



УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным общим собранием участников

ООО «Астодевелопмент» 30.03.2026

(Протокол от 30.03.2026 №22/26)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
ТРИСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ТРЕТЬЕГО ВЫПУСКА**

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АСТОДЕВЕЛОПМЕНТ»
(ООО «Астодевелопмент»)**

Минский район, д. Боровая
2026 год

1. Краткое резюме.

ООО «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» - 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 «Астодевелопмент» это сплоченная команда сильных, талантливых, целеустремленных людей.

В 2014 году ООО «Астодевелопмент» приступило к строительству жилого района «Новая Боровая» в д. Боровая и д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области. Район располагается на участке площадью более 100 гектаров, рядом с главным проспектом города Минска.

Новая Боровая это место, в котором все продумано до мелочей, город-сообщество с особой атмосферой, где люди доверяют друг другу. Каждый квартал Новой Боровой отличается от других собственной инфраструктурой, планировкой и настроением, а все вместе они формируют единую европейскую городскую среду.

Проект одержал победу в премии «Home Awards: Лучшее для жизни в сфере ремонта, строительства, архитектуры и дизайна Беларуси» в номинации «Лучший жилой район».

Новая Боровая это место, в котором идеи и технологии создают комфортную среду для жизни, работы и учебы. Строительство ведется по концепции, которая предполагает под собой создание максимально развитой социальной инфраструктуры. Каждая деталь в Новой Боровой создана с любовью к её жителям, поэтому первое, что замечают гости района, - внимание к мелочам. Одновременно с жильем развивается и инфраструктура: уже построены четыре детских сада, современная школа, спортивный комплекс с бассейнами, торговый центр, паркинги. Небольшие магазины работают и на первых этажах домов. В Новой Боровой особое внимание уделяется домашним питомцам, для них создаются все необходимые условия.

Для каждого квартала Новой Боровой создается индивидуальное благоустройство. Природный рельеф и искусственные холмы помогают зонировать пространство и сделать его комфортным. Подъезды в домах проходные: один выход ведет во двор, второй – на улицу. Стандартом Новой Боровой стали «французские окна» и свободные планировки. В районе представлены как традиционные квартиры, так и квартиры с гардеробными и хобби-комнатами.

Особенностью района стали нестандартные форматы — здесь можно приобрести двухуровневую квартиру или квартиру с террасой.

Приобретая квартиру в Новой Боровой, вы также получаете в свое распоряжение спортивные площадки, благоустроенные беговые и велосипедные дорожки, велопарковки, а также современные детские площадки.

Целью дальнейшей деятельности ООО «Астодевелопмент» является реализация проекта по строительству жилых домов с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектов социально-гарантируемого обслуживания населения в районе д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области. Стратегия дальнейших действий ООО «Астодевелопмент» состоит в постоянном улучшении социальной инфраструктуры в Новой Боровой, 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	383 (триста восемьдесят третий)
2	Наименование органа, утвердившего проспект эмиссии облигаций	Общее собрание участников ООО «Астосдевелопмент» (далее по тексту - Эмитент)
3	Дата, номер и наименование документа, подтверждающего утверждение проспекта эмиссии облигаций	Протокол от 30.03.2026 №22/26
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	102
9	Номинальная стоимость облигации	7 200
9-1	Максимально допустимая цена размещения жилищной облигации	10 285
10	Имущественный эквивалент номинальной стоимости облигаций (при его наличии):	
10.1	наименование (вид) имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация	Облигация удостоверяет право ее владельца на получение от Эмитента определенного размера общей площади жилого помещения в многоквартирном жилом доме №14.5 по генеральному плану в составе объекта «Строительство жилого квартала с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в районе деревни Копище Боровлянского сельсовета». 5 очередь строительства. Жилой дом №14.5 по г.п. (далее по тексту – Жилой дом). Под общей площадью жилого помещения в настоящем проспекте эмиссии облигаций понимается сумма площадей жилых комнат, подсобных и летних помещений, антресолей и встроенных шкафов, холодных кладовых и иных помещений, определяемая в соответствии со строительными нормами «Жилые здания» (СН 3.02.01-2019).
10.2	размер имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация	1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения в Жилом доме
11	Наименование официальной денежной единицы Республики Беларусь либо валюты, в которой выражена номинальная стоимость облигации	Белорусский рубль
12	Объем выпуска облигаций	734 400

13	Указание на то, являются облигации обеспеченными или не обеспеченными	Обеспеченные
14	Способ размещения облигаций (открытая продажа, закрытая продажа либо конвертация)	Открытая продажа
15	Круг лиц, среди которых осуществляется размещение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	Юридические лица (резиденты и нерезиденты), физические лица (резиденты и нерезиденты)
16	Перечень заранее индивидуально определенных субъектов гражданского права (УНП, полное наименование, место нахождения юридического лица или фамилия, собственное имя, отчество (при его наличии) физического лица), среди которых осуществляется размещение облигаций	-
17	Круг лиц, среди которых осуществляется обращение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	Юридические лица (резиденты и нерезиденты), физические лица (резиденты и нерезиденты)
18	Дата начала размещения облигаций либо порядок ее определения	15.04.2026
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 30.12.2027
20	Срок обращения облигаций (количество календарных дней)	625 календарных дней
21	Дата начала обращения облигаций либо порядок ее определения	15.04.2026
22	Дата окончания обращения облигаций либо порядок ее определения	31.12.2027
23	Дата погашения (начала погашения) облигаций либо порядок ее определения	31.12.2027
24	Дата окончания погашения жилищных облигаций либо порядок ее определения	Не позднее 80 (восемьдесят) календарных дней с даты начала погашения облигаций
25	Дата формирования реестра владельцев облигаций для целей погашения облигаций либо порядок ее определения	31.12.2027
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 облигаций), иные имущественные права, удостоверяемые облигацией, либо указание, что доход по облигациям не начисляется и не выплачивается	Доход по облигациям, в том числе при погашении (досрочном погашении), 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 «Астодевелопмент»;

сокращенное наименование – ООО «Астодевелопмент».

