты и займы в сумме 20083 тыс. рублей , отраженные на счете 67 в сумме 5644 тыс.руб. и на счете 62.5 в сумме 14439тыс.руб- задолженность по жилищным облигациям, срок погашения по которым наступит более чем через 12 месяцев.
- По строке 560- прочие долгосрочные обязательства в сумме12510 тыс.руб- , включают обязательства , возникающие перед дольщиками на основании Указа 309, в сумме 765 тыс. рублей счет 76.7и по долгосрочных договорам с покупателями в сумме 11745 тыс. рублей , отраженные на счете 62.5- задолженность срок погашения по которым наступит более чем через 12 месяцев.
- По строке 620 «Краткосрочная часть долгосрочных обязательств» (по облигациям) составляет 11950 тыс. рублей данная сумма задолженности представляют собой непогашенные обязательства перед физическими лицами по договорам купли-продажи облигаций, по которым осуществлен переход прав на облигации путем перевода облигаций со счета «депо» эмитента на счет «депо» нового владельца (физического лица), погашение которых ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- Краткосрочная кредиторская задолженность в том числе:
  - по строке 631-по поставщикам и подрядчикам в сумме 6865 тыс. руб.(счет 60.1 ), по строке632- авансы полученным в сумме-7888 тыс. руб. со счета 62.5
  - по налогам и сборам- 333 тыс. руб., по социальному страхованию-63 тыс. рублей

Расходы, связанные с покупкой иностранной валюты для проведения расчетов за ТМЦ, работы, услуги в сумме разницы между курсом покупки и курсом НБ относим на счет 91. Курсовые разницы, возникающие при переоценке имущества и обязательств в иностранной валюте по дебиторской задолженности за выполненные работы, оказанные услуги; по кредиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками , выполненные работы, оказанные услуги, включаются в состав доходов (расходов) по финансовой деятельности -91счет.

Неустойки (штрафы, пени) и другие виды санкций за нарушение условий договоров признаются в бухгалтерском и налоговом учете расходами в том отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны организацией, в суммах, присужденных судом или признанных организацией. Госпошлины признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором судом вынесено решение суда. Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, признается в бухгалтерском учете расходом в том отчетном периоде, в котором срок исковой давности истек, в сумме, в которой эта задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации.

Книга покупок на предприятии не ведется;

Для реализации Инвестиционного договора, ведется отдельный учет НДС на счет 18 субсчет 14-подлежащего вычиту в полном объеме. По согласованным перечням в Исполкоме, сумма по инвестиционному договору за 2018г составила 536,8тыс.рублей, за 2019г составила 846 330,51 рублей, за 2020г составила 186 935,28 рублей, за 2021г -961 580,28 рублей, за 2022г - 709880,23 рублей

Показатели аналитического учета по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам» составляют:

Показатель	Сумма, тыс. рублей
1. Сальдо на начало 2022 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	12
2. Дебетовый оборот за 2022 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»:	6
- списание дебиторской задолженности за счет резерва;	6
3. Кредитовый оборот за 2022 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам» - создан резерв в части дебиторской задолженности	10
4. Кредитовое сальдо на конец 2022 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	16

Резервы по сомнительным долгам создаются на конец отчетного года. Величина резервов по сомнительным долгам определяется по конкретным дебиторам по выручке от реализации продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг. В налоговом учете резерв по сомнительным долгам не создается.

На 31 декабря 2022 года резерв предстоящих платежей по работам, перенесенным на благоприятный период, не создавался. Временные разницы не образовывались

Расходы являющиеся постоянными разностями - это суммы доходов и расходов, формирующие учетную прибыль (убыток текущего отчетного периода и исключаемые из налогооблагаемой базы по налогу на прибыль в текущем и будущих отчетных периодах, либо включаемые в расчет налогооблагаемой базы по налогу на прибыль текущего отчетного периода и не формирующие учетную прибыль (убыток) текущего и будущих отчетных периодов (п. 2 Инструкции №113).

