УТВЕРЖДЕНО
Внеочередным общим собранием участников
ООО «Зелёная гавань» 31.08.2026
(Протокол от 31.08.2026 №25/26)



ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ПЕРВОГО ВЫПУСКА

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

Минский район, д. Боровая
2026 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
Информация о выпуске облигаций		
1	Номер выпуска облигаций	161 (сто шестьдесят первый)
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 31.08.2026 №25/26
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	173
9	Номинальная стоимость облигации	8 971
9-1	Максимально допустимая цена размещения жилищной облигации	12 815
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 одноквартирном жилом доме №1.63/4 по генеральному плану в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (далее по тексту – Жилой дом). Под общей площадью жилого помещения в Жилом доме в настоящем проспекте эмиссии облигаций понимается сумма площадей жилых комнат, антресолей, подсобных помещений и встроенных шкафов без учета площади летних помещений, холодных кладовых, тамбуров и пристроенных гаражей-стоянок, определяемая в соответствии со строительными нормами «Жилые здания» (СН 3.02.01-2019).
10.2	размер имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация	1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения в Жилом доме
11	Наименование официальной денежной единицы Республики Беларусь либо валюты, в которой выражена номинальная стоимость облигации	Белорусский рубль
12	Объем выпуска облигаций	1 551 983
13	Указание на то, являются облигации обеспеченными или необеспеченными	Обеспеченные
14	Способ размещения облигаций (открытая продажа, закрытая продажа либо конвертация)	Открытая продажа

15	Круг лиц, среди которых осуществляется размещение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	Юридические лица (резиденты и нерезиденты), физические лица (резиденты и нерезиденты)
16	Перечень заранее индивидуально определенных субъектов гражданского права (УНП, полное наименование, место нахождения юридического лица или фамилия, собственное имя, отчество (при его наличии) физического лица), среди которых осуществляется размещение облигаций	-
17	Круг лиц, среди которых осуществляется обращение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	Юридические лица (резиденты и нерезиденты), физические лица (резиденты и нерезиденты)
18	Дата начала размещения облигаций либо порядок ее определения	23.09.2026
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 30.12.2030
20	Срок обращения облигаций (количество календарных дней)	1560 календарных дней
21	Дата начала обращения облигаций либо порядок ее определения	23.09.2026
22	Дата окончания обращения облигаций либо порядок ее определения	31.12.2030
23	Дата погашения (начала погашения) облигаций либо порядок ее определения	31.12.2030
24	Дата окончания погашения жилищных облигаций либо порядок ее определения	Не позднее 80 (восьмидесяти) календарных дней с даты начала погашения облигаций
25	Дата формирования реестра владельцев облигаций для целей погашения облигаций либо порядок ее определения	31.12.2030
26	Количество траншей либо порядок определения количества траншей	-
27	Количество облигаций в транше либо порядок определения количества облигаций в транше	-
28	Дата начала размещения облигаций транша либо порядок ее определения	-
29	Дата окончания размещения облигаций транша либо порядок ее определения	-
30	Вид дохода по облигациям (процент, и (или) дисконт, и (или) иной вид дохода, предусмотренный законодательством о ценных бумагах и установленный в проспекте эмиссии	Доход по облигациям, в том числе при погашении (досрочном погашении), не начисляется и не выплачивается.

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

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

3. Общие сведения об эмитенте.

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

На русском языке:

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

сокращенное наименование – ООО «Зелёная гавань».

На белорусском языке:

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

сокращенное наименование – ТАА «Зялёная гавань».

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

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

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

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. УНП депозитария Эмитента: 100706562.

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.

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

3.7. Сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа Эмитента, лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа, членах контрольных органов Эмитента по состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии жилищных облигаций сто шестьдесят первого 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: директор 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», заместитель директора ООО «СУ-3 Белстрой», заместитель директора по общим вопросам ООО «Фанкомстрой», директор ООО «Шарк Менеджмент»; долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента не имеет);

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

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

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

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

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

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

3.10. Доля государства в уставном фонде Эмитента отсутствует.

3.11. Бенефициарными владельцами Эмитента являются:

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

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

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

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

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

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

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

3.13. За последний отчетный год и кварталы, предшествующие кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (за период с 01.01.2025 по 30.06.2026), 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 01.08.2026), Эмитентом осуществлена эмиссия облигаций 160 (ста шестидесяти) выпусков, из которых 12 (двенадцать) 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	BY62362D8147	144	16.10.2024	6-236-02-5106	7 245	BYN	193	0
2	BY62362D8634	147	30.12.2024	6-236-02-5150	7 458	BYN	193	193
3	BY62362D8675	149	20.02.2025	6-236-02-5161	4 356	BYN	560	141
4	BY62362D8626	150	29.01.2025	6-236-02-5159	4 007	BYN	1 440	647
5	BY62362D8980	153	05.06.2025	6-236-02-5192	4 352	BYN	800	420
6	BY62362D9699	154	11.12.2025	6-236-02-5264	6 000	BYN	302	151
7	BY62362D9665	155	09.12.2025	6-236-02-5259	5 550	BYN	302	151
8	BY62362D9756	156	20.12.2025	6-236-02-5272	7 950	BYN	699	699
9	BY62362D9698	157	09.01.2026	6-236-02-5274	9 300	BYN	404	404
10	BY62362E0036	158	28.04.2026	6-236-02-5299	6 300	BYN	302	302
11	BY62362E0010	159	28.04.2026	6-236-02-5298	7 500	BYN	193	193
12	BY62362E0242	160	16.07.2026	6-236-02-5323	5 070	BYN	1 000	1 000

По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.08.2026), Эмитентом осуществлена эмиссия следующих выпусков токенов:

№ п/п	номер выпуска	дата регистрации выпуска	номинал (в валюте номинала)	валюта номинала	кол-во токенов	объем эмиссии, USD.sc	продано токенов, USD.sc	не погашено токенов, USD.sc	окончание обращения
1	569	07.05.2024	1000	USD.sc (выпуск в долларах США)	2000	2 000 000	716 000	0	04.05.2028

По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.08.2026), Эмитентом не осуществлялась эмиссия и размещение эмиссионных ценных бумаг за переделами Республики Беларусь.

3.15. Сведения о лицах, подписавших настоящий эмиссионный документ:

- Мисюкевич Ярослав Леонидович – руководитель юридического управления Общества с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район - управляющей организации Эмитента (полномочия на подписание предоставлены доверенностью № 51/26 от 31.12.2025);

- Сорокина Антонина Петровна – главный бухгалтер Эмитента;

- Матвеёнок Надежда Владимировна – представитель по доверенности Общества с ограниченной ответственностью «Астокомплекс» (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью №12/12-7 от 12.12.2025);

- 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 трех рабочих дней, следующих за датой регистрации настоящего эмиссионного документа.

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

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

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

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

На Портале и на официальном сайте Эмитента, в том числе раскрывается:

годовой отчёт – не позднее 30 апреля года, следующего за отчетным;

ежеквартальный 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) в порядке и сроки, определенные законодательством Республики Беларусь, а информация о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу о банкротстве подлежит публикации в журнале «Судебный вестник Плюс: Экономическое правосудие».

