

УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным общим собранием участников  
ООО «Зелёная гавань» 29.03.2024  
(Протокол от 29.03.2024 №4/24)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ  
СТО ТРИДЦАТЬ ДЕВЯТОГО ВЫПУСКА**

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

Минский район, д. Боровая  
2024 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	139 (сто тридцать девятый)
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 29.03.2024 №4/24
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	895
9	Номинальная стоимость облигации	3 925
9.1	Максимально допустимая цена размещения облигации	5 607
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 многоквартирном жилом доме №6.4 по генеральному плану в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 6-й квартал. 4 очередь строительства. Жилой дом №6.4 по г.п. (далее по тексту – Жилой дом). Под общей площадью жилого помещения в настоящем проспекте эмиссии облигаций понимается сумма площадей жилых комнат, подсобных и летних помещений, антресолей и встроенных шкафов, холодных кладовых и иных помещений, 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	3 512 875
13	Указание на то, являются облигации обеспеченными или не обеспеченными	Обеспеченные
14	Способ размещения облигаций (открытая продажа либо закрытая продажа)	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	18.04.2024
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)	1 718 календарных дней +
21	Дата начала обращения облигаций либо порядок ее определения	18.04.2024
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 (досрочного 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)	Да
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 процентного дохода и период ее действия	-
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 случае эмиссии индексируемых облигаций</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 Эмитента – Таварыства з абмежаванай адказнасцю «Зялёная гавань»;

сокращенное наименование Эмитента – 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 на дату утверждения проспекта эмиссии жилищных облигаций сто тридцать восьмого 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»; долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента не имеет);

- Ценер Александр Львович (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций должности: заместитель директора по земельно-имущественным отношениям ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район, заместитель директора по развитию ОДО «Астотрейдинг», председатель ОО «Белорусская федерация авиационного спорта»; 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», заместитель директора по общим вопросам ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район, директор ООО «Стоэтаж», директор ОДО «Астоинвест»; 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 избрана гражданка Республики Беларусь Билоконенко Елена Владимировна (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций (далее по тексту, если не предусмотрено иное - настоящий эмиссионный документ) должности: руководитель контрольно-ревизионного отдела ООО «Астодевелопмент»). 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% по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа;

- Ермашов Сергей Александрович, 1955 года рождения, резидент Российской Федерации, доля - 48,951% по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа.

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, предшествующий кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (за период с 01.01.2023 по 31.12.2023), 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 01.03.2024), Эмитентом осуществлена эмиссия облигаций 133 (ста тридцати трёх) выпусков, из которых 46 (сорок шесть) 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	BY62362D3320	85	15.07.2022	6-236-02-4630	2 898	BYN	2 038	570
2	BY62362D3338	86	15.07.2022	6-236-02-4631	3 141	BYN	2 226	364
3	BY62362D3346	87	15.07.2022	6-236-02-4632	3 358	BYN	525	278
4	BY62362D3353	88	15.07.2022	6-236-02-4633	3 588	BYN	551	28
5	BY62362D3916	89	09.09.2022	6-236-02-4691	5 796	BYN	348	102
6	BY62362D3908	90	09.09.2022	6-236-02-4692	5 796	BYN	251	139
7	BY62362D3635	91	05.09.2022	6-236-02-4666	7 560	BYN	549	379
8	BY62362D4740	95	23.01.2023	6-236-02-4755	3 780	BYN	102	34
9	BY62362D4757	96	23.01.2023	6-236-02-4756	3 483	BYN	238	91
10	BY62362D4765	97	23.01.2023	6-236-02-4757	2 862	BYN	861	474
11	BY62362D4773	98	23.01.2023	6-236-02-4758	2 673	BYN	824	382
12	BY62362D5010	99	14.03.2023	6-236-02-4801	4 684	BYN	813	373
13	BY62362D5168	100	28.03.2023	6-236-02-4814	3 603	BYN	552	131
14	BY62362D5085	101	15.03.2023	6-236-02-4803	5 880	BYN	678	678
15	BY62362D5176	102	30.03.2023	6-236-02-4817	5 673	BYN	246	246
16	BY62362D5317	103	21.04.2023	6-236-02-4828	4 596	BYN	384	112
17	BY62362D5333	104	28.04.2023	6-236-02-4830	3 915	BYN	367	30
18	BY62362D5325	105	27.04.2023	6-236-02-4829	3 688	BYN	609	441
19	BY62362D5267	106	14.04.2023	6-236-02-4825	3 234	BYN	1 871	702
20	BY62362D5341	107	29.04.2023	6-236-02-4831	3 036	BYN	1 078	208
21	BY62362D5721	108	02.06.2023	6-236-02-4860	5 982	BYN	600	600
22	BY62362D5739	109	06.06.2023	6-236-02-4861	5 982	BYN	196	196
23	BY62362D5820	110	23.06.2023	6-236-02-4880	3 868	BYN	134	25
24	BY62362D5887	111	28.06.2023	6-236-02-4883	3 634	BYN	276	90
25	BY62362D5895	112	28.06.2023	6-236-02-4886	3 429	BYN	792	389
26	BY62362D5861	113	28.06.2023	6-236-02-4884	3 223	BYN	1 025	448
27	BY62362D5978	114	28.06.2023	6-236-02-4885	2 989	BYN	1 838	956
28	BY62362D5986	115	12.07.2023	6-236-02-4895	4 939	BYN	189	160

29	BY62362D5994	116	12.07.2023	6-236-02-4896	4 325	BYN	226	181
30	BY62362D6000	117	12.07.2023	6-236-02-4897	3 945	BYN	759	574
31	BY62362D6042	118	14.07.2023	6-236-02-4900	3 682	BYN	457	296
32	BY62362D6059	119	17.07.2023	6-236-02-4904	3 244	BYN	1 406	1 104
33	BY62362D6067	120	17.07.2023	6-236-02-4905	5 392	BYN	239	214
34	BY62362D6075	121	17.07.2023	6-236-02-4906	3 887	BYN	999	866
35	BY62362D6083	122	17.07.2023	6-236-02-4907	3 653	BYN	602	480
36	BY62362D6091	123	17.07.2023	6-236-02-4908	3 214	BYN	2 689	2 188
37	BY62362D6109	124	17.07.2023	6-236-02-4909	5 406	BYN	60	32
38	BY62362D6414	125	28.08.2023	6-236-02-4936	4 590	BYN	710	142
39	BY62362D6430	126	31.08.2023	6-236-02-4938	5 738	BYN	302	151
40	BY62362D6539	127	29.09.2023	6-236-02-4947	6 530	BYN	302	302
41	BY62362D6513	128	28.09.2023	6-236-02-4945	5 208	BYN	475	351
42	BY62362D6547	129	29.09.2023	6-236-02-4948	6 270	BYN	568	426
43	BY62362D6950	130	22.12.2023	6-236-02-4988	5 208	BYN	482	241
44	BY62362D6968	131	22.12.2023	6-236-02-4989	5 208	BYN	482	482
45	BY62362D6976	132	26.12.2023	6-236-02-4990	4 433	BYN	300	300
46	BY62362D6943	133	26.12.2023	6-236-02-4991	3 968	BYN	1 350	1 350

По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.03.2024), Эмитентом не осуществлялась эмиссия и размещение:

- эмиссионных ценных бумаг за пределами Республики Беларусь,
- цифровых активов (токенов).