На белорусском языке:

полное наименование – Таварыства з абмежаванай адказнасцю «Астодэвелапмент»;

сокращенное наименование – ТАА «Астодэвелапмент».

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 4;

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.newbor.by.

3.3. Эмитент зарегистрирован (в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации Эмитента) Минским районным исполнительным комитетом 14.03.2014 с регистрационным номером 691759953.

3.4. Депозитарием Эмитента, с которым заключён депозитарный договор, является Открытое акционерное общество «Сбер Банк» (ОАО «Сбер Банк») (далее по тексту – депозитарий Эмитента). Место нахождения депозитария Эмитента: 220030, Республика Беларусь, г. Минск, пр-т Независимости, 32А-1. Депозитарий Эмитента зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 28 декабря 1991 г. (регистрационный № 25). 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: 39220000071147. УНП депозитария Эмитента: 100219673.

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. Основным видом деятельности, осуществляемым Эмитентом, является реализация проектов, связанных со строительством зданий.

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 триста восемьдесят третьего выпуска Эмитента (далее по тексту при совместном упоминании – Облигации, при упоминании по отдельности – Облигация):

3.7.1. Совет директоров (наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган в составе органов управления Эмитента отсутствуют.

3.7.2. Единоличным исполнительным органом Эмитента является директор – Цвирко Светлана Ивановна (далее по тексту – директор). На дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций директор занимает следующие должности: директор Эмитента, директор ООО «АСТОМАКС», первый заместитель директора

ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район. Директор 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. Сведения о дочерних и зависимых хозяйственных обществах, унитарных предприятиях, учредителем которых является Эмитент.

Дочерние и зависимые хозяйственные общества Эмитента по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа:

№ п/п	Полное и сокращенное наименование юридического лица	УНП	Место нахождения
1	Общество с ограниченной ответственностью «Современные бетонные конструкции» (ООО «Современные бетонные конструкции»)	691311953	223039, Минская область, Минский район, Хатежинский с/с, д. 29/1, район деревни Таборы, здание АБК, инвентарный номер 600/С-158050
2	Общество с ограниченной ответственностью «Астопроект» (ООО «Астопроект»)	693330715	223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, деревня Боровая, дом 7, кабинет 26

Эмитент не имеет унитарных предприятий, учредителем которых он является.

3.9. По состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа:

- Эмитенту принадлежат все доли (100%) в уставном фонде Общества с ограниченной ответственностью «Современные бетонные конструкции» и Общества с ограниченной ответственностью «Астопроект»;

- Эмитенту не принадлежат доли в уставных фондах (акции) других 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 – 92,5% по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа;

- Центер Анна Александровна, 1995 года рождения, резидент Республики Беларусь, доля - 92,5% по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа.

3.12. Участником Эмитента, владеющим долей, составляющей двадцать пять и более процентов в уставном фонде Эмитента, по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа является:

- гражданка Республики Беларусь Центер Анна Александровна – 84,5% уставного фонда Эмитента. На дату утверждения настоящего эмиссионного документа Центер А.А. не занимает должностей, в том числе вне органов управления Эмитента.

На дату утверждения настоящего эмиссионного документа размер уставного фонда Эмитента составляет 825 белорусских рублей.

3.13. За последний отчетный год, предшествующий кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (за период с 01.01.2025 по 31.12.2025), Эмитентом не

совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность его аффилированных лиц (за исключением сделок, для совершения которых не требуется принятие решения общего собрания участников Эмитента).

3.14. По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.03.2026), Эмитентом осуществлена эмиссия облигаций 381 (трехсот восьмидесяти одного) выпуска, из которых 25 (двадцать пять) 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	BY62362D7230	351	15.03.2024	6-236-02-5018	5 332	BYN	663	0
2	BY62362D7628	356	23.05.2024	6-236-02-5048	4 036	BYN	2506	1280
3	BY62362D7594	358	24.05.2024	6-236-02-5050	4 264	BYN	1724	900
4	BY62362D7586	359	30.05.2024	6-236-02-5057	4 350	BYN	1430	208
5	BY62362D7834	361	15.07.2024	6-236-02-5078	4064	BYN	1100	546
6	BY62362D7842	362	15.07.2024	6-236-02-5079	3 872	BYN	1950	495
7	BY62362D8071	364	10.09.2024	6-236-02-5099	4 032	BYN	1100	273
8	BY62362D8204	365	18.11.2024	6-236-02-5115	4 620	BYN	700	324
9	BY62362D8287	366	20.11.2024	6-236-02-5117	4 290	BYN	2400	1488
10	BY62362D8550	367	24.12.2024	6-236-02-5139	4 713	BYN	500	174
11	BY62362D8576	368	24.12.2024	6-236-02-5140	4 466	BYN	1300	467
12	BY62362D8683	369	04.03.2025	6-236-02-5164	4 150	BYN	1200	42
13	BY62362D8691	370	04.03.2025	6-236-02-5165	4 669	BYN	600	36
14	BY62362D8865	371	21.04.2025	6-236-02-5173	4 252	BYN	700	21
15	BY62362D8923	372	22.04.2025	6-236-02-5175	3 843	BYN	2500	236
16	BY62362D9103	373	26.06.2025	6-236-02-5201	5 115	BYN	560	72
17	BY62362D8998	374	05.06.2025	6-236-02-5193	4 216	BYN	1940	121
18	BY62362D9160	375	14.07.2025	6-236-02-5211	5 250	BYN	600	273
19	BY62362D9152	376	14.07.2025	6-236-02-5212	4 350	BYN	1590	99
20	BY62362D9178	377	04.08.2025	6-236-02-5213	5 340	BYN	663	0
21	BY62362D9186	378	04.08.2025	6-236-02-5214	4 380	BYN	1259	52
22	BY62362D9194	379	04.08.2025	6-236-02-5215	4 020	BYN	576	280
23	BY62362D9400	380	17.09.2025	6-236-02-5233	5 310	BYN	695	236
24	BY62362D9418	381	19.09.2025	6-236-02-5235	4 080	BYN	470	157
25	BY62362D9749	382	17.12.2025	6-236-02-5268	6 150	BYN	1540	1540