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

3.17. Среднесписочная численность работников Эмитента за второй квартал 2026 года составляла 37 человек.

3.18. За последний отчетный год и кварталы, предшествующие кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (за период с 01.01.2025 по 30.06.2026), 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 у Эмитента есть задолженность в рамках исполнительного производства №50126001850, требования по которому носят неимущественный характер и не являются основанием для списания денежных средств со счетов Эмитента в бесспорном порядке.

На дату утверждения настоящего эмиссионного документа в отношении Эмитента отсутствовали иные открытые исполнительные производства и отсутствовала задолженность по иным 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:	2023 г. (тыс. бел. руб.)	2024 г. (тыс. бел. руб.)	2025 г. (тыс. бел. руб.)
1.	Продажа квартир	42989	74007	99612
2.	Продажа машино-мест	1071	1643	2085
3.	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	-	-	225

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:

2023 год	2024 год	2025 год
ООО «Энерготехлаб»	HASPAR ASANSOR SAN. VE TIC. LTD. STI. (Турецкая Республика)	ООО «БМСУ-4»
HASPAR ASANSOR SAN. VE TIC. LTD. STI. (Турецкая Республика)	ООО «Промсвязьдеталь»	ООО «МонолитГарантСистем»
Строительное управление №100 ООО «Современные бетонные конструкции»	ООО «Легир Плюс»	Строительное управление №100 ООО «Современные бетонные конструкции»
ОАО «МАПИД»	ООО «Лосбел»	-

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

3.24. Лицо, зарегистрировавшее настоящий эмиссионный документ, не несет ответственность за достоверность информации, содержащейся в настоящем эмиссионном документе, и фактом его регистрации не выражает своего отношения к ценным бумагам, в отношении которых он составлен.

4. Сведения об эмиссии Облигаций.

4.1. Дата государственной регистрации выпуска Облигаций:

08 октября 2026 года.

Государственный регистрационный номер выпуска Облигаций:

6-236-02-5350.

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

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

4.3. Описание объекта жилищного строительства.

Объектом жилищного строительства, метр квадратный общей площади жилого помещения которого равен эквиваленту номинальной стоимости Облигации, является Жилой дом, возводимый в составе объекта: «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал. Жилой дом №1.63/4 по г.п.

Жилой дом – одноквартирный, одноэтажный, без подвала и чердака.

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

Жилой дом оборудуется всеми необходимыми видами инженерных систем и оборудования согласно проектной документации (центральное водоснабжение и канализация, электроснабжение (ввод в Жилой дом), оптоволоконный кабель связи (тв, интернет, телефон), индивидуальное отопление и приготовление горячей воды с помощью газового котла).

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома – 30 ноября 2030 года.

Нормативный срок продолжительности строительства Жилого дома – 29,0 месяцев, включая подготовительный период – 1,0 месяц.

В соответствии с проектной документацией Жилого дома, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь жилого помещения в Жилом доме составляет 173,65 метра квадратного.

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

Проектная документация на Жилой дом утверждена Эмитентом 03.03.2026 (приказ №10-100/26 от 03.03.2026).

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 623683403101008989 площадью 1,2327 га, предоставленном Эмитенту на праве аренды (свидетельства (удостоверения) № 600/1072-23139 от 03.06.2024 и № 600/1715-32781 от 26.08.2026 о государственной регистрации, выданные РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»).

4.4. Способ и условия обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, сведения об обеспечении. Случаи и порядок замены Эмитентом

обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям, а также порядок раскрытия информации о такой замене (предоставлении дополнительного обеспечения).

4.4.1. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается залогом недвижимого имущества:

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-144067, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, ул. Лавандовая, 16-150, площадь – 69,4 кв.м., назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Административно-торговое помещение (свидетельство (удостоверение) №600/1715-30444 о государственной регистрации от 29.12.2025) (далее по тексту – Предмет залога-1);

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-144068, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, ул. Лавандовая, 16-151, площадь – 74,0 кв.м., назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Административно-торговое помещение (свидетельство (удостоверение) №600/1715-30445 о государственной регистрации от 29.12.2025) (далее по тексту – Предмет залога-2);

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-144069, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, ул. Лавандовая, 16-152, площадь – 61,5 кв.м., назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Административно-торговое помещение (свидетельство (удостоверение) №600/1715-30446 о государственной регистрации от 29.12.2025) (далее по тексту – Предмет залога-3);

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-145933, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, ул. Лавандовая, 16-153, площадь – 274,9 кв.м., назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Административно-торговое помещение (свидетельство (удостоверение) №600/1715-30895 о государственной регистрации от 22.04.2026) (далее по тексту – Предмет залога-4);

- изолированного помещения с инвентарным номером 600/D-144066, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, ул. Лавандовая, 16-149, площадь – 113,4 кв.м., назначение – Помещение транспортного назначения, наименование – Велобокс (свидетельство (удостоверение) №600/1715-30443 о государственной регистрации от 29.12.2025) (далее по тексту – Предмет залога-5);

- капитального строения с инвентарным номером 600/C-151946, расположенного по адресу: Республика Беларусь, Минская обл., Минский р-н, Папернянский с/с, район деревни Цнянка, площадь – 0,0 кв.м., назначение – Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства, наименование – ААЗС (свидетельство (удостоверение) №600/1072-16589 о государственной регистрации от 16.09.2020) (далее по тексту – Предмет залога-6);

- капитального строения с инвентарным номером 500/C-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-7).

Предмет залога-1, Предмет залога-2, Предмет залога-3, Предмет залога-4, Предмет залога-5 Предмет залога-6, Предмет залога-7 при совместном упоминании далее по тексту именуются Предметы залога, а по отдельности - Предмет залога, если не указано иное. Предмет залога-1, Предмет залога-2, Предмет залога-3, Предмет залога-4, Предмет залога-5 при совместном упоминании далее по тексту именуются Предметы залога 1-5.

Предмет залога-6, Предмет залога-7 при совместном упоминании далее по тексту именуются Предметы залога 6-7.

Предметы залога 1-5 принадлежат на праве собственности Эмитенту. Предметы залога 6-7 принадлежат 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).

Согласно заключению о независимой оценке №02/06 от 25.06.2026 (дата оценки – 12.06.2026) стоимость Предметов залога 1-5 составляет:

- Предмета залога-1 - 185 000,00 (сто восемьдесят пять тысяч) белорусских рублей;
- Предмета залога-2 - 197 000,00 (сто девяносто семь тысяч) белорусских рублей;
- Предмета залога-3 – 163 000,00 (сто шестьдесят три тысячи) белорусских рублей;
- Предмета залога-4 – 648 000,00 (шестьсот сорок восемь тысяч) белорусских рублей;
- Предмета залога-5 - 25 300,00 (двадцать пять тысяч триста) белорусских рублей.