3.15. Сведения о лицах, подписавших настоящий эмиссионный документ:

- Мисюкевич Ярослав Леонидович – руководитель юридического управления управляющей организации Эмитента (полномочия на подписание предоставлены доверенностью № 43/24 от 01.01.2024);

- Сорокина Антонина Петровна – главный бухгалтер Эмитента;

- Матвейёнок Надежда Владимировна – представитель по доверенности Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью №1/24 от 01.01.2024);

- Матвейёнок Надежда Владимировна – представитель по доверенности Общества с ограниченной ответственностью «Астокомплекс» (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью №01/12-26 от 01.12.2023);

- 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 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 отчёт – 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 13.06.2016 № 43.

3.17. Среднесписочная численность работников Эмитента за февраль 2024 года составляет 31 человек.

3.18. За последний отчетный год, предшествующий кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (за период с 01.01.2023 по 31.12.2023), 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:	2021 г. (тыс. бел. руб.)	2022 г. (тыс. бел. руб.)	2023 г. (тыс. бел. руб.)
1.	Продажа квартир	33656	25239	42989
2.	Продажа машино-мест	-	-	1071
3.	Оказание услуг по эксплуатации и содержанию гольф-полей	146	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:

2021 год	2022 год	2023 год
ИООО «Новитербел»	ООО «Тимпол Проект»	ООО «Энерготехлаб»
ЗАО «Завод Полимерных труб»	UAB «Schindler-Liftas» (Литва)	HASPAR ASANSOR SAN. VE TIC. LTD. STI. (Турецкая Республика)
-	ООО «Лосбел»	Строительное управление №100 ООО «Современные бетонные конструкции»
-	-	ОАО «МАПИД»

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:

19 апреля 2024

Государственный регистрационный номер выпуска Облигаций:

6 236-02-5030

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» 6-й квартал. 4 очередь строительства. Жилой дом №6.4 по г.п.

Строительство Жилого дома предусмотрено по индивидуальному проекту.

Жилой дом – многоквартирный, 5-6-этажный, 4-секционный, с подземным этажом.

Конструктивная схема здания Жилого дома – стеновая, состоящая из сборных железобетонных панелей, объединенных горизонтальными дисками перекрытий.

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 – 9 месяцев, включая подготовительный период – 1 месяц.

В соответствии с проектной документацией Жилого дома, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь квартир составляет 5477,08 метра квадратного, общая площадь нежилых помещений составляет 175,21 метра квадратного.

На проектную документацию по строительству Жилого дома имеются положительные заключения государственной экспертизы № 1739-70/23 от 30.01.2024 и № 1739-70/23-Д1 от 15.02.2024, выданные дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по Минской области».

Проектная документация на Жилой дом утверждена Эмитентом 06.02.2024 (приказ №10-50/24 от 06.02.2024) и 05.03.2024 (приказ №10-99/24 от 05.03.2024).

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 623683400001000872 площадью 218,507 га, предоставленном Эмитенту на праве аренды (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-22525 от 29.01.2024 о государственной регистрации, выданное 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) залогом недвижимого имущества:

- капитального строения с инвентарным номером 600/С-179287, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, б-р Зелёной Гавани, 5, площадь – 152 кв.м., назначение – Здание специализированное розничной торговли, наименование – Торговый павильон (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-22455 о государственной регистрации от 17.01.2024) (далее по тексту – Предмет залога-1);

- капитального строения с инвентарным номером 600/С-178406, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, б-р Зелёной Гавани, 5А, площадь – 59,5 кв.м., назначение – Здание специализированное розничной торговли, наименование – Торговый павильон (свидетельство

(удостоверение) № 600/1072-21967 о государственной регистрации от 20.09.2023) (далее по тексту – Предмет залога-2); +

- капитального строения с инвентарным номером 600/С-178407, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, б-р Зелёной Гавани, 5Б, площадь – 79 кв.м., назначение – Здание специализированное розничной торговли, наименование – Торговый павильон (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-21968 о государственной регистрации от 20.09.2023) (далее по тексту – Предмет залога-3). +

Предмет залога-1, Предмет залога-2 и Предмет залога-3 при совместном упоминании далее по тексту части «1)» настоящего пункта именуются Предметы залога, а по отдельности - Предмет залога, если не указано иное.

Предметы залога принадлежат на праве собственности Эмитенту.

Согласно заключению о независимой оценке № 17/02 от 15.03.2024 (дата оценки – 06.03.2024) стоимость Предметов залога составляет:

- Предмет залога-1 - 188 000,00 (сто восемьдесят восемь тысяч) белорусских рублей; +

- Предмет залога-2 - 79 500,00 (семьдесят девять тысяч пятьсот) белорусских рублей; +

- Предмет залога-3 - 106 000,00 (сто шесть тысяч) белорусских рублей. +

Способ оценки Предметов залога – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице оценщика:

Сметаниной Ксении Владимировны (свидетельство об аттестации оценщика №70391 от 09.11.2023, срок действия свидетельства три года) (далее по тексту - Оценщик).

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предметов залога 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 №45/03 от 20.03.2024).

Предметы залога выступают в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части сто тридцать девятого выпуска (дата начала погашения – 31.12.2028) в следующих объемах:

- Предмет залога-1 - в объёме 149 150 белорусских рублей; 38

- Предмет залога-2 - в объёме 62 800 белорусских рубля; 06

- Предмет залога-3 - в объёме 82 425 белорусских рублей. 21

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 139 выпуска обеспечивается залогом Предметов залога в течение всего срока обращения жилищных облигаций 139 выпуска, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 139 выпуска до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 139 выпуска в полном объеме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметами залога по жилищным облигациям части 139 выпуска Эмитента, равен:

- в отношении Предмета залога-1 – 149 150 белорусским рублям, что составляет 79,34% стоимости Предмета залога-1 по результатам независимой оценки; +

- в отношении Предмета залога-2 – 62 800 белорусским рублям, что составляет 78,99% стоимости Предмета залога-2 по результатам независимой оценки; +

- в отношении Предмета залога-3 – 82 425 белорусским рублям, что составляет 77,76% стоимости Предмета залога-3 по результатам независимой оценки. +

Последующий залог Предметов залога допускается при условии, что общий (суммарный) объем обязательств, обеспечиваемых залогом каждого из Предметов залога, не превысит 80 процентов стоимости каждого из Предметов залога.

Эмитент вправе отчуждать Предметы залога, передавать их в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию (модернизацию), перепланировку (переустройство) и иные виды работ либо иным образом распоряжаться ими 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, реализация Предметов залога осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства.