По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.03.2026), у Эмитента отсутствуют фактически размещенные и непогашенные цифровые активы (токены).

По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.03.2026), Эмитентом не осуществлялась эмиссия и размещение эмиссионных ценных бумаг за пределами Республики Беларусь.

3.15. Сведения о лицах, подписавших настоящий эмиссионный документ:

- Мисюкевич Ярослав Леонидович – представитель по доверенности Эмитента (полномочия на подписание предоставлены доверенностью №12/26 от 31.12.2025);

- Ястребова Анна Александровна – директор Общества с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район - организации, оказывающей Эмитенту услуги по ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской и (или) финансовой отчетности (ведение бухгалтерского учета Эмитента осуществляется согласно договору на оказание услуг по ведению бухгалтерского учета № 17/03 от 17.03.2014, полномочия на подписание предоставлены уставом ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район);

- Матвеёнок Надежда Владимировна – представитель по доверенности Общества с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью №5/26 от 31.12.2025);

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

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

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

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

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

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

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

ежеквартальный 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 февраль 2026 года составляла 80 человек.

3.18. За последний отчетный год, предшествующий кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (за период с 01.01.2025 по 31.12.2025), меры административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах, таможенного и налогового законодательства к Эмитенту и его руководителям не применялись.

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

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

№ п/п	Вид продукции либо вид деятельности:	2023 г. (тыс. бел. руб.)	2024 г. (тыс. бел. руб.)	2025 г. (тыс. бел. руб.)
1.	Проценты по депозиту (внерезидентские доходы)	1121	1439	-
2.	Операции с недвижимым имуществом	309240	284351	303188

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
ОАО «МАПИД»	ООО «НОВИТЕРБЕЛ»	ЧСУП «НикМаСтройСервис»
ООО «МонолитГарантСистем»	ООО «Промсвязьдеталь»	ООО «МонолитГарантСистем»
ООО «Энерготехлаб»	ООО «Дрим Дизайн»	ООО «БМСУ-4»
ООО «Современные бетонные конструкции»	ООО «Современные бетонные конструкции»	ООО «ВАЛИОС»

Строительное управление №100 ООО «Современные бетонные конструкции»	Строительное управление №100 ООО «Современные бетонные конструкции»	Строительное управление №100 ООО «Современные бетонные конструкции»
ООО «БМСУ-4»	SJEC CORPORATION	ООО «КейТраст»

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

4. Сведения об эмиссии Облигаций.

4.1. Дата государственной регистрации выпуска Облигаций:

27 апреля 2026г.

Государственный регистрационный номер выпуска Облигаций:

6-236-02-5294

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: «Строительство жилого квартала с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в районе деревни Копище Боровлянского сельсовета». 5 очередь строительства. Жилой дом №14.5 по г.п.

Строительство Жилого дома предусмотрено по индивидуальному проекту, разработанному на основе номенклатуры серий конструкций и изделий индустриального домостроения, действующих технических решений серий крупнопанельных и объёмно-блочных жилых домов.

Жилой дом – 7-10-9-7-этажный, четырехсекционный, с подземным этажом (техподпольем).

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

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома – 30 ноября 2027 года.

Общая продолжительность строительства Жилого дома – 24 месяца, включая подготовительный период – 1 месяц.

В соответствии с проектной документацией Жилого дома, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь квартир составляет 9 022,44 метра квадратного, общая площадь нежилых помещений составляет 168,51 метра квадратного.

На проектную документацию по строительству Жилого дома имеется положительное заключение государственной экспертизы №742-70/25 от 25.07.2025, выданное дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по Минской области».

Проектная документация на Жилой дом утверждена Эмитентом 25.07.2025 (приказ №4-516/25-1 от 25.07.2025).

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

Строительство Жилого дома осуществляется на следующем земельном участке:

- земельный участок с кадастровым номером 623680604101000580 площадью 11,404 га, предоставленный Эмитенту в аренду, свидетельства (удостоверения) №600/2040-2038 от 02.12.2024 и №600/1715-28936 от 21.07.2025 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 последующим залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 600/С-141273, расположенного по адресу: Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, 7А, площадь – 2779,9 кв.м., назначение – Здание многофункциональное, наименование – Административно-торговый центр (свидетельство (удостоверение) № 600/1368-808 о государственной регистрации от 30.08.2013) (далее по тексту – Предмет залога). Предмет залога принадлежит на праве собственности Обществу с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район (ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район), место нахождения: 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, д.7, административные помещения, кабинет №27, УНП 101246411 (далее по тексту – Залогодатель). Между Эмитентом и Залогодателем заключено соглашение о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по облигациям ООО «Астодевелопмент» от 30.03.2026. Стоимость Предмета залога составляет 7 877 000,00 (семь миллионов восемьсот семьдесят семь тысяч) белорусских рублей согласно заключению о независимой оценке № 13/12/2/02 от 29.12.2025, дата оценки – 19.12.2025.