Согласно заключению о независимой оценке №14/06/01 от 24.06.2026 (дата оценки – 08.06.2026) стоимость Предмета залога-6 составляет 391 000,00 (триста девяносто одна тысяча) белорусских рублей. Согласно заключению о независимой оценке №14/06/10 от 29.06.2026 (дата оценки – 08.06.2026) стоимость Предмета залога-7 составляет 735 203,32 (семьсот тридцать пять тысяч двести три) белорусских рублей 32 копейки.

Способ оценки Предметов залога – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице Верёвки Марины Валерьевны (свидетельство об аттестации оценщика №70254 от 25.10.2022, свидетельство продлено с 25.10.2025 на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 09.10.2025 №247, срок действия свидетельства три года).

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)). По результатам экспертизы документы оценки соответствуют требованиям нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, результат независимой оценки является обоснованным (заключения экспертизы достоверности независимой оценки №143/06 от 29.06.2026, №150/06/01 от 30.06.2026 и №150/06/10 от 30.06.2026).

Предметы залога выступают в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по облигациям 161 выпуска (дата начала погашения – 31.12.2030) в следующих объемах:

- Предмет залога-1 - в объёме 143 536 белорусских рублей;
- Предмет залога-2 - в объёме 152 507 белорусских рублей;
- Предмет залога-3 - в объёме 125 594 белорусских рубля;
- Предмет залога-4 - в объёме 511 347 белорусских рублей;
- Предмет залога-5 - в объёме 17 942 белорусских рубля;
- Предмет залога-6 - в объёме 305 014 белорусских рублей;
- Предмет залога-7 - в объёме 296 043 белорусских рубля.

В отношении Предметов залога отсутствуют какие-либо иные обременения (ограничения) прав Залогодателя, кроме вышеуказанных.

Исполнение обязательств Эмитента по облигациям 161 выпуска обеспечивается залогом Предметов залога в течение всего срока обращения облигаций 161 выпуска, а также после окончания срока обращения облигаций 161 выпуска до исполнения обязательств Эмитента по облигациям 161 выпуска в полном объеме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметами залога по облигациям 161 выпуска Эмитента, равен:

- 77,59% стоимости Предмета залога-1;
- 77,41% стоимости Предмета залога-2;

- 77,05% стоимости Предмета залога-3;
- 78,91% стоимости Предмета залога-4;
- 70,92% стоимости Предмета залога-5;
- 78,01% стоимости Предмета залога-6;
- 40,27% стоимости Предмета залога-7.

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 1-5, передавать их в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить в отношении Предметов залога 1-5 ремонт, реконструкцию, модернизацию, техническую модернизацию, перепланировку (переустройство), осуществлять изменение Предметов залога 1-5 на основании надстройки, пристройки, перестройки или перепланировки 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 1-5 осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства.

Залогодатель вправе отчуждать Предметы залога 6-7, передавать их в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить в отношении Предметов залога 6-7 ремонт, реконструкцию, модернизацию, техническую модернизацию, перепланировку (переустройство), осуществлять изменение Предметов залога 6-7 на основании надстройки, пристройки, перестройки или перепланировки 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, реализация Предмета залога 6-7 осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства.

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

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

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

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

Эмитент вправе по собственной инициативе и в соответствии с заключенным договором (соглашением) в простой письменной форме, предусматривающим

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

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

В период с даты принятия Эмитентом решения о замене обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям до момента регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Регистрирующим органом Эмитент и владельцы Облигаций вправе совершать в соответствии с законодательством все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

4.5. Способ размещения Облигаций.

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

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

Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется по цене, определяемой Эмитентом в зависимости от ситуации на рынке строительства и недвижимости на момент продажи Облигаций, а также исходя из соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг. Эмитент осуществляет размещение (открытую продажу) Облигаций самостоятельно ежедневно (за исключением государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь) с 09.00 до 21.00 в рабочие дни, с 10.00 до 20.00 в субботу и с 10.00 до 19.00 в воскресенье по адресу: 223050, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, б-р Зелёной гавани, 5. Эмитент и лицо, намеревающееся приобрести Облигации, в течение срока их размещения вправе определить иные место, день и время размещения Облигаций такому лицу.

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

получатель: ООО «Зелёная гавань»;

УНП получателя: 691797838;

расчетный счет со специальным режимом функционирования в белорусских рублях для зачисления денежных средств: №BY84BPSB30121904162149330000 в Открытом акционерном обществе «Сбер Банк» (ОАО «Сбер Банк»), 220030, г. Минск, пр-т Независимости, 32А-1, БИК/BIC BPSBBY2X;

назначение платежа: оплата жилищных облигаций ООО «Зелёная гавань» сто шестьдесят первого 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. ЗАО «Агрокапитал» зарегистрировано решением Минского городского исполнительного комитета от 11.08.1995 с регистрационным номером 101000004.

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

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

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

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

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

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

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

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

Денежные средства возвращаются:

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

б) юридическим лицам - банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца Облигаций (инвестора), указанный в реестре владельцев Облигаций либо

договоре купли-продажи Облигаций, либо иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

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

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

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

Эмитент уведомляет владельцев Облигаций (инвесторов) в соответствии с законодательством Республики Беларусь о принятом Эмитентом решении о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся; о приостановлении, возобновлении эмиссии Облигаций; о признании выпуска Облигаций недействительным, запрещении эмиссии Облигаций Регулирующим органом; о формировании реестра владельцев Облигаций для целей возврата денежных средств владельцам Облигаций путем размещения соответствующего объявления на Портале и на официальном сайте Эмитента, а также раскрывает данную информацию иным образом, определённым Регулирующим органом.

4.10. Условия и порядок досрочного погашения Облигаций.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10.8. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем передачи жилого помещения в Жилом доме (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашенных Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, реквизиты которого указаны в подпункте 4.11.4 пункта 4.11 настоящего эмиссионного документа.

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

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

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

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

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

4.11. Порядок погашения Облигаций.

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

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

В случае перехода (передачи) права собственности на Облигации путем наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на

погашение Облигаций при предъявлении им документов, подтверждающих переход (передачу) права на Облигации, и заключении с Эмитентом Соглашения о строительстве.

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

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

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

При погашении Облигаций Эмитент в срок, не превышающий 80 (восьмидесяти) календарных дней с даты начала погашения Облигаций, передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объёме 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, ровным счетом как и вправе не осуществлять такое приобретение (выкуп).

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

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

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

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

- дальнейшее отчуждение на неорганизованном рынке по цене, определяемой Эмитентом;

- досрочное погашение (аннулирование);

- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

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

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

Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций.

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

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

- до даты окончания срока обращения Облигаций – в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций,

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

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

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

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

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

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

Права и обязанности владельцев Облигаций, Эмитента и Представителя в рамках осуществления функций Представителя перечислены в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 25.07.2023 №477; договор от 09.08.2023 №б/н не

содержит дополнительных прав и обязанностей владельцев Облигаций, Эмитента и Представителя по сравнению с указанными в постановлении от 25.07.2023 №477.

5. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

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

- бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках за 2 квартал 2026 года;
- 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 2025 год;
- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2025 год;
- бухгалтерская отчетность за 2024 год;
- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2024 год;
- бухгалтерская отчетность за 2023 год;
- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2023 год;
- расчет стоимости чистых активов Эмитента по состоянию на 01.01.2026;
- аудиторское заключение, подтверждающее достоверность расчета стоимости чистых активов Эмитента по состоянию на 01.01.2026.

5.2. По состоянию на 30.06.2026 значения коэффициента обеспеченности обязательств имуществом и коэффициента просроченных обязательств Эмитента составляют:

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

6. Планы развития Эмитента.

6.1. Планы развития Эмитента на три года, начиная с года, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ, с указанием перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов.

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

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

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

6.2. Прогноз финансовых результатов на 2026–2028 годы.

Прогноз основных показателей на 2026–2028 годы, белорусских рублей			
	2026 год	2027 год	2028 год
Затраты в подготовительный период (подготовка документации, разработка ген. плана)	739 581	408 926	639 748
Проектно-изыскательские работы	12 468 223	6 815 439	10 662 460
Затраты на строительство	200 498 835	195 189 264	213 249 198
Ориентировочный размер выручки	250 659 696	208 873 873	210 962 612

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

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

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

Эмитент Облигаций подвергается следующим видам факторов риска:

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

Экономические риски.

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

К внешним экономическим факторам риска относятся:

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

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

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

Социальные риски.

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

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

- забастовки, митинги рабочих, строителей, ИТР генерального подрядчика и подрядных организаций;
- митинги, стихийные выступления жильцов находящихся рядом домов;
- прочие события, включая принятие решений, актов, писем и иных действий (бездействия) республиканских органов государственного самоуправления и (или)

местных исполнительных органов власти, учреждений и организаций, направленные на перенос сроков строительства и (или) прекращение выполнения строительных работ.

Технические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

- невозможность окончания строительно-монтажных работ в связи с ошибками, допущенными в проектно-конструкторской документации, следствием которых будет срыв сроков строительства Жилого дома, вплоть до невозможности завершения проекта;
- группа технических рисков, связанных с обращением, погашением и организацией расчетов по Облигациям;
- срыв сроков приемки в эксплуатацию Жилого дома по технологическим причинам, по вине подрядных и (или) проектных организаций либо предприятия-изготовителя, импортера, продавца, комиссионера, поверенного или иного посредника при закупке товара и др.;
- авария, взрыв, пожар, уничтожение машин, предприятий и всякого рода оборудования (в том числе Эмитента и (или) подрядчика), включая незначительные аварии, в том числе в случае, если они были вызваны отсутствием запасных частей, износом оборудования и другими обстоятельствами.

Экологические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

- риски экологического загрязнения окружающей территории на этапе строительства, следствием которых может быть резкое падение спроса на жилье в данном районе, вплоть до проведения вынужденного переселения жильцов;
- риски изменения (ухудшения) экологической ситуации в данном районе (доме), вызванные проведением Эмитентом строительных работ, применением, с экологической точки зрения, вредных строительных материалов, следствием которых будет падение спроса на вводимое жилье;
- действия государственных экологических служб, направленные на осуществление Эмитентом дополнительных работ, не предусмотренных проектно-сметной документацией, затраты по которым существенно повлияют на себестоимость вводимого жилья;
- прочие экологические риски.

Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

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

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

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

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

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

7. Иные сведения.

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

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

- сооружения для размещения торгового объекта и объекта общественного питания в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» (сроки строительства – апрель 2022 – апрель 2022);

- одноквартирного жилого дома №1.5 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – май 2023 – сентябрь 2024);

- одноквартирного жилого дома №1.8 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – май 2023 – июнь 2024);

- одноквартирного жилого дома №1.12 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – август 2022 – май 2023);

- одноквартирного жилого дома №1.13 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – август 2023);

- одноквартирного жилого дома №1.16 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – апрель 2022 – сентябрь 2022);

- одноквартирных жилых домов №№1.18-1.19 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – ноябрь 2022);

- одноквартирного жилого дома №1.21 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – июнь 2024);

- блокированного жилого дома №1.27 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – май 2023 – октябрь 2024);

- одноквартирного жилого дома №1.32 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – сентябрь 2022);

- блокированного жилого дома №1.33 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – август 2024 – июль 2025);

- одноквартирного жилого дома №1.35 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – сентябрь 2022);

- одноквартирного жилого дома №1.38 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – октябрь 2022 – июнь 2023);

- одноквартирного жилого дома №1.60/2 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2024 – январь 2026);

- одноквартирного жилого дома №1.62/2 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2024 – октябрь 2025);

- одноквартирного жилого дома №1.65 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – август 2024 – июль 2025);

- блокированных жилых домов №№ 3.1.1 – 3.1.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-й квартал (сроки строительства – ноябрь 2021 – ноябрь 2022);

- многоквартирного жилого дома №3.2 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – август 2023);

- блокированных жилых домов №№ 3.3.1 – 3.3.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-й квартал (сроки строительства – февраль 2023 – ноябрь 2023);

- многоквартирного жилого дома №3.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – август 2023);

- многоквартирного жилого дома №3.6 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – ноябрь 2020 – ноябрь 2021);

- многоквартирного жилого дома №3.7 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – июнь 2021 – октябрь 2022);

- многоквартирного жилого дома №3.8 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – апрель 2021 – декабрь 2022);

- многоквартирного жилого дома №3.9 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – июнь 2023);

- многоквартирного жилого дома №3.10 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – октябрь 2022 – май 2024);

- блокированных жилых домов №№ 3.12.1 – 3.12.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-й квартал (сроки строительства – март 2023 – ноябрь 2023);

- торговых павильонов №№3.16.2, 3.16.3, 3.16.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – апрель 2023 – июль 2023);

- блокированных жилых домов №№13.3, 13.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал (сроки строительства – январь 2024 – сентябрь 2024);

- блокированных жилых домов №№13.5, 13.6, 13.7 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал (сроки строительства – март 2024 – декабрь 2024);

- блокированных жилых домов №№13.8, 13.9, 13.10, 13.11 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал (сроки строительства – август 2024 – июнь 2025);

- блокированного жилого дома №13.12 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал (сроки строительства – январь 2025 – ноябрь 2025);

- многоквартирного жилого дома №13.13 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал (сроки строительства – апрель 2025 – июнь 2026);

- многоквартирного жилого дома №4.1 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – май 2023 – сентябрь 2024);

- многоквартирного жилого дома №4.2 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – май 2023 – август 2024);

- многоквартирного жилого дома №4.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – август 2023 – октябрь 2024);

- многоквартирного жилого дома №4.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – декабрь 2023 – ноябрь 2024);

- многоквартирного жилого дома №4.5 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – май 2024 – июль 2025);

- многоквартирного жилого дома №4.6 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 4-й квартал (сроки строительства – май 2023 – январь 2025);

- паркинга №6.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – август 2024 – июль 2025);

- многоквартирного жилого дома №6.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – май 2024 – октябрь 2025);