2) залогом недвижимого имущества:

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-127109, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 19-227, площадь – 35,5 кв.м., назначение – Торговое помещение, наименование – Изолированное помещение №227 (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-18004 о государственной регистрации от 22.11.2021) (далее по тексту – Предмет залога-4); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-127107, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 19-229, площадь – 35,8 кв.м., назначение – Торговое помещение, наименование – Изолированное помещение №229 (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-18002 о государственной регистрации от 22.11.2021) (далее по тексту – Предмет залога-5); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-122360, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Братьев Райт, 1-170, площадь – 45,0 кв.м., назначение – Торговое помещение, наименование – Помещение магазина непродовольственных товаров 3 (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-16059 о государственной регистрации от 29.06.2020) (далее по тексту – Предмет залога-6); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-122359, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Братьев Райт, 1-171, площадь – 51,2 кв.м., назначение – Торговое помещение, наименование – Помещение магазина непродовольственных товаров 2 (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-16058 о государственной регистрации от 29.06.2020) (далее по тексту – Предмет залога-7); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-98579, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Леонардо Да Винчи, 2-472, площадь – 40,8 кв.м., назначение – Торговое помещение, наименование – Торговое помещение (свидетельство (удостоверение) № 600/1108-11856 о государственной регистрации от 30.12.2015) (далее по тексту – Предмет залога-8); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-98486, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Леонардо Да Винчи, 2-476, площадь – 37,0 кв.м., назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Административно-торговое помещение (свидетельство (удостоверение) № 600/1108-11824 о государственной регистрации от 28.12.2015) (далее по тексту – Предмет залога-9); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-113270, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 13-280, площадь – 74,0 кв.м., назначение –

Административное помещение, наименование – Административное помещение (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-13324 о государственной регистрации от 10.10.2018) (далее по тексту – Предмет залога-10); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-122785, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Небесная, 10-141, площадь – 46,7 кв.м., назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение (свидетельство (удостоверение) № 600/1424-7585 о государственной регистрации от 17.08.2020) (далее по тексту – Предмет залога-11); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-128406, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 43-303, площадь – 46,2 кв.м., назначение – Торговое помещение, наименование – Торговое помещение (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-18475 о государственной регистрации от 13.01.2022) (далее по тексту – Предмет залога-12); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-129904, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Михаила Миля, 2-144, площадь – 82,4 кв.м., назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение №144 (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-19751 о государственной регистрации от 18.08.2022) (далее по тексту – Предмет залога-13); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-133183, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Михаила Миля, 4-134, площадь – 40,6 кв.м., назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-21677 о государственной регистрации от 16.08.2023) (далее по тексту – Предмет залога-14); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-133993, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Михаила Миля, 4-138, площадь – 71,6 кв.м., назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-22135 о государственной регистрации от 23.10.2023) (далее по тексту – Предмет залога-15); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-134166, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Михаила Миля, 16А-300, площадь – 169,7 кв.м., назначение – Помещение неустановленного назначения, наименование – Изолированное помещение (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-22202 о государственной регистрации от 08.11.2023) (далее по тексту – Предмет залога-16); +

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-124216, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Николая Камова, 5-242, площадь – 254,3 кв.м., назначение – Помещение транспортного назначения, наименование – Паркинг для велосипедов (свидетельство (удостоверение) № 600/1072-16965 о государственной регистрации от 17.12.2020) (далее по тексту – Предмет залога-17). +

Предмет залога-4, Предмет залога-5, Предмет залога-6, Предмет залога-7, Предмет залога-8, Предмет залога-9, Предмет залога-10, Предмет залога-11, Предмет залога-12, Предмет залога-13, Предмет залога-14, Предмет залога-15, Предмет залога-16 и Предмет залога-17 при совместном упоминании далее по тексту части «2)» настоящего пункта именуются Предметы залога, а по отдельности - Предмет залога, если не указано иное.

Предметы залога принадлежат на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» (ООО «Астодевелопмент»), место нахождения: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, дом 7, кабинет 4, УНП 691759953 (далее по тексту – Залогодатель-1). Между Эмитентом и Залогодателем-1 заключено соглашение о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по облигациям ООО «Зелёная гавань» от 29.03.2024.

Согласно заключению о независимой оценке № 07/04/01 от 08.12.2023 (дата оценки – 01.12.2023) стоимость Предмета залога-4, Предмета залога-5, Предмета залога-6, Предмета залога-7, Предмета залога-8 и Предмет залога-9 составляет:

- Предмет залога-4 - 144 000,00 (сто сорок четыре тысячи) белорусских рублей;
- Предмет залога-5 - 145 000,00 (сто сорок пять тысяч) белорусских рублей;
- Предмет залога-6 - 187 000,00 (сто восемьдесят семь тысяч) белорусских рублей;
- Предмет залога-7 - 202 000,00 (двести две тысячи) белорусских рублей;
- Предмет залога-8 - 170 000,00 (сто семьдесят тысяч) белорусских рублей;
- Предмет залога-9 - 146 000,00 (сто сорок шесть тысяч) белорусских рублей.

Согласно заключению о независимой оценке № 23/12 от 22.12.2023 (дата оценки – 11.12.2023) стоимость Предмета залога-10, Предмета залога-11, Предмета залога-12, Предмета залога-13, Предмета залога-14, Предмета залога-15, Предмета залога-16, Предмета залога-17 составляет:

- Предмет залога-10 - 295 000,00 (двести девяносто пять тысяч) белорусских рублей;
- Предмет залога-11 - 186 000,00 (сто восемьдесят шесть тысяч) белорусских рублей;
- Предмет залога-12 - 180 000,00 (сто восемьдесят тысяч) белорусских рублей;
- Предмет залога-13 - 328 000,00 (триста двадцать восемь тысяч) белорусских рублей;
- Предмет залога-14 - 165 000,00 (сто шестьдесят пять тысяч) белорусских рублей;
- Предмет залога-15 - 275 000,00 (двести семьдесят пять тысяч) белорусских рублей;
- Предмет залога-16 - 111 000,00 (сто одиннадцать тысяч) белорусских рублей;
- Предмет залога-17 - 182 000,00 (сто восемьдесят две тысячи) белорусских рублей.

Способ оценки Предметов залога – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице:

- Оценщика (Предмет залога-4, Предмет залога-5, Предмет залога-6, Предмет залога-7, Предмет залога-8, Предмет залога-9):

- Верёвки Марины Валерьевны (свидетельство об аттестации оценщика №70254 от 25.10.2022, срок действия свидетельства три года) (Предмет залога-10, Предмет залога-11, Предмет залога-12, Предмет залога-13, Предмет залога-14, Предмет залога-15, Предмет залога-16, Предмет залога-17).

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предметов залога 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 (заклучения экспертизы достоверности независимой оценки №18/12 от 22.12.2023 и №69/12 от 29.12.2023).

Предметы залога выступают в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части сто тридцать девятого выпуска (дата начала погашения – 31.12.2028) в следующих объемах:

- Предмет залога-4 - в объёме 113 825 белорусских рублей;
- Предмет залога-5 - в объёме 113 825 белорусских рублей;

- Предмет залога-6 - в объёме 149 150 белорусских рублей;
- Предмет залога-7 - в объёме 160 925 белорусских рублей;
- Предмет залога-8 - в объёме 133 450 белорусских рублей;
- Предмет залога-9 - в объёме 113 825 белорусских рублей;
- Предмет залога-10 - в объёме 235 500 белорусских рублей;
- Предмет залога-11 - в объёме 145 225 белорусских рублей;
- Предмет залога-12 - в объёме 141 300 белорусских рублей;
- Предмет залога-13 - в объёме 259 050 белорусских рублей;
- Предмет залога-14 - в объёме 129 525 белорусских рублей;
- Предмет залога-15 - в объёме 219 800 белорусских рублей;
- Предмет залога-16 - в объёме 86 350 белорусских рублей;
- Предмет залога-17 - в объёме 145 225 белорусских рублей.