Таковыми постоянными разностями являются (при наличии в текущем году):

- выплаты физическим лицам, работающим в организациях по трудовым договорам, носящие характер социальных льгот (проездные билеты и т.п.), материальная помощь, благотворительность; спонсорство; - оплата стоимости топливно-энергетических ресурсов сверх норм, суммы амортизации по основным средствам, не используемым в предпринимательской деятельности и находящихся в простое более 3-х месяцев; безвозмездная передача имущества;

## ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Суммы предоставленных другим организациям займов представлены в таблице

Наименование показателей	На 01.01.2022 в тыс.руб	На 31.12.2022 в тыс.руб
Предоставленные другим организациям займы:		
- со сроком погашения до 12 месяцев	0	0
- со сроком погашения более 12 месяцев	13530	13530

## ОТЛОЖЕННЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Показатель	Сумма, тыс.рублей
1. Сальдо на начало 2022	4
2. Дебетовый оборот за 2022 год	0
3. Кредитовый оборот за 2022 год	4
4. Сальдо на конец 2022 года	0

Фактически за отчетный год Предприятие получило выручку в размере 25373 тыс. руб., (стр. 010 Отчета о прибылях и убытках), в том числе по следующим видам экономической деятельности:

- покупка и продажа собственного недвижимого имущества – 25239 тыс. руб.;
- сдача внаем, в аренду собственного недвижимого имущества - 56 тыс. руб.
- прочие услуги -78 тыс. руб.

Прочие доходы по текущей деятельности за 2022 год составили 6933 тыс. руб. (стр. 070 Отчета о прибылях и убытках). Прочие расходы по текущей деятельности за 2022 год составили 11825 тыс. руб. (стр. 080 Отчета о прибылях и убытках).

В отчетном периоде Общество осуществляло инвестиционную деятельность, направленную на - приобретение и создание инвестиционных активов (зданий и иной недвижимости, оборудования, нематериальных активов и др.); получение процентов от размещения денежных средств на депозитных счетах в банках .

Финансовая деятельность Общества была связана с выпуском, размещением, обращением и погашением жилищных облигаций собственных выпусков.

Основной доход предприятие получило по инвестиционной и финансовой деятельности.

По итогу 2022 года получена прибыль. При расчете прибыли перенесены убытки прошлых лет (по 2-й группе) в размере 23тыс. рублей. Налог на прибыль составил 293тыс.руб. Чистая прибыль за 2022г равна 1135 тыс.руб.

Аналитический учет использования прибыли на счете 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) по направлениям использования средств. счет 99 "Прибыли и убытки" закрывается по окончании отчетного года заключительной записью последнего месяца

отчетного года по дебету (кредиту) счета 99 "Прибыли и убытки" и кредиту (дебету) счета 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)".

Поручительство за других лиц по жилищным облигациям:

Вид обязательства	Кому предоставлено (эмитент)	Сумма по обязательству, рублей.
поручительство (обеспечение исполнения обязательств эмитента по жилищным облигациям)	ООО "Астосдевелопмент"	7 184 770
поручительство (обеспечение исполнения обязательств эмитента по жилищным облигациям)	ООО "Астосмакс"	1 603 446

#### СВЕДЕНИЯ О ПОРУЧИТЕЛЬСТВАХ И ЗАЛОГАХ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ.

По состоянию на 31.12.2022. Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 24, 52, 55-60, 67-78, 85-88, 91-102 выпусков обеспечивается поручительством ООО «Астосдевелопмент» в объёме 70 950 483 белорусских рублей.

Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 49, 90 выпуска обеспечивается поручительством ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район в объёме 1 576 071 белорусских рублей.

Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 51, 79-84 выпуска обеспечивается поручительством ООО «Дамаан» в объёме 4 365 597 белорусских рублей.

Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 53 выпуска обеспечивается поручительством ООО «Современные бетонные конструкции» в объёме 374 520 белорусских рублей.

Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 78, 89 выпуска обеспечивается поручительством ООО «Алмари» в объёме 2 932 407 белорусских рублей.

Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 35, 42-45 выпусков обеспечивается залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером: 500/С-33290, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Казинца, д.133, общая площадь (кв.м): 0, наименование - МАЗС, принадлежащего ООО «Астоскомплекс»

Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 67 выпуска обеспечивается залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 600/С-171792, расположенное по адресу: Минская обл., Минский р-н, Ждановичский с/с, аг. Ратомка, ул. Морской Риф, 1/ 4, площадь - 489,6 кв.м., наименование - Здание административно-торговое, принадлежащего ООО «Алмари»

Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 68 выпуска обеспечивается залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 500/С-33810, расположенное по адресу: г.Минск, ул. Аннаева, д. 47, площадь - 30 кв.м., наименование - Здание автозаправочной станции (Литер А 1/К), принадлежащего ООО «Астоскомплекс»

Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 68 выпуска обеспечивается залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 500/С-32784, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Ваупшасова,40, площадь - 219,7 кв.м., наименование - АЗС №21, принадлежащего ОДО «Астотрейдинг»

Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 69 выпуска обеспечивается залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 500/С-65034, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Герасименко, 2, площадь - 0 кв.м., наименование - Автоматизированная автозаправочная станция (ААЗС), принадлежащего ООО «Астоккомплекс»