- многоквартирного жилого дома №6.5 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – июль 2024 – сентябрь 2025);

- многоквартирного жилого дома №6.6 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – июнь 2024 – сентябрь 2025);

- многоквартирного жилого дома №6.7 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – март 2025 – июнь 2026);

- многоквартирного жилого дома №6.8 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – май 2024 – октябрь 2025);

- многоквартирного жилого дома №6.10 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – декабрь 2024 – ноябрь 2025);

- многоквартирного жилого дома №6.12 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 6-й квартал (сроки строительства – апрель 2025 – июль 2026);

- многоквартирного жилого дома №7.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 7-й квартал (сроки строительства – июнь 2024 – ноябрь 2025);

- многоквартирного жилого дома №7.5 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 7-й квартал (сроки строительства – ноябрь 2024 – ноябрь 2025);

- паркинга №7.6 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 7-й квартал (сроки строительства – февраль 2025 – ноябрь 2025);

- многоквартирного жилого дома №7.8 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 7-й квартал (сроки строительства – ноябрь 2024 – март 2026);

- блокированных жилых домов №№14.4, 14.5 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал (сроки строительства – февраль 2025 – июнь 2026);

- детского сада №1 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» (сроки строительства – июнь 2024 – июль 2025).

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

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

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

Возврат владельцам Облигаций в полном объеме денежных средств и причитающихся процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляется в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении Соглашения о строительстве с Эмитентом, но не позднее одного месяца с даты начала погашения Облигаций, установленной в строке 23 таблицы основных параметров выпуска Облигаций, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве с Эмитентом по решению суда.

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

Руководитель юридического управления управляющей организации Эмитента — Мисюкевич Ярослав Леонидович

Главный бухгалтер Эмитента — Сорокина Антонина Петровна

Представитель по доверенности ООО «Астокомплекс» (от имени лица, предоставившего обеспечение) — Матвеёнок Надежда Владимировна

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

Гая Лапинская
Анна Вячеславовна

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

Яцкевич
Александр Джонович

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

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На 30 июня 2026 года

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

Дата утверждения	
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 30 июня 2026 года	На 31 декабря 2025 года
1	2	3	4
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства	110	12 409	10 972
Нематериальные активы	120	145	136
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	26 195	19 633
Долгосрочные финансовые вложения	150	16 277	16 087
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	2 941	2 941
Прочие долгосрочные активы	180	-	-
ИТОГО по разделу I	**190**	**57 967**	**49 769**
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	37 223	21 125
в том числе: материалы	211	3 057	3 427
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	91	622
готовая продукция и товары	214	34 075	17 076
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	-	-
Расходы будущих периодов	230	3 873	4 473
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	7 768	5 391
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	21 858	21 040
Краткосрочные финансовые вложения	260	420	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	25 584	35 810
Прочие краткосрочные активы	280	252 722	202 619
ИТОГО по разделу II	**290**	**349 448**	**290 458**
БАЛАНС	**300**	**407 415**	**340 227**

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 30 июня 2026 года	На 31 декабря 2025 года
1	2	3	4
III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
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	1 457	1 457
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	12 290	12 454
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	(4 163)	-
Целевое финансирование	480	-	-
ИТОГО по разделу III	**490**	**15 294**	**19 621**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные кредиты и займы	510	20 290	34 938
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	28 359	26 589
ИТОГО по разделу IV	**590**	**48 649**	**61 527**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные кредиты и займы	610	13 347	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	49 132	45 509
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	280 993	213 471
в том числе:		-	-
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	65 879	53 544
по авансам полученным	632	11 159	4 686
по налогам и сборам	633	107	2 390
по социальному страхованию и обеспечению	634	233	193
по оплате труда	635	193	146
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	-	-
прочим кредиторам	638	203 422	152 512
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	99
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
ИТОГО по разделу V	**690**	**343 472**	**259 079**
БАЛАНС	**700**	**407 415**	**340 227**

Директор управляющей организации _____ (подпись) Ястребова А.А.
(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П.
(инициалы, фамилия)

27 июля 2026 г.

Приложение 2
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности
"Индивидуальная бухгалтерская отчетность"

Форма

ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - июнь 2026 года

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"
Учетный номер плательщика	691 797 838
Вид экономической деятельности	41100, 68200
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	Управляющая орланизация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл.,Минский р-н, д.Боровая, д.7,каб.23

Наименование показателей	Код строки	За январь - июнь 2026 года	За январь - июнь 2025 года
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	40 242	33 641
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(17 828)	(25 475)
Валовая прибыль	030	22 414	8 166
Управленческие расходы	040	(611)	(576)
Расходы на реализацию	050	(5 693)	(3 865)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	16 110	3 725
Прочие доходы по текущей деятельности	070	13 171	418
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(33 967)	(7 072)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	(4 686)	(2 929)
Доходы по инвестиционной деятельности	100	210	356
В том числе: доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	-	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	210	356
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	-	-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(31)	(1)
в том числе: расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(31)	(1)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	-	-
Доходы по финансовой деятельности	120	4 542	11 328
в том числе: курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	2 614	5 100
прочие доходы по финансовой деятельности	122	1 928	6 228
Расходы по финансовой деятельности	130	(4 198)	(1 639)
в том числе: проценты к уплате	131	(1 634)	(1 135)
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(2 542)	(470)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(22)	(34)

Наименование показателей	Код строки	За январь - июнь 2026 года	За январь - июнь 2025 года
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	523	10 044
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	(4 163)	7 115
Налог на прибыль	160	-	(1 685)
Изменение отложенных налоговых активов	170	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	180	-	-
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	-
Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	-	-
Чистая прибыль (убыток)	210	(4 163)	5 430
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	(4 163)	5 430
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Директор управляющей организации _____ Ястребова А.А.
(подпись) (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ Сорокина А.П.
(подпись) (инициалы, фамилия)

27 июля 2026 г.

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

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На 31 декабря 2025 года

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

Дата утверждения	24.03.2026
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
1	2	3	4
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства	110	10 972	5 171
Нематериальные активы	120	136	134
Доходные вложения в материальные активы	130	-	-
в том числе: инвестиционная недвижимость	131	-	-
предметы финансовой аренды (лизинга)	132	-	-
прочие доходные вложения в материальные активы	133	-	-
Вложения в долгосрочные активы	140	19 633	25 230
Долгосрочные финансовые вложения	150	16 087	15 599
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	2 941	2 945
Прочие долгосрочные активы	180	-	-
ИТОГО по разделу I	**190**	**49 769**	**49 079**
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	21 125	32 928
в том числе: материалы	211	3 427	1 078
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	622	14
готовая продукция и товары	214	17 076	31 836
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	-	-
Расходы будущих периодов	230	4 473	4 927
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	5 391	5 511
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	21 040	19 827
Краткосрочные финансовые вложения	260	-	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	35 810	22 241
Прочие краткосрочные активы	280	202 619	87 308
ИТОГО по разделу II	**290**	**290 458**	**172 742**
БАЛАНС	**300**	**340 227**	**221 821**

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
1	2	3	4
III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
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	1 457	959
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	12 454	11 539
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
ИТОГО по разделу III	**490**	**19 621**	**18 208**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные кредиты и займы	510	34 938	44 293
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	26 589	31 109
ИТОГО по разделу IV	**590**	**61 527**	**75 402**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные кредиты и займы	610	0	3 003
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	45 509	42 179
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	213 471	83 029
в том числе: поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	53 544	31 843
по авансам полученным	632	4 686	20 649
по налогам и сборам	633	2 390	1 318
по социальному страхованию и обеспечению	634	193	157
по оплате труда	635	146	156
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	-	-
прочим кредиторам	638	152 512	28 906
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	99	-
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
ИТОГО по разделу V	**690**	**259 079**	**128 211**
БАЛАНС	**700**	**340 227**	**221 821**

Директор управляющей организации _____ (подпись) Ястребова А.А. (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П. (инициалы, фамилия)

25 февраля 2026 г.