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 139 выпуска обеспечивается залогом Предметов залога в течение всего срока обращения жилищных облигаций 139 выпуска, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 139 выпуска до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 139 выпуска в полном объеме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметами залога по жилищным облигациям части 139 выпуска Эмитента, равен:

- в отношении Предмета залога-4 – 113 825 белорусским рублям, что составляет 79,05% стоимости Предмета залога-4 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-5 – 113 825 белорусским рублям, что составляет 78,50% стоимости Предмета залога-5 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-6 – 149 150 белорусским рублям, что составляет 79,76% стоимости Предмета залога-6 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-7 – 160 925 белорусским рублям, что составляет 79,67% стоимости Предмета залога-7 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-8 – 133 450 белорусским рублям, что составляет 78,50% стоимости Предмета залога-8 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-9 – 113 825 белорусским рублям, что составляет 77,96% стоимости Предмета залога-9 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-10 – 235 500 белорусским рублям, что составляет 79,83% стоимости Предмета залога-10 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-11 – 145 225 белорусским рублям, что составляет 78,08% стоимости Предмета залога-11 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-12 – 141 300 белорусским рублям, что составляет 78,50% стоимости Предмета залога-12 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-13 – 259 050 белорусским рублям, что составляет 78,98% стоимости Предмета залога-13 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-14 – 129 525 белорусским рублям, что составляет 78,50% стоимости Предмета залога-14 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-15 – 219 800 белорусским рублям, что составляет 79,93% стоимости Предмета залога-15 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-16 – 86 350 белорусским рублям, что составляет 77,79% стоимости Предмета залога-16 по результатам независимой оценки;
- в отношении Предмета залога-17 – 145 225 белорусским рублям, что составляет 79,79% стоимости Предмета залога-17 по результатам независимой оценки.

Последующий залог Предметов залога допускается при условии, что общий (суммарный) объем обязательств, обеспечиваемых залогом каждого из Предметов залога, не превысит 80 процентов стоимости каждого из Предметов залога.

Залогодатель-1 вправе отчуждать Предметы залога, передавать их в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию (модернизацию), перепланировку (переустройство) и иные виды работ либо иным образом распоряжаться ими 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 Предметов залога осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства.

3) последующим залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 600/С-129249, расположенного по адресу: Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Новодворский с/с, М4, 15-й км, 2, площадь – 195,4 кв.м., назначение – Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства, наименование – Сооружение многофункционального комплекса дорожного сервиса вдоль автодороги Минск-Могилёв в районе д. Ельница. I очередь строительства. МАЗС. (свидетельство (удостоверение) №600/1072-22381 о государственной регистрации от 03.01.2024) (далее по тексту – Предмет залога-18). Предмет залога-18 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 29.03.2024 (далее по тексту - Соглашение). Стоимость Предмета залога-18 составляет 4 231 000,00 (четыре миллиона двести тридцать одна тысяча) белорусских рублей согласно заключению о независимой оценке №16/02/01 от 18.03.2024, дата оценки – 28.02.2024.

Способ оценки Предмета залога-18 – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице Оценщика.

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога-18 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 №54/03/01 от 20.03.2024).

Предмет залога-18 выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям сто тридцать седьмого выпуска (в объёме 3 147 057 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2027) и части сто тридцать девятого выпуска (в объёме 235 500 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2028).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям 137 и части 139 выпусков обеспечивается залогом Предмета залога-18 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 137 и 139 выпусков, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 137 и 139 выпусков до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 137 и 139 выпусков в полном объёме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога-18 по жилищным облигациям 137 и части 139 выпусков Эмитента, равен 3 382 557 белорусским рублям и составляет 79,95% стоимости Предмета залога-18 по результатам независимой оценки.

Последующий залог Предмета залога-18 допускается при условии, что общий (суммарный) объём обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога-18, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога-18.

Залогодатель-2 вправе отчуждать Предмет залога-18, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию

(модернизацию), перепланировку (переустройство) 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-18 осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства.

4) последующим залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 500/С-35098, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Машиностроителей, 7Б, площадь – 21,8 кв.м., назначение – Здание специализированное для ремонта и технического обслуживания автомобилей (в т.ч. автомобильные заправочные и газонаполнительные станции), наименование – Здание АЗС Литер ЛИТ.А1/К (свидетельство (удостоверение) №500/1856-34 о государственной регистрации от 11.03.2020) (далее по тексту – Предмет залога-19). Предмет залога-19 принадлежит на праве собственности Залогодателю-2. Между Эмитентом и Залогодателем-2 заключено Соглашение. Стоимость Предмета залога-19 составляет 1 058 000,00 (один миллион пятьдесят восемь тысяч) белорусских рублей согласно заключению о независимой оценке №01/12/02 от 19.12.2023, дата оценки – 04.12.2023.

Способ оценки Предмета залога-19 – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице Оценщика.

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога-19 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 №48/12/02 от 28.12.2023).

Предмет залога-19 выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части сто тридцать четвёртого выпуска (в объёме 602 140 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.07.2028) и части сто тридцать девятого выпуска (в объёме 243 350 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2028).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 134 и части 139 выпусков обеспечивается залогом Предмета залога-19 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 134 и 139 выпусков, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 134 и 139 выпусков до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 134 и 139 выпусков в полном объёме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога-19 по жилищным облигациям части 134 и части 139 выпусков Эмитента, равен 845 490 белорусским рублям и составляет 79,91% стоимости Предмета залога-19 по результатам независимой оценки.

Последующий залог Предмета залога-19 допускается при условии, что общий (суммарный) объём обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога-19, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога-19.

Залогодатель-2 вправе отчуждать Предмет залога-19, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию (модернизацию), перепланировку (переустройство) 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-19 осуществляется в порядке,

установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства.

5) залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 500/С-65034, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Герасименко, 2, площадь – 0,0 кв.м., назначение – Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства, наименование – Автоматизированная автозаправочная станция (ААЗС) (свидетельство (удостоверение) №500/1840-489 о государственной регистрации от 11.03.2020) (далее по тексту – Предмет залога-20). Предмет залога-20 принадлежит на праве собственности Залогодателю-2. Между Эмитентом и Залогодателем-2 заключено Соглашение. Стоимость Предмета залога-20 составляет 751 338,46 (семьсот пятьдесят одна тысяча триста тридцать восемь) белорусских рублей, 46 копеек согласно заключению о независимой оценке №21/12/05 от 26.03.2024, дата оценки – 06.12.2023.

Способ оценки Предмета залога-20 – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице Оценщика.

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога-20 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 №103/03 от 29.03.2024).

Предмет залога-20 выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части сто тридцать девятого выпуска (в объёме 592 675 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2028).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 139 выпуска обеспечивается залогом Предмета залога-20 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 139 выпуска, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 139 выпуска до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 139 выпуска в полном объеме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога-20 по жилищным облигациям части 139 выпуска Эмитента, равен 592 675 белорусским рублям и составляет 78,88% стоимости Предмета залога-20 по результатам независимой оценки.

Последующий залог Предмета залога-20 допускается при условии, что общий (суммарный) объем обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога-20, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога-20.

Залогодатель-2 вправе отчуждать Предмет залога-20, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию (модернизацию), перепланировку (переустройство) 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-20 осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства.