Способ оценки Предмета залога – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице оценщика 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 Предмета 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 (заключение экспертизы достоверности независимой оценки №104/12/02 от 28.01.2026).

Предмет залога выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части триста пятьдесят девятого выпуска (в объёме 417 600 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2028), части триста семьдесят третьего выпуска (в объёме 2 102 265 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2029), части триста семьдесят пятого выпуска (в объёме 903 000 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2029), части триста семьдесят шестого выпуска (в объёме 487 200 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2029), триста восемьдесят третьего выпуска (в объёме 734 400 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2027) и триста восемьдесят четвёртого выпуска (в объёме 1 628 640 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.12.2027).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 359, части 373, части 375, части 376, 383 и 384 выпусков обеспечивается залогом Предмета залога в течение всего срока обращения жилищных облигаций 359, 373, 375, 376, 383 и 384 выпусков, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 359, 373, 375, 376, 383 и 384 выпусков до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 359, 373, 375, 376, 383 и 384 выпусков в полном объёме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога по жилищным облигациям части 359, части 373, части 375, части 376, 383 и 384 выпусков Эмитента, равен 6 273 105 белорусским рублям и составляет 79,64% стоимости Предмета залога по

результатам независимой оценки.

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

Залогодатель вправе отчуждать Предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить в отношении Предмета залога ремонт, реконструкцию, модернизацию, техническую модернизацию, перепланировку (переустройство), осуществлять изменение Предмета залога на основании надстройки, пристройки, перестройки или перепланировки и иные виды работ либо иным образом распоряжаться им без получения согласия владельцев облигаций (залогодержателей). В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по облигациям, а также в случае принятия решения о ликвидации Эмитента и (или) Залогодателя, реализация Предмета залога 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 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 Предмета залога либо иного прекращения залога на 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 осуществляет досрочное погашение Облигаций выпуска. 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, с 10.00 до 19.00 в воскресенье по адресу: 220125, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Леонардо Да Винчи, 2, пом. 462. Эмитент и лицо, намеревающееся приобрести Облигации, в течение срока их размещения вправе определить иное 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 «Астодевелопмент»;

УНП получателя: 691759953;

расчетный счет со специальным режимом функционирования в белорусских рублях для зачисления денежных средств: №BY85BPSB30121689371039330000 в Открытом акционерном обществе «Сбер Банк» (ОАО «Сбер Банк»), 220030, Республика Беларусь, г. Минск, пр-т Независимости, 32А-1, БИК/ВІС ВPSBВY2X;

назначение платежа: оплата жилищных облигаций ООО «Астодевелопмент» триста восемьдесят третьего 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 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 (восемьдесят) календарных дней с даты начала досрочного погашения Облигаций, передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объёме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.11. Порядок погашения Облигаций.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

переводополучатель – ООО «Астодевелопмент», счет «депо» №369-8433, раздел счета «депо» - 25;

депозитарий переводополучателя – ОАО «Сбер Банк», регистрационный код депозитария - 007, корсчет «депо» ЛОРО 1000007, раздел корсчета «депо» ЛОРО - 00;

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

4.12. Порядок обращения Облигаций.

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

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

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

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

дополнительное соглашение к ранее заключенному с Эмитентом Соглашению о строительстве.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций.

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

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

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

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

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

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

4.16. Представителем владельцев Облигаций является Общество с ограниченной ответственностью «Центр авиационного спорта» (ООО «Центр авиационного спорта») (далее по тексту - Представитель), расположенное по адресу: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, д. Боровая, д. 7, кабинет 2, УНП 691832100, тел. +375 (29) 701-99-66, электронный адрес (e-mail): asc-belarus@mail.ru. Между Эмитентом и Представителем заключен договор от 08.09.2023 №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 08.09.2023 №б/н не содержит дополнительных прав и обязанностей владельцев Облигаций, Эмитента и Представителя по сравнению с указанными в постановлении от 25.07.2023 №477.

5. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

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

- бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет об изменении собственного капитала, отчет о движении денежных средств, примечание к бухгалтерской отчетности (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 31.12.2025 значения коэффициента обеспеченности обязательств имуществом и коэффициента просроченных обязательств Эмитента составляют:

Наименование коэффициента:	Значение коэффициента:	Степень риска наступления банкротства:
Коэффициент обеспеченности обязательств имуществом	0,77	Низкая
Коэффициент просроченных обязательств	0,01	

6. Планы развития Эмитента.

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

Ближайшим трехлетним планом Эмитента является строительство жилых домов с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в районе д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области.

Перспективой обеспечения ресурсами застройки жилых домов в районе д. Копище Минского района являются:

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

6.2. Прогноз финансовых результатов на 2027–2029 годы.