Приложение 2
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности
"Индивидуальная бухгалтерская отчетность"

Форма

ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - декабрь 2025 года

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"
Учетный номер плательщика	691 797 838
Вид экономической деятельности	41100, 68200
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	Управляющая орланизация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл.,Минский р-н, д.Боровая, д.7,каб.23

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2025 года	За январь - декабрь 2024 года
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	102 100	75 894
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(50 569)	(60 689)
Валовая прибыль	030	51 531	15 205
Управленческие расходы	040	(1 115)	(1 053)
Расходы на реализацию	050	(9 911)	(7 519)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	40 505	6 633
Прочие доходы по текущей деятельности	070	2 177	46 140
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(47 146)	(58 648)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	(4 464)	(5 875)
Доходы по инвестиционной деятельности	100	742	246
В том числе: доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	-	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	742	246
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	-	-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(44)	(23)
в том числе: расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(1)	(23)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	(43)	-
Доходы по финансовой деятельности	120	16 812	20 335
в том числе: курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	7 049	4 786
прочие доходы по финансовой деятельности	122	9 763	15 549
Расходы по финансовой деятельности	130	(4 961)	(7 120)
в том числе: проценты к уплате	131	(2 797)	(449)
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(1 983)	(6 595)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(181)	(76)

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2025 года	За январь - декабрь 2024 года
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	12 549	13 438
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	8 085	7 563
Налог на прибыль	160	(2 051)	(1 456)
Изменение отложенных налоговых активов	170	-	(368)
Изменение отложенных налоговых обязательств	180	-	-
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	-
Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	-	-
Чистая прибыль (убыток)	210	6 034	5 739
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	498	411
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	6 532	6 150
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Директор управляющей организации _____ (подпись) Ястребова А.А. (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П. (инициалы, фамилия)

25 февраля 2026 г.

Приложение 3

к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности "Индивидуальная бухгалтерская отчетность"

Форма

ОТЧЕТ
об изменении собственного капитала
за январь - декабрь 2025 года

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"
Учетный номер плательщика	691797838
Вид экономической деятельности	41100, 68200
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	Управляющая орланизация
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 31.12.2023 г.	010	5 710	-	-	-	548	5 798	-	12 056
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	-	2	-	2
Скорректированный остаток на 31.12.2023 г.	040	5 710	-	-	-	548	5 800	-	12 058
За январь - декабрь 2024 года Увеличение собственного капитала – всего	050	-	-	-	-	411	5 739	-	6 150
В том числе: чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	5 739	-	5 739
переоценка долгосрочных активов	052	-	-	-	-	411	-	-	411
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	053	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	054	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	055	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	056	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	057	-	-	-	-	-	-	-	-
	058	-	-	-	-	-	-	-	-
	059	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	060	-	-	-	-	-	-	-	-
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 31.12.2024 г.	100	5 710	-	-	-	959	11 539	-	18 208
Остаток на 31.12.2024 г.	110	5 710	-	-	-	959	11 539	-	18 208
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорректированный остаток на 31.12.2024 г.	140	5 710	-	-	-	959	11 539	-	18 208
За январь - декабрь 2025 года Увеличение собственного капитала – всего	150	-	-	-	-	498	6 034	-	6 532
В том числе: чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	6 034	-	6 034
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	498	-	-	498
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	153	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	154	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	155	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	156	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	157	-	-	-	-	-	-	-	-
	158	-	-	-	-	-	-	-	-
	159	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	160	-	-	-	-	-	5 119	-	5 119
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	-	-	-	-	-	5 119	-	5 119
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 31.12.2025 г.	200	5 710	-	-	-	1 457	12 454	-	19 621

Директор управляющей организации _____ (подпись) Ястребова А.А. (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П. (инициалы, фамилия)

25 февраля 2026 г.

Приложение 4
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и
отчетности "Индивидуальная бухгалтерская отчетность"
Форма

ОТЧЕТ
о движении денежных средств
за январь - декабрь 2025 года

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

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2025 года	За январь - декабрь 2024 года
1	2	3	4
Движение денежных средств по текущей деятельности			
Поступило денежных средств – всего	020	240 073	147 964
В том числе: от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	232 559	100 608
от покупателей материалов и других запасов	022	-	-
роялти	023	-	-
прочие поступления	024	7 514	47 356
Направлено денежных средств – всего	030	(250 889)	(213 743)
В том числе: на приобретение запасов, работ, услуг	031	(242 928)	(160 782)
на оплату труда	032	(2 150)	(1 579)
на уплату налогов и сборов	033	(2 022)	(4 415)
на прочие выплаты	034	(3 789)	(46 967)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	(10 816)	(65 779)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступило денежных средств – всего	050	852	242
В том числе: от покупателей основных средств, нематериальных активов и других	051	-	-
возврат предоставленных займов	052	102	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	750	242
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств – всего	060	(9 146)	(1 762)
В том числе: на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(8 536)	(497)
на предоставление займов	062	(610)	(1 265)
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	-	-
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	(8 294)	(1 520)

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2025 года	За январь - декабрь 2024 года
1	2	3	4
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступило денежных средств – всего	080	49 262	80 137
В том числе: кредиты и займы	081	48 132	76 884
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	1 130	3 253
Направлено денежных средств – всего	090	(16 583)	(8 406)
В том числе: на погашение кредитов и займов	091	(8 467)	(4 028)
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале	092	(4 505)	-
на выплаты процентов	093	(2 748)	(560)
на лизинговые платежи	094	-	-
прочие выплаты	095	(863)	(3 818)
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	32 679	71 731
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	13 569	4 432
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2024 г.	120	22 241	17 809
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2025 г.	130	35 810	22 241
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	(271)	586

Директор управляющей организации _____ (подпись) Ястребова А.А. (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П. (инициалы, фамилия)

25 февраля 2026 г.

ФБК

ФБК БЕЛ

Исх. № 05-01/28 от «05» марта 2026 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Директору управляющей организации ОДО «Этерика»
Ястребовой А.А.