Предмет залога-1, Предмет залога-2, Предмет залога-3, Предмет залога-4, Предмет залога-5, Предмет залога-6, Предмет залога-7, Предмет залога-8, Предмет залога-9, Предмет залога-10, Предмет залога-11, Предмет залога-12, Предмет залога-13, Предмет залога-14, Предмет залога-15, Предмет залога-16, Предмет залога-17, Предмет залога-18, Предмет залога-19 и Предмет залога-20 при совместном упоминании далее по тексту именуются 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, осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям одного или всех Предметов залога и (или) осуществляет досрочное погашение выпуска Облигаций 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 18.00 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: №BY28OLMP30120000001040000933 в Открытом акционерном обществе «Белгазпромбанк» (ОАО «Белгазпромбанк»), 220121, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Притыцкого, 60/2, БИК/BIC OLMPBY2X;

назначение платежа: оплата жилищных облигаций ООО «Зелёная гавань» сто тридцать девятого 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 раздела 2 настоящего эмиссионного документа.

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 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 выпуска Облигаций либо части выпуска Облигаций.

4.10.2. Общее собрание участников Эмитента обязано в двухмесячный срок принять решение о досрочном погашении выпуска Облигаций 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 выпуска Облигаций либо части выпуска Облигаций 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 (восемьдесят) календарных дней с даты начала досрочного погашения Облигаций, передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объеме 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 окончания срока обращения 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 части выпуска Облигаций, 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 части выпуска Облигаций будет осуществлено в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату начала досрочного погашения части выпуска Облигаций.

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 раздела 2 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату, указанную в строке 25 таблицы раздела 2 настоящего эмиссионного документа.

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, установленную подпунктом 4.11.1 пункта 4.11 настоящего эмиссионного документа.

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 раздела 2 настоящего эмиссионного документа.

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 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, отчет об изменении собственного капитала, отчет о движении денежных средств (далее в настоящем пункте совместно именуемые «бухгалтерская отчетность») за 2023 год и примечания к ней;
- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2023 год;
- бухгалтерская отчетность за 2022 год и примечания к ней;
- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2022 год;
- бухгалтерская отчетность за 2021 год и примечания к ней;
- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2021 год;
- расчет стоимости чистых активов Эмитента по состоянию на 01.01.2024;
- аудиторское заключение, подтверждающее достоверность расчета стоимости чистых активов Эмитента по состоянию на 01.01.2024.

5.2. По состоянию на 31.12.2023 значения коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами Эмитента составляют:

Наименование коэффициента:	Значение коэффициента:
Коэффициент текущей ликвидности (K1)	1,16
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (K2)	0,14

## 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 2024–2026 годы.

Прогноз основных показателей на 2024–2026 годы, белорусских рублей			
	2024 год	2025 год	2026 год
Подготовительный период (подготовка документации, разработка ген. плана)	444 813	497 978	75 893
Проектно-изыскательские работы	7 413 546	8 299 638	1 264 875
Затраты на строительство	120 279 267	147 343 608	183 804 294
Ориентировочный размер выручки	58 663 919	112 337 128	156 846 944

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 объектов недвижимости:

- многоквартирных жилых домов №№ 2.1-2.5 и 2.11-2.21 по генплану в районе аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – декабрь 2018 – декабрь 2019);

- многоквартирных жилых домов №№ 2.6-2.10 и 2.22-2.32 по генплану в районе аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – март 2019 – март 2020);

- многоквартирных жилых домов №№ 2.33-2.50 по генплану в районе аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – март 2019 – апрель 2020);

- блокированных жилых домов №№ 2.54-2.57 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – январь 2020 – октябрь 2020);

- блокированных жилых домов №№ 2.58-2.60 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 – октябрь 2020);

- 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 №№ 2.64-2.65 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – апрель 2020 – октябрь 2020);



- 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);
- 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).

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 раздела 2 настоящего эмиссионного документа, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве с Эмитентом по решению суда.

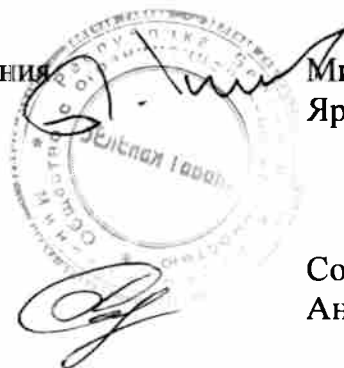
7.5. Эмитент подтверждает достоверность сведений, содержащихся в настоящем эмиссионном документе и приложенных документах, и несет ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

Руководитель юридического управления  
управляющей организации Эмитента

Мисюкевич  
Ярослав Леонидович

Главный бухгалтер Эмитента

Сорокина  
Антонина Петровна



Представитель по  
ООО «Астодевелопмент»  
(от имени лица,  
обеспечение)

по доверенности  
предоставившего



Матвеёнок  
Надежда Владимировна

Представитель по  
ООО «Астокомплекс»  
(от имени лица,  
обеспечение)

по доверенности  
предоставившего



Матвеёнок  
Надежда Владимировна

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



Сая Лапинская  
Анна Вячеславовна

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



Яцкевич  
Александр Джонович

Приложение 1  
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	18.02.2024
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код статус	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.

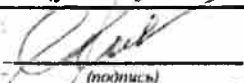
**ОТЧЕТ**  
**о прибылях и убытках**  
за январь - декабрь 2023 года

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	За январь - декабрь
		2023 года	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	-	-

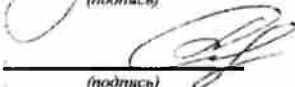
Руководитель


  
(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
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
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	Валюта счета
1	2	3	4	5
PJCBVY2X	Расчетный в ОАО «Приорбанк»	BY72PJSB30120495301000000933	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"	BY06PJSB30120495301010000978	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.П.		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.638-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 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 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 "Астосмакс"	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 "Астоскомплекс" 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 "Астоскомплекс" 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 "ДАМАН" в объеме 230 516 бел. руб. (132 выпуск облигаций).

**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



<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.

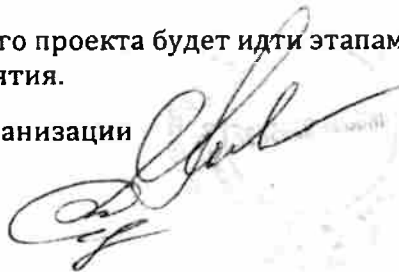
Предприятие является платежеспособным. На 31.12.2023г коэффициент текущей ликвидности (К1)=1,16 , коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (К2) =0,14 , коэффициент обеспеченности обязательств активами (К3) =0,89, коэффициент просроченных обязательств равен 0,004. В соответствии с 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

Гл. бухгалтер



А.А. Ястребова

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 статус	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)

Цвирко С.И.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

(подпись)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

7 марта 2023 г.

**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									
Увеличение собственного капитала – всего	050	-	-	-	-	-	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
I	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	5719	-	-	-	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		
Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2022 года	За январь - декабрь 2021 года
1	2	3	4
<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
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
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)

Главный бухгалтер

(подпись)

Цвирко С.И.