#### ОПЕРАЦИИ С АФФИЛИРОВАННЫМИ ЛИЦАМИ

Аффилированное лицо	Сальдо на 01.01.2022 тыс.руб		Обороты за период тыс.руб		Сальдо на 31.12.2022 тыс.руб		Вид хозяйственной операция
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
ОДО «Этерика», Минский район		159	1634	1454	24	3	ИТОГО
		10	139	129			В том числе:
		10	139	129			Договор 01/02 от 01.02.18- Услуги вознаграждение управляющей организации
		147	1491	1320	24		Договоры на инженерные услуги ИУ
		1	4	4		1	Договор аренды 5/02
		1		1		2	Договор покупки ТМЦ
ООО «Стоэтаж»			2172	2172			Выплата дивидендов . Протокол от 26.01.2022
		20				20	займ
ООО «Квадрат-Групп»			2087	2087			Выплата дивидендов Протокол от 26.01.2022

Перечень взаимосвязанных физических лиц – в приложении 1 к примечанию.

В 2022 году были начислены дивиденды в размере 4 258 455,74 рублей и выплачены учредителям (после удержания налога на прибыль) – ООО «Стоэтаж» и ООО «Квадрат-Групп».

#### ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК ПРОШЛЫХ ЛЕТ

В связи с обнаружением ошибок после предоставления бухгалтерской отчетности за 2021г. внесены изменения в следующие показатели бухгалтерской отчетности в 2022г.:

Форма, строка, графа	Было, тыс.руб.	Стало после внесения исправлений, тыс.руб.
Баланс, стр. 170, гр. 4	(12)	0
Баланс, стр. 250, гр. 4	3167	3155

Анализ структуры актива баланса и влияния основных разделов баланса на пополнение его активной части:

Наименование статьи	Код строки	Сумма, тыс. руб
<b><u>Активы</u></b>		<b>74 893</b>
1 Основные средства	110	2 048
2 Нематериальные активы	120	92
3 Вложения в долгосрочные активы	130+140	944
4 Долгосрочные фин.вложения	150	13530
5 Отложенные налоговые активы	160	0
6 Долгосрочная дебиторская зад-ть	170	3329
7 Прочие долгосрочные активы	180	2314
8 Запасы	210	17894
9 Долг. активы для реализации	220	26833
10 Расходы будущих периодов	230	2061
11 НДС по приобрет. товарам услугам	240	711
12 Дебиторская задолженность	250	2744
13 Денежные средства	270	2393
Пассив баланса:	Обязательства всего	<b>59 754</b>
1 Долгосрочные кредиты и займы	510	20083
2 Прочие долгосрочные обяз-ва	560	12510
3 Краткосрочные займы	610+ 620	11950
4 Кредиторская зад-сть краткосрочная	630	15211

СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ на 01.01.2023г составила **15139** тыс. рублей.

Предприятие является платежеспособным. На 31.12.2022г коэффициент текущей ликвидности (К1)=1,94, коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (К2) =0,48, коэффициент обеспеченности обязательств активами (К3) =0,80 – все показатели в норме.

Реализация инвестиционного проекта будет идти этапами, что и определяет дальнейшую стратегию работы предприятия.

Директор управляющей организации

С.И. Цвирко

Гл. бухгалтер

А.П. Сорокина

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Директор управляющей организации ОДО «Этерика», Минский район  
Цвирко Светлана Ивановна

### **Аудиторское мнение**

Мы провели аудит годовой бухгалтерской отчетности ООО «Зелёная гавань» (Минская область, Минский район, Боровлянский сельский совет, деревня Боровая, дом 7, кабинет 23, решение Минского районного исполнительного комитета от 21 сентября 2015 года, в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 691797838), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о прибылях и убытках, отчета об изменении собственного капитала, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, примечаний к бухгалтерской отчетности, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение ООО «Зелёная гавань» (далее – аудируемое лицо) по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты ее деятельности и изменение ее финансового положения, в том числе движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

### **Основания для выражения аудиторского мнения**

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны далее в разделе «Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к аудируемому лицу в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принятого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