Аудиторское мнение

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань», 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, дер. Боровая, д.7, каб.23, свидетельство о государственной регистрации выдано на основании решения Минского райисполкома от 21.09.2015 г., в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации с регистрационным номером №691797838, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о прибылях и убытках, отчета об изменении собственного капитала, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к бухгалтерской отчетности.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и изменение его финансового положения, в том числе движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Основание для выражения аудиторского мнения

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями далее описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности» нашего аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к Обществу с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» 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 Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, был проведен другой аудиторской организацией, которая в аудиторском заключении от 20 марта 2025 года выразила аудиторское мнение о том, что данная бухгалтерская отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и изменение его финансового положения, в том числе движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Обязанности аудируемого лица по подготовке бухгалтерской отчетности

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь и организацию системы внутреннего контроля, которую руководство Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений, допущенных вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» несет ответственность за оценку способности Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» 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 Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань», прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» не содержит существенных искажений вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий, и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с национальными правилами 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 «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем 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 нашего 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 Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань», имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань»;

– оцениваем надлежащий характер применяемой Обществом с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» учетной политики, а также обоснованности учетных оценок и соответствующего раскрытия информации в бухгалтерской отчетности;

– оцениваем правильность применения руководством Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» 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 Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» 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 Общество с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» 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.

ФБК

ФБК БЕЛ

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, которые мы выявляем 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 ООО «ФБК-Бел» — А.Г. Ренейский

(номер квалификационного аттестата аудитора № 0001374)

Руководитель аудиторской группы — Т.В. Чубарева

(номер квалификационного аттестата аудитора № 0002339)

Информация об аудиторской организации:

Общество с ограниченной ответственностью «ФБК-Бел» (ООО «ФБК-Бел»);

Место нахождения: Республика Беларусь, 220090, г. Минск, Логойский тракт, 22А, пом. 201-11;

Сведения о государственной регистрации: зарегистрировано Минским горисполкомом 06 февраля 2009 г. в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 690398039;

регистрационный номер записи аудиторской организации в реестре аудиторских организаций - 10069.

Дата подписания аудиторского заключения «05» марта 2026 г.

Аудиторское заключение получено «05» марта 2026 г.

Директор управляющей организации — А.А. Ястребова

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

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На 31 декабря 2024 года

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

Дата утверждения	28.03.2025
Дата отправки	
Дата принятия	

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

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

Директор управляющей организации _____ (подпись) Ястребова А.А.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П.

(инициалы, фамилия)

20 февраля 2025 г.

Приложение 2
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности
"Индивидуальная бухгалтерская отчетность"

Форма

ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - декабрь 2024 года

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"
Учетный номер плательщика	691 797 838
Вид экономической деятельности	41100, 68200
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	Управляющая орланизация
Единица измерения	тыс.руб
Адрес	Минская обл.,Минский р-н, д.Боровая, д.7,каб.23

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

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

Директор управляющей организации _____ (подпись) Ястребова А.А. (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П. (инициалы, фамилия)

20 февраля 2025 г.

Приложение 3

к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности "Индивидуальная бухгалтерская отчетность"

Форма

ОТЧЕТ
об изменении собственного капитала
за январь - декабрь 2024 года

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"
Учетный номер плательщика	691797838
Вид экономической деятельности	41100, 68200
Организационно-правовая форма	ООО
Орган управления	Управляющая орланизация
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 31.12.2022 г.	010	5 710	-	-	-	380	9 049	-	15 139
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	-	(112)	-	(112)
Скорректированный остаток на 31.12.2022 г.	040	5 710	-	-	-	380	8 937	-	15 027
За январь - декабрь 2023 года Увеличение собственного капитала – всего	050	-	-	-	-	181	-	-	181
В том числе: чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	052	-	-	-	-	181	-	-	181
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	053	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	054	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	055	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	056	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	057	-	-	-	-	-	-	-	-
	058	-	-	-	-	-	-	-	-
	059	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	060	-	-	-	-	-	3 152	-	3 152
В том числе: убыток	061	-	-	-	-	-	3 152	-	3 152
переоценка долгосрочных активов	062	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	063	-	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	064	-	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	065	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Директор управляющей организации _____ (подпись) Ястребова А.А.
(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П.
(инициалы, фамилия)

20 февраля 2025 г.

Приложение 4
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности "Индивидуальная бухгалтерская отчетность"
Форма

ОТЧЕТ
о движении денежных средств
за январь - декабрь 2024 года

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

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

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

Директор управляющей организации _____ (подпись) Ястребова А.А.
(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П.
(инициалы, фамилия)

20 февраля 2025 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Аудиторское мнение

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

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

Основания для выражения аудиторского мнения

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

Обязанности аудируемого лица по подготовке бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений бухгалтерской отчетности в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;
- получаем понимание системы внутреннего контроля аудируемого лица, имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения аудиторского мнения относительно эффективности функционирования этой системы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой аудируемым лицом учетной политики, а также обоснованности учетных оценок и соответствующего раскрытия информации в бухгалтерской отчетности;
- оцениваем правильность применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и на основании полученных аудиторских доказательств делаем вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать свою деятельность непрерывно. Если мы приходим к выводу о наличии такой существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в аудиторском заключении к соответствующему раскрытию данной информации в бухгалтерской отчетности. В случае, если такое раскрытие информации отсутствует или является ненадлежащим, нам следует

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

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

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

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

Руководитель задания
Директор — И.М. Кинцак
(номер квалификационного аттестата аудитора 0001121)

Руководитель аудиторской группы — О.А.Яцукович
(ном ер квалификационного аттестата аудитора 0002255)

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторский центр «Эрудит»

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

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

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

20.03.2025

Приложение 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	18.03.2024
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
1	2	3	4
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
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
ИТОГО по разделу I	**190**	**30 715**	**22 257**
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
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	-	-
ИТОГО по разделу II	**290**	**83 309**	**52 524**
БАЛАНС	**300**	**114 024**	**74 781**

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
1	2	3	4
III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
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	-	-
ИТОГО по разделу III	**490**	**12 056**	**15 027**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
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
ИТОГО по разделу IV	**590**	**30 150**	**32 593**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
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	-	-
ИТОГО по разделу V	**690**	**71 818**	**27 161**
БАЛАНС	**700**	**114 024**	**74 781**

Руководитель _____ Ястребова А.А.
(подпись) (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ Сорокина А.П.
(подпись) (инициалы, фамилия)

27 февраля 2024 г.

Приложение 2
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности
"Индивидуальная бухгалтерская отчетность"
Форма

ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - декабрь 2023 года

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

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

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

Руководитель _____ Ястребова А.А.
(подпись) *(инициалы, фамилия)*

Главный бухгалтер _____ Сорокина А.П.
(подпись) *(инициалы, фамилия)*

27 февраля 2024 г.

Приложение 3
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности "Индивидуальная бухгалтерская отчетность"
Форма

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,	056	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	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) Ястребова А.А. (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П. (инициалы, фамилия)

27 февраля 2024 г.