(инициалы, фамилия)

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	Вал юта 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
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
PJCBBY2X	Расчетный (USD) в ОАО "Приорбанк"	BY46PJC30120495301010000840	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	остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
		Начислено, тыс. руб.	дооценка, тыс. руб.	выбыло, 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 ответственными 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 относится 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 нерезализованному 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 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; - 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 "Астодевелопмент"	7 184 770
поручительство (обеспечение исполнения обязательств эмитента по жилищным облигациям)	ООО "Астотакс"	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 «Астодевелопмент» 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 «Астотакс»

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 «Астотакс»

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 «Астоконкомплекс»

#### 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 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

Рз

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

Наименование статьи	Код строки	Сумма, тыс. руб
<b>Активы</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

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

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**На 31 декабря 2021 года

Организация	ООО "Зеленая гавань"
Учетный номер платежки	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	23.03.2022
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код статьи	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 года
1	2	3	4
<b>I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Основные средства	110	2 264	813
Нематериальные активы	120	103	83
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	4 254	5 415
Долгосрочные финансовые вложения	150	13 530	5 550
Отложенные налоговые активы	160	4	4
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	(12)	(12)
Прочие долгосрочные активы	180	3 034	2 398
<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>190</b>	<b>23 177</b>	<b>14 251</b>
<b>II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	210	7 710	14 003
в том числе:			
материалы	211	963	185
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	-	-
готовая продукция и товары	214	6 747	13 818
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	21 885	18 849
Расходы будущих периодов	230	119	39
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	1 282	966
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	3 167	1 098
Краткосрочные финансовые вложения	260	-	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	9 840	11 121
Прочие краткосрочные активы	280	-	-
<b>ИТОГО по разделу II</b>	<b>290</b>	<b>44 003</b>	<b>46 076</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>300</b>	<b>67 180</b>	<b>60 327</b>

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 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	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	12 172	6 068
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
<b>ИТОГО по разделу III</b>	<b>490</b>	<b>17 882</b>	<b>11 778</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долгосрочные кредиты и займы	510	26 899	29 409
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	957	1 941
<b>ИТОГО по разделу IV</b>	<b>590</b>	<b>27 856</b>	<b>31 350</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Краткосрочные кредиты и займы	610	-	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	21 442	17 093
в том числе:			
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	3 468	4 749
по авансам полученным	632	17 454	11 916
по налогам и сборам	633	350	271
по социальному страхованию и обеспечению	634	76	68
по оплате труда	635	92	80
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	-	-
прочим кредиторам	638	2	9
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	106
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
<b>ИТОГО по разделу V</b>	<b>690</b>	<b>21 442</b>	<b>17 199</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>700</b>	<b>67 180</b>	<b>60 327</b>

Руководитель

Главный бухгалтер

18 февраля 2022 г.



Цвирко С.И.

(инициалы, фамилия)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

**ОТЧЕТ**  
**о прибылях и убытках**  
за январь - декабрь 2021 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 2021 года	За январь - декабрь 2020 года
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	33 922	44 217
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(22 207)	(36 955)
Валовая прибыль	030	11 715	7 262
Управленческие расходы	040	(614)	(561)
Расходы на реализацию	050	(2 313)	(1 254)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	8 788	5 447
Прочие доходы по текущей деятельности	070	19 033	5 662
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(23 706)	(5 033)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	4 115	6 076
Доходы по инвестиционной деятельности	100	377	176
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	367	175
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	-	1
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(15)	(23)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(15)	(23)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	-	-
Доходы по финансовой деятельности	120	3 799	8 070
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	732	1 362
прочие доходы по финансовой деятельности	122	3 067	6 708
Расходы по финансовой деятельности	130	(786)	(1 302)
в том числе:			
проценты к уплате	131	-	-
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(740)	(1 247)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(46)	(55)

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь	За январь - декабрь
		2021 года	2020 года
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	3 375	6 921
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	7 490	12 997
Налог на прибыль	160	(1 386)	(1 426)
Изменение отложенных налоговых активов	170	-	(967)
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	6 104	10 604
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	6 104	10 604
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Руководитель

(подпись)

Главный бухгалтер

(подпись)

18 февраля 2022 г.

Цвирко С.И.

(инициалы, фамилия)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)



**ОТЧЕТ**  
**об изменении собственного капитала**  
**за январь - декабрь 2021 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 31.12.2019 г.	010	5 710	-	-	-	-	(4 679)	-	1 031
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	-	143	-	143
Скорректированный остаток на 31.12.2019 г.	040	5 710	-	-	-	-	(4 536)	-	1 174
За январь - декабрь 2020 года									
Увеличение собственного капитала – всего	050	-	-	-	-	-	10 604	-	10 604
В том числе:									
чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	10 604	-	10 604
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	-	-	-	-	-	-	-	-

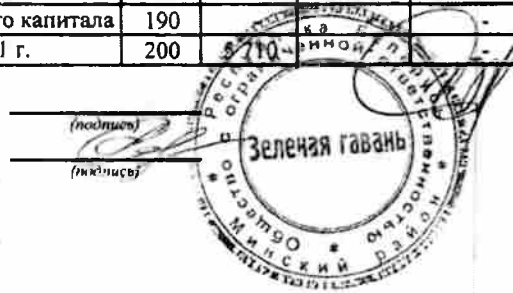
Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организации	066	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	067	-	-	-	-	-	-	-	-
	068	-	-	-	-	-	-	-	-
	069	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение уставного капитала	070	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	080	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	090	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2020 г.	100	5 710	-	-	-	-	6 068	-	11 778
Остаток на 31.12.2020 г.	110	5 710	-	-	-	-	6 068	-	11 778
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорректированный остаток на 31.12.2020 г.	140	5 710	-	-	-	-	6 068	-	11 778
За январь - декабрь 2021 года Увеличение собственного капитала – всего	150	-	-	-	-	-	6 104	-	6 104
В том числе:									
чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	6 104	-	6 104
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
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 31.12.2021 г.	200	8 710	-	-	-	-	12 172	-	17 882

Руководитель

Главный бухгалтер

18 февраля 2022 г.



Цвирко С.И.

(инициалы, фамилия)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

**ОТЧЕТ**  
**о движении денежных средств**  
**за январь - декабрь 2021 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 2021 года</b>	<b>За январь - декабрь 2020 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	52 516	25 501
В том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	32 686	20 632
от покупателей материалов и других запасов	022	-	-
роялти	023	-	-
прочие поступления	024	19 830	4 869
Направлено денежных средств – всего	030	(52 841)	(49 862)
В том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	(28 289)	(42 602)
на оплату труда	032	(1 381)	(1 149)
на уплату налогов и сборов	033	(3 223)	(1 261)
на прочие выплаты	034	(19 948)	(4 850)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	(325)	(24 361)
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>			
Поступило денежных средств – всего	050	366	175
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	366	175
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств – всего	060	(9 043)	(246)
В том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(1 063)	(246)
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	(8 677)	(71)

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2021 года	За январь - декабрь 2020 года
1	2	3	4
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
Поступило денежных средств – всего	080	20 763	34 795
В том числе:			
кредиты и займы	081	20 061	33 861
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	702	934
Направлено денежных средств – всего	090	(13 042)	(531)
В том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	(12 322)	-
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале	092	-	-
на выплаты процентов	093	-	-
на лизинговые платежи	094	-	-
прочие выплаты	095	(720)	(531)
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	7 721	34 264
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	(1 281)	9 832
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2020 г.	120	11 121	1 289
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2021 г.	130	9 840	11 121
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	-	-

Руководитель

(подпись)

Главный бухгалтер

(подпись)

Цвирко С.И.

(инициалы, фамилия)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

18 февраля 2022 г.