Прогноз основных показателей на 2027–2029 годы, белорусских рублей			
	2027 год	2028 год	2029 год
Затраты в подготовительный период (подготовка документации, разработка ген. плана)	27 090	-	-
Проектно-изыскательские работы	451 500	300 000	90 000
Затраты на строительство	147 031 056	20 063 295	16 790 669
Ориентировочный размер выручки	399 815 958	28 539 729	35 189 616

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 жилых домов, а также иных объектов недвижимости, в том числе:

- паркинга по ул. Гинтовта, расположенного в г. Минске (сроки строительства – август 2019 – декабрь 2024);
- многоквартирного жилого дома № 1.1 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – апрель 2024 – октябрь 2025);
- многоквартирного жилого дома № 1.2 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – июнь 2024 – октябрь 2025);
- многоквартирного жилого дома № 5.1 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – июль 2019 – июль 2021);
- многоквартирного жилого дома № 5.8 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – август 2019 – октябрь 2021);
- многоквартирного жилого дома № 5.9 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – июнь 2019 – ноябрь 2020);
- многоквартирного жилого дома № 12.3 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – декабрь 2019 – февраль 2021);

- многоквартирного жилого дома № 7.60 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – январь 2023 – апрель 2024);
- многоквартирного жилого дома № 7.61 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – январь 2023 – апрель 2024);
- многоквартирного жилого дома № 7.62 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – октябрь 2020 – октябрь 2021);
- многоквартирного жилого дома № 7.64 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – май 2021 – декабрь 2022);
- многоквартирного жилого дома № 7.80 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – сентябрь 2022 – октябрь 2023).

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

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

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

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

Представитель по доверенности Эмитента



Мисюкевич
Ярослав Леонидович

Руководитель организации, оказывающей Эмитенту услуги по ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской и (или) финансовой отчетности

Ястребова
Анна Александровна

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



Матвеёнок
Надежда Владимировна

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



Гая Лапинская
Анна Вячеславовна

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



Яцкевич
Александр Джонович

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На 31 декабря 2025 года

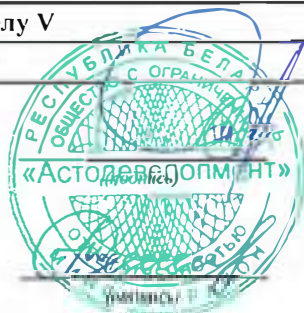
Организация	ООО "Астосдевелопмент"
Учетный номер плательщика	691759953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д.7, каб.4

Дата утверждения	30.03.2026
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строк	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
1	2	3	4
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства	110	57 491	46 593
Нематериальные активы	120	49	64
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	11 656	23 065
Долгосрочные финансовые вложения	150	94 488	97 362
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	20 214	20 214
Прочие долгосрочные активы	180	-	-
ИТОГО по разделу I	190	183 898	187 298
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	71 842	60 960
в том числе:			
материалы	211	2 632	1 750
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	871	129
готовая продукция и товары	214	68 339	59 081
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	-	-
Расходы будущих периодов	230	1 338	3 865
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	8 571	11 000
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	38 026	65 744
Краткосрочные финансовые вложения	260	18 354	8 579
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	135 232	112 464
Прочие краткосрочные активы	280	320 949	248 436
ИТОГО по разделу II	290	594 312	511 048
БАЛАНС	300	778 210	698 346

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	1	1
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	24 777	18 933
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	152 561	76 497
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
ИТОГО по разделу III	490	177 339	95 431
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные кредиты и займы	510	4 632	208 999
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	1 599
Резервы предстоящих платежей	550	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	787	98 379
ИТОГО по разделу IV	590	5 419	308 977
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные кредиты и займы	610	44 454	18 989
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	12 803	31 006
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	538 041	243 044
в том числе:		-	-
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	38 118	53 404
по авансам полученным	632	101 535	1 324
по налогам и сборам	633	16 116	10 840
по социальному страхованию и обеспечению	634	396	398
по оплате труда	635	355	369
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	-	-
прочим кредиторам	638	381 521	176 709
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	-	800
Резервы предстоящих платежей	660	154	99
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
ИТОГО по разделу V	690	595 452	293 938
БАЛАНС	700	778 210	698 346

Руководитель



Главный бухгалтер
организации,
оказывающей
бухгалтерские услуги

С.И. Цвирко

(инициалы, фамилия)

Т.А.Лазарева

(инициалы, фамилия)

ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - декабрь 2025 года

Организация	ООО "Астосдевелопмент"
Учетный номер плательщика	691 759 953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д. 7, каб.4

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	312 422	292 176
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(148 097)	(209 240)
Валовая прибыль	030	164 325	82 936
Управленческие расходы	040	(6 340)	(6 624)
Расходы на реализацию	050	(17 461)	(19 712)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	140 524	56 600
Прочие доходы по текущей деятельности	070	1 609	75 833
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(81 451)	(189 225)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	60 682	(56 792)
Доходы по инвестиционной деятельности	100	38 279	7 308
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	852	5 219
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	5 709	2 025
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	31 718	64
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(22 165)	(7 981)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(321)	(2 283)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	(21 844)	(5 698)
Доходы по финансовой деятельности	120	53 437	68 933
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	19 220	11 774
прочие доходы по финансовой деятельности	122	34 217	57 159
Расходы по финансовой деятельности	130	(12 834)	(22 943)
в том числе:			
проценты к уплате	131	(3 449)	(3 262)
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(8 412)	(19 481)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(973)	(200)
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	56 717	45 317
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	117 399	(11 475)
Налог на прибыль	160	(41 335)	(23 077)
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	76 064	(34 552)
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	5 844	5 220
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	81 908	(29 332)
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Руководитель

Главный бухгалтер
организации,
оказывающей
бухгалтерские услуги

(подпись)

(подпись)

С.И. Цвирко

(инициалы, фамилия)

Т.А.Лазарева

(инициалы, фамилия)

ОТЧЕТ
об изменении собственного капитала
за январь - декабрь 2025 года

Организация	ООО "Астосдевелопмент"
Учетный номер плательщика	691759953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д. 7, каб.4