## **Прочие вопросы**

Аудит бухгалтерской отчетности аудируемого лица за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, был проведен аудиторской организацией ООО «Гранд Торнтон», которая выразила немодифицированное аудиторское мнение по данной отчетности в аудиторском заключении от 28 февраля 2022 года.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке бухгалтерской отчетности**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за подготовку и достоверное представление бухгалтерской отчетности в соответствии с законодательством Республики Беларусь и организацию системы внутреннего контроля аудируемого лица, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений, допущенных вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство аудируемого лица несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать свою деятельность непрерывно и уместности применения принципа непрерывности деятельности, а также за надлежащее раскрытие в бухгалтерской отчетности в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, наделенные руководящими полномочиями, несут ответственность за осуществление надзора за процессом подготовки бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность аудируемого лица не содержит существенных искажений вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий, и в составлении аудиторского заключения, включающего выраженное в установленной форме аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской отчетности, принимаемые на ее основе.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, аудиторская организация применяет профессиональное суждение и сохраняет профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений бухгалтерской отчетности в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

- получаем понимание системы внутреннего контроля аудируемого лица, имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения аудиторского мнения относительно эффективности функционирования этой системы;

- оцениваем надлежащий характер применяемой аудируемым лицом учетной политики, а также обоснованности учетных оценок и соответствующего раскрытия информации в бухгалтерской отчетности;

- оцениваем правильность применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и на основании полученных аудиторских доказательств делаем вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать свою деятельность непрерывно. Если мы приходим к выводу о наличии такой существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в аудиторском заключении к соответствующему раскрытию данной информации в бухгалтерской отчетности. В случае, если такое раскрытие информации отсутствует или является ненадлежащим, нам следует модифицировать аудиторское мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, полученных до даты подписания аудиторского заключения, однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать свою деятельность непрерывно;

- оцениваем общее представление бухгалтерской отчетности, ее структуру и содержание, включая раскрытие информации, а также того, обеспечивает ли бухгалтерская отчетность достоверное представление о лежащих в ее основе операциях и событиях.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, наделенными руководящими полномочиями, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированных объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля.

Мы предоставляем лицам, наделенным руководящими полномочиями, заявление о том, что нами были выполнены все требования в отношении соблюдения принципа независимости и до сведения этих лиц была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Руководитель задания  
Директор



И.М. Кинцак

(номер квалификационного  
аттестата аудитора 0001121)

Руководитель аудиторской группы

Н.И. Савицкая

(номер квалификационного  
аттестата аудитора 0002165)

**Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторский центр «Эрудит»**

Республика Беларусь, 220116, г. Минск, проспект имени газеты «Правда», 11А, первый этаж  
офисного модуля А, кабинет 2

Решение Минского городского исполнительного комитета от 26.04.2010г., в Едином  
государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за №  
191404329.

Регистрационный номер записи аудиторской организации в реестре аудиторских  
организаций – 10023.

13.03.2023

**РАСЧЕТ**  
стоимости чистых активов организации

Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"

на 1 января 2025 года

N п/п	Наименование показателей	На 1 января 2025 года	На 1 января 2024 года
1	2	3	4
1	<b>АКТИВЫ</b>		
1.1	В том числе: долгосрочные активы	49 079	34 600
1.1.1	в том числе: основные средства	5 171	3 384
1.1.2	нематериальные активы	134	90
1.1.3	доходные вложения в материальные активы	-	-
1.1.4	вложения в долгосрочные активы	25 230	13 474
1.1.5	долгосрочные финансовые вложения	15 599	14 334
1.1.6	отложенные налоговые активы	-	368
1.1.7	долгосрочная дебиторская задолженность	2 945	2 950
1.1.8	прочие долгосрочные активы	-	-
1.2	краткосрочные активы	172 742	79 426
1.2.1	в том числе: запасы	32 928	13 653
1.2.2	долгосрочные активы, предназначенные для реализации	-	-
1.2.3	расходы будущих периодов	4 927	4 371
1.2.4	налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	5 511	723
1.2.5	краткосрочная дебиторская задолженность	19 827	11 038
1.2.6	краткосрочные финансовые вложения	-	-
1.2.7	денежные средства и их эквиваленты	22 241	17 809
1.2.8	прочие краткосрочные активы	87 308	31 832
2	<b>АКТИВЫ</b> , принимаемые к расчету (строка 1.1 + строка 1.2)	221 821	114 026

3	<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
	В том числе:	75 402	30 150
3.1	долгосрочные обязательства		
	в том числе:	44 293	17 308
3.1.1	долгосрочные кредиты и займы		
3.1.2	долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	-	-
3.1.3	отложенные налоговые обязательства	-	-
3.1.4	доходы будущих периодов	-	-
3.1.5	резервы предстоящих платежей	-	-
3.1.6	прочие долгосрочные обязательства	31 109	12 842
3.2	краткосрочные обязательства, в том числе:	128 211	71 818
3.2.1	краткосрочные кредиты и займы	3 003	-
3.2.2	краткосрочная часть долгосрочных обязательств	42 179	37 026
3.2.3	краткосрочная кредиторская задолженность	83 029	34 792
3.2.4	обязательства, предназначенные для реализации	-	-
3.2.5	доходы будущих периодов	-	-
3.2.6	резервы предстоящих платежей	-	-
3.2.7	прочие краткосрочные обязательства	-	-
4	<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, принимаемые к расчету (строка 3.1 + строка 3.2)</b>	203 613	101 968
5	<b>Стоимость чистых активов (строка 2 - строка 4)</b>	18 208	12 058