## ПРИМЕЧАНИЕ

### К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 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» и ООО «Квадрат Групп». Предприятие не имеет дочерних предприятий.

У предприятия открыты счета :

Текущий (расчетный)	BYN	BY64MMBN30120688300100000000	ОАО «БАНК ДАБРАБЫТ»
Текущий (расчетный)	BYN	BY72P7CB30120495301000000933	Приорбанк ОАО ЦБУ113
Текущий (расчетный)	BYN	BY38OLMP30120001123970000933	ОАО «Белгазпромбанк»
Текущий (расчетный)	USD	BY27OLMP30120001123970000840	ОАО «Белгазпромбанк»
Текущий (расчетный)	RUB	BY11OLMP30120001123970000643	ОАО «Белгазпромбанк»
Текущий (расчетный)	BYN	BY98AKBB30120000103710000000	ОАО «АСБ БЕЛАРУСБАНК»
Текущий (расчетный)	USD	BY82AKBB30120000050500000000	ОАО «АСБ БЕЛАРУСБАНК»
Текущий (расчетный)	BYN	BY93 AEBK 3012 0047 7055 0000 0001	ЗАО "БТА-БАНК"
Текущий (расчетный)	USD	BY23 AEBK 3012 0047 7055 0000 0000	ЗАО "БТА-БАНК"
Текущий (расчетный)	BYN	BY89ALFA30122677320010270000	ЗАО "АЛЬФА-БАНК"
Текущий (расчетный)	USD	BY74ALFA30122677320020270000	ЗАО "АЛЬФА-БАНК"

На счетах наличие денежных средств на 31.12.21 составляет 9840 тыс. рублей.

В 2021г в ООО «Зелёная гавань» основной текущей деятельностью организации было реализация проектов связанных со строительством (продажа квартир), а так же найм жилья и оказание услуг по содержанию и эксплуатации гольф-полей. Продолжена 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 «Зелёная 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 настоящее время идет реализация 2 этапа (п.6.1. Инвестиционного договора). Заключен ряд договоров подряда на выполнение проектных работ и на строительство. Ведутся работы по выполнению строительно-монтажных работ по объектам «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства и 3 квартал(жилые дома и инженерно-транспортная инфраструктура). Построены ряд объектов: Локальные очистные сооружения хозяйственно-бытовых сточных вод 1-ой очереди строительства; Аккумулирующая емкость с аварийным сбросом сточных вод. Улицы и инженерные сети -1-ой и 2-ой очереди строительства; 1-й-15 пусковые комплексы в составе 50 коттеджей и 20 жилых домов; Магистральные инженерные сети- Газоснабжение, Водозабор, Телемеханика, Линии э10кВ. Ряд сетей передано эксплуатирующим организациям. Построена гольф-академия, начато стр-во коттеджей 1-о очереди. Продолжаются строительно-монтажные работы по объекту «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе. 3квартала .

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 72 выпуска –срок погашения до 2024г.

По состоянию на 31.12.2021. Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 23-24, 30, 50-53, 55-60, 64-78 выпусков обеспечивается поручительством ООО «Астосдевелопмент» в объёме 58 876 177 белорусских рублей. Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 49 выпуска обеспечивается поручительством ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район в объёме 121 275 белорусских рублей. Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 66 выпуска обеспечивается поручительством ООО «Современные бетонные конструкции» в объёме 845 100 белорусских рублей.

Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 78 выпуска обеспечивается поручительством ООО «Алмари» в объёме 915 399 белорусских рублей. Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 35-36, 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 «Астоккомплекс», Исполнение обязательств ООО «Зелёная гавань» по облигациям 28 выпуска обеспечивается залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 500/С-56984, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Казимировская, 39, общая площадь (кв.м): 0,0 кв.м., наименование - Автозаправочная станция с автомойкой, принадлежащего ООО «Астоккомплекс». 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 «Астоккомплекс». 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»

#### 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 определен стоимостной критерий 30 базовых.

По состоянию на 31.12.2021г. в учете предприятия числится:

- основных средств на сумму 2823 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".
- Переоценка основных средств на 31.12.21 не проводилась.

В расходах будущих периодов учтены затраты на создание будущих объектов по инвестиционному договору, также отражена стоимость, входящий в передаваемый объем не завершенного строительством жилого комплекса по которым не начато строительство. Расходы проводимые до начала строительства по объектам незавершенного строительством принятым по Указу 309 отражены в балансе по строке 180. Оборудование подлежащее для передачи в монтаж (счет 07) и Долгосрочные вложения и активы(счет 08) отражены в балансе по строке 140 и 220.

Кредиторская задолженность в балансе:

- по долгосрочным займам в сумме 26899 тыс. рублей по строке 510, и по прочим долгосрочным обязательствам, включаются обязательства, возникающие перед дольщиками на основании Указа 309, в сумме 957 тыс. рублей отражены по строке 560. Краткосрочные обязательства (по облигациям) были погашены, и составляет 0тыс. рублей, по стр. 610,
- по поставщикам и подрядчикам-3468 тыс. руб. по стр. 631, по авансам-17454 тыс. руб.
- по налогам и сборам- 350 тыс. руб., по социальному страхованию-76 тыс. рублей

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.

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.

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.

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 стоимостью до 2 базовых величин списываются в расход по мере передачи их 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 относится 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.

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. Моментом фактической реализации в отношении сумм, увеличивающих налоговую базу НДС по п.18 ст. 98 НК, признается день их получения.

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

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 М 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; - 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;

По итогу 2021 года получена прибыль до налогообложения равна 7490 тыс. рублей. Налог на прибыль составил 1386 тыс.руб. Чистая прибыль за 2021г равна 6103,6 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)".

### 3. ПОЯСНЕНИЕ К ПОКАЗАТЕЛЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.

#### 3.1. Пояснение к бухгалтерскому балансу.

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

Наименование статьи	Код строки	Сумма, тыс. руб
<b>Активы</b>		<b>67 180</b>
2 Основные средства	110	2 264
3 Нематериальные активы	120	103
4 Вложения в долгосрочные активы	130+140	4254
5 Долгосрочные фин.вложения	150	13530
6 Отложенные налоговые активы	160	4
7 Прочие долгосрочные активы	170+180	3022
8 Запасы	210	7710
9 Долг. активы для реализации	220	21885
10 Расходы будущих периодов	230	119
10 НДС по приобрет. товарам услугам	240	1282
11 Дебиторская задолженность	250	3167
12 Денежные средства	270	9840
Пассив баланса:	Обязательства всего	<b>49 298</b>

1 Долгосрочные кредиты и займы	510	26899
2 Прочие долгосрочные обяз-ва	560	957
3 Краткосрочные займы	610+ 620	0
4 Кредиторская зад-сть краткосрочная	630	21442

СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ на 01.01.2022г составила **17882** тыс. рублей.

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

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

Директор управляющей организации

Цвирко С.И.

Гл. бухгалтер

Сорокина А.П.