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
Остаток на 31.12.2023 г.	010	1	-	-	-	13 761	110 955	-	124 717
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)
Скорректированный остаток на 31.12.2023 г.	040	1	-	-	-	13 761	110 947	-	124 709
За январь - декабрь 2024 года									
Увеличение собственного капитала – всего	050	-	-	-	-	5 731	-	-	5 731
В том числе:									
чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	052	-	-	-	-	5 731	-	-	5 731
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	-	-	-	-	(511)	(34 552)	-	(35 063)
В том числе:									
убыток	061	-	-	-	-	-	(34 552)	-	(34 552)
переоценка долгосрочных активов	062	-	-	-	-	(511)	-	-	(511)
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	-	-	-	-	(48)	48	-	-
Остаток на 31.12.2024 г.	100	1	-	-	-	18 933	76 443	-	95 377
Остаток на 31.12.2024 г.	110	1	-	-	-	18 933	76 443	-	95 377
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	-	54	-	54
Скорректированный остаток на 31.12.2024 г.	140	1	-	-	-	18 933	76 497	-	95 431
За январь - декабрь 2025 года Увеличение собственного капитала – всего	150	-	-	-	-	6 494	76 064	-	82 558
В том числе: чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	76 064	-	76 064
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	6 494	-	-	6 494
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	-	-	-	-	(650)	-	-	(650)
В том числе: убыток	161	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	162	-	-	-	-	(650)	-	-	(650)
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 31.12.2025 г.	200	1	-	-	-	24 777	152 561	-	177 339

Руководитель



Главный бухгалтер организации, оказывающей бухгалтерские услуги

С.И. Цвирко
(инициалы, фамилия)

Т.А.Лазарева

(инициалы, фамилия)


ОТЧЕТ
о движении денежных средств
за январь - декабрь 2025 года

Организация	ООО "Астосдевелопмент"
Учетный номер плательщика	691759953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д.7, каб.4

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	466 214	344 358
В том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	449 656	265 668
от покупателей материалов и других запасов	022	1 837	739
роялти	023		
прочие поступления	024	14 721	77 951
Направлено денежных средств – всего	030	(447 250)	(515 122)
В том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	(408 098)	(419 961)
на оплату труда	032	(4 922)	(4 109)
на уплату налогов и сборов	033	(30 123)	(8 753)
на прочие выплаты	034	(4 107)	(82 299)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	18 964	(170 764)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступило денежных средств – всего	050	14 832	29 718
В том числе:			
от покупателей основных средств, нематериальных активов и других	051	834	5 796
возврат предоставленных займов	052	9 821	22 476
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	4 177	1 446
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств – всего	060	(27 240)	(11 267)
В том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(11 490)	(3 530)
на предоставление займов	062	(15 750)	(3 160)
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	-	(4 577)
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	(12 408)	18 451

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	119 880	221 336
В том числе:			
кредиты и займы	081	114 158	212 543
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	5 722	8 793
Направлено денежных средств – всего	090	(103 668)	(13 274)
В том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	(90 360)	(3 546)
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале	092	-	(361)
на выплаты процентов	093	(6 091)	(1 285)
на лизинговые платежи	094	-	-
прочие выплаты	095	(7 217)	(8 082)
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	16 212	208 062
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	22 768	55 749
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2024 г.	120	112 464	56 715
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2025 г.	130	135 232	112 464
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	(1 703)	1 373

Руководитель


 Главный бухгалтер организации, оказывающей бухгалтерские услуги

 С.И. Цвирко
 (инициалы, фамилия)

Т.А.Лазарева

(инициалы, фамилия)

**ПРИМЕЧАНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «АСТОДЕВЕЛОПМЕНТ»
ЗА 2025 ГОД**

Общество с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» (далее – Общество) создано в соответствии с Гражданским Кодексом Республики Беларусь, законом Республики Беларусь «О хозяйственных обществах» иными законодательными актами и актами законодательства путем реорганизации Общества с дополнительной ответственностью «Этерика», Минский район, зарегистрированного Минским областным исполнительным комитетом решением от 29.06.2001 №481 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 101246411 (далее – ОДО «Этерика», Минский район) в форме выделения Общества.

Общество является правопреемником прав и обязанностей ОДО «Этерика», Минский район, в объеме согласно разделительному балансу.

Общество было реорганизовано в 2014 г. путем присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Истел», зарегистрированного Минским районным исполнительным комитетом решением 10.10.2012 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 691539109. Общество является правопреемником ООО «Истел», по всем обязательствам в объеме согласно передаточному акту.

Общество было реорганизовано в 2021 г. путем присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Астопром», зарегистрированного Минским районным исполнительным комитетом решением 12.09.2019 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 692146362. Общество является правопреемником ООО «Астопром», по всем обязательствам в объеме согласно передаточному акту.

Общество зарегистрировано Минским районным исполнительным комитетом решением 14.03.2014 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 69175995.

Общество является юридическим лицом согласно законодательству Республики Беларусь, имеет самостоятельный баланс, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, открывать расчетный, валютный и другие счета в учреждениях банков, иметь печать, штампы и иные реквизиты со своим наименованием.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Участниками Общества являются следующие лица:

- Центр Александр Львович;
- Матвеёнок Надежда Владимировна.
- Центр Анна Александровна.

В 2021 г. в связи с реорганизацией путем присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Астопром» произошло изменение размера уставного фонда.

Уставный фонд предприятия на 31.12.2025 сформирован денежными средствами и составляет 825,00 (восемьсот двадцать пять) белорусских рублей.