Директор управляющей организации

  
(подпись)

  
(подпись)

Главный бухгалтер

Ястребова А.А.

(инициалы, фамилия)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

20 февраля 2025 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**по специальному аудиторскому заданию**  
**на подтверждение достоверности расчета стоимости чистых активов**

Директор управляющей организации ОДО «Этерика», Минский район  
Ястребова Анна Александровна

**Аудиторское мнение**

В соответствии со специальным аудиторским заданием мы провели аудит финансовой информации: подтверждение достоверности расчета стоимости чистых активов ООО «Зелёная гавань», определенной в соответствии с Инструкцией о порядке расчета стоимости чистых активов, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 11.06.2012 N 35, по состоянию на 01.01.2025г. Финансовая информация включает расчет стоимости чистых активов ООО «Зелёная гавань» по состоянию на 01.01.2025г.

Местом нахождения аудируемого лица является: Республика Беларусь 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский сельский совет, деревня Боровая, д.7, каб.23., государственная регистрация 21.09.2015, номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 691797838.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая информация, содержащая расчет стоимости чистых активов ООО «Зелёная гавань» по состоянию на 01.01.2025, достоверна во всех существенных аспектах (стоимость чистых активов аудируемого лица на 01.01.2025 года составила 18 208 тыс. руб.).

**Основания для выражения аудиторского мнения**

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны далее в разделе «Обязанности аудиторской организации по проведению аудита по специальному аудиторскому заданию» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к аудируемому лицу в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принятого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

**Важные обстоятельства**

Настоящее аудиторское заключение подготовлено с целью выполнения аудируемым лицом требований Указа Президента Республики Беларусь от 04 мая 2021 г. № 176 «О жилищных облигациях» (с изменениями и дополнениями) в части подтверждения достоверности расчета стоимости чистых активов.

## **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за правильное и достоверное отражение исходных данных и информации, используемой в прилагаемом Расчете стоимости чистых активов ООО «Зелёная гавань» по состоянию на 01.01.2025 (далее – Расчет), а также правильное и достоверное составление Расчета, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

## **Обязанности аудиторской организации по проведению аудита по специальному аудиторскому заданию**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что финансовая информация о результате расчета стоимости чистых активов ООО «Зелёная гавань» на 01.01.2025 соответствует требованиям законодательства Республики Беларусь. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации аудируемого лица, принимаемые на ее основе.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, аудиторская организация применяет профессиональное суждение и сохраняет профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

- получаем понимание системы внутреннего контроля аудируемого лица, имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения аудиторского мнения относительно эффективности функционирования этой системы;

- оцениваем обеспечивает ли финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе операциях и событиях.

В ходе аудита представленной финансовой информации для выражения аудиторского мнения мы проверили следующие вопросы:

- законодательно установленный порядок расчета стоимости чистых активов ООО «Зелёная гавань»;

- соответствие установленному законодательством порядку представленного расчета стоимости чистых активов ООО «Зелёная гавань» по состоянию на 01.01.2025;

- показатели, составляющие стоимость чистых активов ООО «Зелёная гавань» во всех существенных аспектах, по состоянию на 01.01.2025.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, наделенными руководящими полномочиями, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированных объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, возникших в ходе аудита.

Мы предоставляем лицам, наделенным руководящими полномочиями, заявление о том, что нами были выполнены все требования в отношении соблюдения принципа независимости и до сведения этих лиц была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Руководитель задания  
Директор



И.М. Кинцак  
(номер квалификационного  
аттестата аудитора 0001121)

Аудитор

О.А. Яцукович  
(номер квалификационного  
аттестата аудитора 0002255)

**Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторский центр «Эрудит»**

Республика Беларусь, 220083, г. Минск, проспект имени газеты «Правда», 11Б, второй этаж офисного модуля Б, кабинет 21.

Решение Минского городского исполнительного комитета от 26.04.2010г., в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191404329.

Регистрационный номер записи аудиторской организации в реестре аудиторских организаций – 10023.

20.03.2025