**Grant Thornton**

An instinct for growth™

## **Аудиторское заключение**

по бухгалтерской отчетности за год,  
закончившийся 31 декабря 2021,

**Общества с ограниченной ответственностью**

**«Зеленая гавань»**

## Содержание:

Аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности	3
Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021 года	7
Отчет о прибылях и убытках за январь – декабрь 2021 года	9
Отчет об изменении собственного капитала за январь – декабрь 2021 года	11
Отчет о движении денежных средств за январь – декабрь 2021 года	14
Примечания к бухгалтерской отчетности за 2021 год	16



Grant Thornton

An instinct for growth™

ЗР.О. 2022 № 34/22-1  
№ \_\_\_\_\_

г-же Цвирко Светлане Ивановне  
Директору управляющей организации  
ОДО «Этерика», Минский район  
д. Боровая, д. 7, каб. 23,  
Минский р-н, Минская обл.,  
223053, Республика Беларусь,

ООО «Грант Торнтон»  
пр. Победителей, 103,  
оф. 507, 220020, г. Минск,  
Республика Беларусь  
УНП 100024856,  
ОКПО 37384691  
IBAN BY89ALFA30122723880010270000 BYN  
БИК - ALFABY2X  
ЗАО «Альфа-Банк»,  
Адрес банка: ул. Сурганова,  
43-47, 220013, г. Минск

T +375 17 308 70 81 (82)  
e-mail: info@by.gt.com  
www.grantthornton.by

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ПО БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
Общества с ограниченной ответственностью «Зеленая гавань»  
за период с 1 января 2021 года по 31 декабря 2021 года

#### Аудиторское мнение

Мы провели аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Зеленая гавань» (свидетельство о государственной регистрации от 21.09.2015, УНП 691797838, место нахождения: 223053, Минская область, Минский район, деревня Боровая, дом 7, кабинет 23), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о прибылях и убытках, отчета об изменении собственного капитала, отчета о движении денежных средств за 2021 год, примечаний к отчетности, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Зеленая гавань» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и изменение его финансового положения, в том числе движение денежных средств за 2021 год в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

ООО «Грант Торнтон»  
ООО «Грант Торнтон» входит в международную сеть Грант Торнтон Интернешнл Пвт (GTL) фирм-членов которой являются  
международным партнерством. Компания GTL и каждая ее фирма-член являются отдельными юридическими лицами. Услуги фирм-членов  
«компаний предоставляются независимо друг от друга. Компания GTL и ее фирмы-члены не являются агентами, не несут риски и  
ответственность за действия или бездействия друг друга

grantthornton.by

104  
3

### **Основание 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. Нами соблюдались принцип независимости по отношению к аудируемому лицу согласно требованиям законодательства и нормы профессиональной этики. 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 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 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 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 и/или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей 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 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 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 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 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 отчетности, ее структуру и содержание, включая раскрытие информации, а также того, обеспечивает ли 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.

Валентина Силина,  
Руководитель задания,  
Директор ООО «Грант Торнтон»



Игорь Шевелев  
Руководитель аудиторской группы


**Информация об аудиторской организации:**

ООО «Грант Торнтон»;  
Адрес: пр. Победителей, 103, административное помещение 507,  
220020, г. Минск, Республика Беларусь;  
Зарегистрировано решением Минского горисполкома от 12 июля 2013 года,  
УНП 100024856.

г. Минск, Беларусь  
«28» февраля 2022 года

\*1 (один) экземпляр аудиторского заключения  
по бухгалтерской отчетности получен

«28» февраля 2022 года.

  
\_\_\_\_\_   
подпись

  
\_\_\_\_\_   
ФИО

Должность

**РАСЧЕТ**  
 стоимости чистых активов организации

ООО "Зеленая гавань"

на 1 января 2024 года

N п/п	Наименование показателей	На 1 января 2024года	На 1 января 2023г
1	2	3	4
1	<b>АКТИВЫ</b>		
	В том числе:	30 715	22 257
1.1	долгосрочные активы		
	в том числе:	3 380	2 048
1.1.1	основные средства		
1.1.2	нематериальные активы	90	92
1.1.3	доходные вложения в материальные активы	-	-
1.1.4	вложения в долгосрочные активы	5 615	944
1.1.5	долгосрочные финансовые вложения	14 334	13 530
1.1.6	отложенные налоговые активы	368	-
1.1.7	долгосрочная дебиторская задолженность	2 950	3 329
1.1.8	прочие долгосрочные активы	3 978	2 314
1.2	краткосрочные активы	83 309	52 524
	в том числе:	13 653	17 894
1.2.1	запасы		
1.2.2	долгосрочные активы, предназначенные для реализации	31 833	26 833
1.2.3	расходы будущих периодов	8 252	2 061
1.2.4	налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	724	711
1.2.5	краткосрочная дебиторская задолженность	11 038	2 632
1.2.6	краткосрочные финансовые вложения	-	-
1.2.7	денежные средства и их эквиваленты	17 809	2 393
1.2.8	прочие краткосрочные активы	-	-
2	<b>АКТИВЫ</b> , принимаемые к расчету (строка 1.1 + строка 1.2)	114 024	74 781

3	<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
3.1	В том числе: долгосрочные обязательства	30 150	32 593
3.1.1	в том числе: долгосрочные кредиты и займы	17 308	20 083
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	12 842	12 510
3.2	краткосрочные обязательства, в том числе:	71 818	27 161
3.2.1	краткосрочные кредиты и займы	-	-
3.2.2	краткосрочная часть долгосрочных обязательств	37 026	11 950
3.2.3	краткосрочная кредиторская задолженность	34 792	15 211
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>	101 968	59 754
5	Стоимость чистых активов (строка 2 - строка 4)	12 056	15 027

Руководитель

\_\_\_\_\_

(подпись)

Ястребова А.А.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

\_\_\_\_\_

(подпись)

Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

27 февраля 2024г

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**по специальному аудиторскому заданию,**  
**подтверждающее достоверность 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 01.01.2024г. Финансовая информация включает расчет стоимости чистых активов ООО «Зелёная гавань» по состоянию на 01.01.2024г.

Местом нахождения аудируемого лица является: Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский сельский совет, деревня Боровая, дом 7, кабинет 23. Аудируемое лицо зарегистрировано Минским районным исполнительным комитетом 21.09.2015г., в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей под регистрационным № 691797838.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая информация, содержащая расчет стоимости чистых активов ООО «Зелёная гавань» по состоянию на 01.01.2024, достоверна во всех существенных аспектах (стоимость чистых активов аудируемого лица на 01.01.2024 года составила 12 056 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 аудирваемым лицом требований Указа Президента Республики Беларусь от 04 мая 2021г. № 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 01.01.2024г (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 01.01.2024г. соответствует требованиям законодательства Республики Беларусь.

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.

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 01.01.2024г.;

показатели, составляющие стоимость чистых активов ООО "Зелёная гавань" во всех существенных аспектах, по состоянию на 01.01.2024г.

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

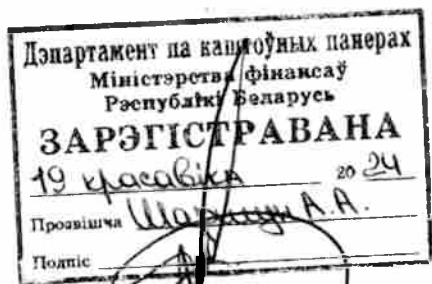
О.А. Яцукович  
(номер квалификационного  
аттестата аудитора 0002255)

**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.

06.03.2024



УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным общим собранием участников  
ООО «Зелёная гавань» 29.03.2024  
(Протокол от 29.03.2024 №4/24)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ  
СТО ТРИДЦАТЬ ДЕВЯТОГО ВЫПУСКА**

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

Минский район, д. Боровая  
2024 год