Участники определили в уставном фонде Общества следующие размеры долей и вкладов каждого Участника:

- Центр Александр Львович – вклад на сумму 772,50 белорусских рублей, что составляет 92,5% уставного фонда;
- Матвеёнок Надежда Владимировна – вклад на сумму 52,50 белорусских рублей, что составляет 7,5% уставного фонда.

30.06.2025 года произошло изменение состава участников ООО "Астодевелопмент". **Участники** определили в уставном фонде Общества следующие размеры долей и вкладов каждого участника:

- Центр Александр Львович – вклад на сумму 66,81 белорусских рублей, что составляет 8% уставного фонда;
- Матвеёнок Надежда Владимировна – вклад на сумму 52,50 белорусских рублей, что составляет 7,5% уставного фонда;
- Центр Анна Александровна – вклад на сумму 705,69 белорусских рублей, что составляет 84,5% уставного фонда.

ООО «Астодевелопмент» является участником Общества с ограниченной ответственностью «Современные бетонные конструкции» и Общества с ограниченной ответственностью «Астопроект».

Юридический адрес: 223053 Минская обл., Минский р-н д. Боровая, д.7, кабинет 4.

Форма собственности – частная

Руководство деятельностью Общества до 01.12.2023г. осуществляла Управляющая организация ОДО «Этерика», Минский район согласно договору №14/03 от 14.03.2014 г. о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Астодевелопмент». Директор Управляющей организации ОДО «Этерика», Минский район – Цвирко Светлана Ивановна. С 01.01.2023 года договор на управление расторгнут, директором Общества назначена Цвирко Светлана Ивановна согласно приказу от 30.11.2023г. № 126-К.

Организацию, ведение бухгалтерского учета, контроль за правильностью исчисления налогов осуществляет ОДО «Этерика», Минский район на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета №17/03 от 17.03.2014г. Главным бухгалтером организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета, ОДО «Этерика», Минский район является:

- до 03.04.2023г. - Смусина Любовь Львовна.
- с 03.04.2023г. по 02.10.2025 - Папко Ольга Иосифовна,
- с 03.10.2025 г. - Лазарева Татьяна Александровна.

Списочная численность работников предприятия по состоянию на 01.01.2026 года составила 81,5 человек.

Среднемесячная заработная плата на одного работающего – 5 066,6 рублей.

По состоянию на 31.12.2025 года Обществом открыты следующие счета в банках:

Наименование	Номер счета (IBAN)	Валюта
Расчетный (EUR) в ОАО "Приорбанк"	BY28PJCБ30120565531000000978	EUR
Расчетный (USD) в ОАО "Приорбанк"	BY68PJCБ30120565531000000840	USD
Расчетный в ОАО "Приорбанк"	BY79PJCБ30120565531000000933	BYN
Депозитный (BYN) 3 в ЗАО "БТА Банк"	BY61AEBK34120037361500000001	BYN
Расчетный в ЗАО "БТА Банк"	BY97AEBK30120037361500000000	BYN
Расчетный ЗАО "БТА Банк", CNY	BY16AEBK30120037361500000003	CNY
Расчетный (USD) в ЗАО «БТА Банк»	BY43AEBK30120037361500000002	USD
Депозитный (BYN) 2 в ЗАО «Альфа-Банк»	BY86ALFA34122094611130270000	BYN
Депозитный (CNY) в ЗАО "Альфа-Банк"	BY27ALFA34122094611040270000	CNY
Депозитный (EUR) ЗАО «Альфа-Банк»	BY57ALFA34122094611020270000	EUR
Депозитный (RUB) в ЗАО "Альфа-банк"	BY42ALFA34122094611030270000	RUB
Депозитный (USD) 2 ЗАО «Альфа-Банк»	BY72ALFA34122094611010270000	USD
Спец счет по 1.1	BY71ALFA30122094610370270000	BYN
Спец счет по 7.31	BY86ALFA30122094610360270000	BYN
Спец счет по 7.28	BY04ALFA30122094610350270000	BYN
Спец счет по 7.29	BY19ALFA30122094610340270000	BYN
Расчетный (RUB) в ЗАО "Альфа-банк"	BY96ALFA30122094610030270000	RUB
Расчетный (USD) в ЗАО «Альфа-Банк»	BY29ALFA30122094610010270000	USD
Расчетный в ЗАО «Альфа-Банк»	BY66ALFA30122094610050270000	BYN
Расчетный ЗАО "Альфабанк", CNY	BY81ALFA30122094610040270000	CNY
Расчетный ЗАО (EUR) "Альфабанк"	BY14ALFA30122094610020270000	EUR
Депозитный (USD) 2 в ЗАО «БТА Банк»	BY34AEBK341 00373615 0000 0002	USD
Расчетный в ЗАО МТБанк	BY91MTBK30120001093300125018	BYN
Депозитный в ЗАО МТБанк	BY63MTBK34120000093300017158	BYN
Спец счет по 1.8 ЖО	BY03MTBK30120016093300126046	BYN
Спец счет по 7.12 ДС	BY64MTBK30120005093300125304	BYN
Спец счет по 7.13 ДС	BY67MTBK30120005093300125541	BYN
Спец счет по ЖО 1.1.	BY97MTBK30120016093300125033	BYN
Спец счет по ЖО 1.2	BY86MTBK30120016093300125037	BYN
Расчетный в ВТБ	BY91SLAN30122504900110100000	BYN
Депозитный в ЗАО Банк ВТБ	BY29SLAN34122504950000200000	USD
Депозитный в ЗАО Банк ВТБ (Беларусь)	BY53SLAN34122504900000100000	BYN
Депозитный в ЗАО Банк ВТБ (Беларусь)	BY68SLAN34122504950110000000	USD
Расчетный (USD) в Беларусьбанк Филиал N 500 - Минское управлени	BY78AKBB30120000031620000000	USD
Расчетный в Беларусьбанк Филиал N 500 - Минское управление ОАО	BY93AKBB30120000031610000000	BYN
Спец счет по ЖО 7.32	BY83AKBB30120000750710000000	BYN
Депозитный в Беларусьбанк Филиал N 500 - Минское управление ОАО	BY07AKBB34120000534380000000	BYN