Приложение 4
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и
отчетности "Индивидуальная бухгалтерская отчетность"
Форма

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

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2023 года	За январь - декабрь 2022 года
1	2	3	4
Движение денежных средств по текущей деятельности			
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)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступило денежных средств – всего	050	46	107
В том числе: от покупателей основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	051	-	-
возврат предоставленных займов	052	-	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	46	107
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств – всего	060	(3 444)	(161)
В том числе: на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(2 639)	(161)
на предоставление займов	062	(805)	-
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	-	-
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	(3 398)	(54)

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

Руководитель _____ (подпись) Ястребова А.А. (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер _____ (подпись) Сорокина А.П. (инициалы, фамилия)

27 февраля 2024 г.

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 Инструкции о порядке расчета стоимости чистых активов, утвержденной постановлением Минфина РБ от 11.06.2012 № 35

РАСЧЕТ
стоимости чистых активов организации

Общество с ограниченной ответственностью "Зелёная гавань"

на 1 января 2026 года

N п/п	Наименование показателей	На 1 января 2026 года	На 1 января 2025 года
1	2	3	4
1	**АКТИВЫ**		
1.1	В том числе: долгосрочные активы	49 769	49 079
1.1.1	в том числе: основные средства	10 972	5 171
1.1.2	нематериальные активы	136	134
1.1.3	доходные вложения в материальные активы	-	-
1.1.4	вложения в долгосрочные активы	19 633	25 230
1.1.5	долгосрочные финансовые вложения	16 087	15 599
1.1.6	отложенные налоговые активы	-	-
1.1.7	долгосрочная дебиторская задолженность	2 941	2 945
1.1.8	прочие долгосрочные активы	-	-
1.2	краткосрочные активы	290 458	172 742
1.2.1	в том числе: запасы	21 125	32 928
1.2.2	долгосрочные активы, предназначенные для реализации	-	-
1.2.3	расходы будущих периодов	4 473	4 927
1.2.4	налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	5 391	5 511
1.2.5	краткосрочная дебиторская задолженность	21 040	19 827
1.2.6	краткосрочные финансовые вложения	-	-
1.2.7	денежные средства и их эквиваленты	35 810	22 241
1.2.8	прочие краткосрочные активы	202 619	87 308
2	**АКТИВЫ**, принимаемые к расчету (строка 1.1 + строка 1.2)	340 227	221 821

3	**ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**		
3.1	В том числе: долгосрочные обязательства	61 527	75 402
3.1.1	в том числе: долгосрочные кредиты и займы	34 938	44 293
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	26 589	31 109
3.2	краткосрочные обязательства, в том числе:	259 079	128 211
3.2.1	краткосрочные кредиты и займы	-	3 003
3.2.2	краткосрочная часть долгосрочных обязательств	45 509	42 179
3.2.3	краткосрочная кредиторская задолженность	213 471	83 029
3.2.4	обязательства, предназначенные для реализации	-	-
3.2.5	доходы будущих периодов	-	-
3.2.6	резервы предстоящих платежей	99	-
3.2.7	прочие краткосрочные обязательства	-	-
4	**ОБЯЗАТЕЛЬСТВА,** принимаемые к расчету (строка 3.1 + строка 3.2)	320 606	203 613
5	Стоимость чистых активов (строка 2 - строка 4)	19 621	18 208

Директор управляющей организации

_____ Ястребова А.А.

(подпись) *(инициалы, фамилия)*

Главный бухгалтер

_____ Сорокина А.П.

(подпись) *(инициалы, фамилия)*

25 февраля 2026 г.

ФБК

ФБК БЕЛ

Исх. № 05-01/28-2 от «05» марта 2026 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по специальному аудиторскому заданию на аудит расчета стоимости чистых активов по состоянию на 01.01.2026

Директору управляющей организации ОДО «Этерика»

Ястребовой А.А.

Аудиторское мнение

Нами в соответствии со специальным аудиторским заданием полученным от Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань», 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, дер. Боровая, д.7, каб.23, свидетельство о государственной регистрации выдано на основании решения Минского райисполкома от 21.09.2015 г., в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации с регистрационным номером №691797838, проведен аудит финансовой информации, а именно – аудит расчета стоимости чистых активов по состоянию на 01.01.2026 г.

По нашему мнению, прилагаемый расчет стоимости чистых активов по состоянию на 01.01.2026 г. достоверно во всех существенных аспектах подготовлен в соответствии с законодательством.

Основание для выражения аудиторского мнения

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями далее описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации по проведению аудита по специальному аудиторскому заданию» нашего аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к Обществу с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» 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 – ограничение в отношении распространения или использования

Мы обращаем внимание на то, что расчет стоимости чистых активов по состоянию на 01.01.2026 подготовлен Обществом с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» с целью выполнения требований Указа Президента Республики Беларусь от 04.05.2021 г. №176 «О жилищных облигациях» и как следствие, может быть непригоден для иной цели. Мы не выражаем модифицированное аудиторское мнение в связи с этим вопросом.

Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемого расчета стоимости чистых активов на 01.01.2026г. в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь и организацию системы внутреннего контроля, которую руководство Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» считает необходимой для подготовки финансовой информации, не содержащей существенных искажений, допущенных вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий.

Обязанности аудиторской организации по проведению аудита финансовой информации

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что финансовая информация Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» не содержит существенных искажений вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий, и в составлении аудиторского заключения, содержащего

Общество с ограниченной ответственностью «ФБК-Бел»
Республика Беларусь | 220090 | г. Минск | практ Логойский, 22А, пом. 201 11
Тел./факс +375 (17) 355-42 23 | E-mail fbk@fbk.by | www.fbk.by
УНП 690398039

ФБК

ФБК БЕЛ

выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с национальными правилами 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 финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

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

– получаем понимание системы внутреннего контроля Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань», имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань»;

– оцениваем надлежащий характер применяемой Обществом с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» учетной политики, а также обеспечивает ли финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе операциях и событиях.

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

– соответствие установленному законодательством порядку представленного расчета стоимости чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань» по состоянию на 01.01.2026 г.;

– достоверность во всех существенных аспектах показателей, составляющих стоимость чистых Общества с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань», по состоянию на 01.01.2026 г.

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, которые мы выявляем 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 ООО «ФБК-Бел»

А.Г. Ренейский

(номер квалификационного аттестата аудитора № 0001374)

Аудитор

Т.В. Чубарева

(номер квалификационного аттестата аудитора № 0002339)

Информация об аудиторской организации:

Общество с ограниченной ответственностью «ФБК-Бел» (ООО «ФБК-Бел»);

Место нахождения: Республика Беларусь, 220090, г. Минск, Логойский тракт, 22А, пом. 201-11;

Сведения о государственной регистрации: зарегистрировано Минским горисполкомом 06 февраля 2009 г. в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 690398039;

регистрационный номер записи аудиторской организации в реестре аудиторских организаций - 10069.

Дата подписания аудиторского заключения «05» марта 2026 г.

Аудиторское заключение получено «05» марта 2026 г.

Директор управляющей организации А.А. Ястребова