Спец счет 1.12	BY34AKBB30120000342890000000	BYN
Спец счет 1.13	BY23AKBB30120000356930000000	BYN
Спец счет 14.5	BY31AKBB30120000342310000000	BYN
Спец счет 14.9	BY92AKBB30120000852360000000	BYN
Спец счет 7.32	BY83AKBB30120000750710000000	BYN
Спец счет 14.10	BY27AKBB30120000991760000000	BYN
Депозитный (BYN) 3 в ОАО "БелВЭБ"	BY90BELB34120001H41050226000	BYN
Депозитный (BYN) 4 в ОАО "БелВЭБ" (Г023933Д0000018)	BY45BELB34120001H41080226000	BYN
Депозитный (EUR) в ОАО "БелВЭБ"	BY53BELB34120001H41010226000	EUR
Депозитный (USD) 2 в ОАО «Банк БелВЭБ» 84	BY23BELB34120001H41030226000	USD
ОАО "Банк БелВЭБ"	BY09BELB21720001H43230226000	BYN
ОАО "Банк БелВЭБ"	BY39BELB21720001H43210226000	USD
ОАО "Банк БелВЭБ"	BY08BELB34120001H41040226000	USD
Депозитный (USD) 2 ОАО "БелВЭБ" 107	BY08BELB34120001H41040226000	USD
Депозитный (USD) 3 ОАО «Банк БелВЭБ» 85	BY75BELB34120001H41060226000	USD
Депозитный (USD) дог 133	BY60BELB34120001H41070226000	USD
Депозитный 2 в ОАО "БелВЭБ"	BY38BELB34120001H41020226000	BYN
Депозитный в ОАО "БелВЭБ"	BY68BELB34120001H41000226000	BYN
Расчетный (USD) в ОАО "БелВЭБ"	BY76BELB30120001H40020226000	USD
расчетный ОАО "Банк БелВЭБ"	BY91BELB30120001H40010226000	BYN
кредитный ОАО "Банк БелВЭБ"	BY20BELB21200001H43030226000	BYN
Расчетный (EUR) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY07OLMP30120000766350000978	EUR
Расчетный (RUB) Белгазпромбанк	BY31OLMP30120000766350000643	RUB
Расчетный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY47OLMP30120000766350000840	USD
Расчетный в ОАО «Белгазпромбанк»	BY58OLMP30120000766350000933	BYN
Расчетный ОАО «Белгазпромбанк» CNY	BY85OLMP30120000766350000156	CNY
Депозитный (EUR) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY72OLMP34120000072880000978	EUR
Депозитный (RUB) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY96OLMP34120000072880000643	RUB
Депозитный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY41OLMP34120000000630000840	USD
Депозитный 1 в ОАО «Белгазпромбанк»	BY26OLMP34120000072880000933	BYN
Депозитный 2 ОАО «Белгазпромбанк», USD	BY69OLMP34120000000870000840	USD
Депозитный 2 ОАО «Белгазпромбанк», USD ОАО «Белгазпромбанк»	BY15OLMP34120000072880000840	USD
Спец счет по ЖО 7.31	BY79OLMP21340000824490000933	BYN
Расчетный (EUR) в ОАО "БНБ-Банк"	BY43OLMP30120000001030000933	BYN
Расчетный (EUR) в ОАО "БНБ-Банк"	BY08BLNB30120000303552001978	EUR
Расчетный (USD) в ОАО БНБ-Банк	BY48BLNB30120000303552001840	USD
Расчетный в ОАО БНБ-Банк	BY93BLNB30120000303552000933	BYN
Депозитный (USD) 2 в ОАО БНБ-Банк	BY73BLNB34120000303552000840	USD
Депозитный (USD) 3 в ОАО БНБ-Банк	BY39BLNB34120000303552001840	USD
Депозитный (USD) в ОАО БНБ Банк	BY05BLNB34120000303552002840	USD
Депозитный 3 USD БНБ Банк	BY68BLNB34120000303552003840	USD
Депозитный новый ОАО "БНБ-Банк"	BY84BLNB34120000303552000933	BYN
Расчетный в ОАО «БПС-Сбербанк»	BY47BPSB30121689370159330000	BYN
Спец счет по 7.36	BY46 BPSB 3012 1689 3702 8933 0000	BYN
Спец счет по 7.37	BY96 BPSB 3012 1689 3705 7933 0000	BYN
Спец счет по 1.2	BY97 BPSB 3012 1689 3704 4933 0000	BYN

Спец счет по 1.10	BY98 BPSB 3012 1689 3703 1933 0000	BYN
Спец счет по 1.9	BY51 BPSB 3012 1689 3706 0933 0000	BYN
Спец счет 1.8	BY76 OLMP 3012 0000 0054 7000 0933	BYN
Спец счет 1.7	BY52 OLMP 3012 0000 0056 8000 0933	BYN
Спец 14.9 ЖО	BY34OLMP30120000005110000933	BYN
Спец 1.10 ДС	BY68OLMP30120000004570000933	BYN
Спец счет 1.9 ДС	BY53OLMP30120000004580000933	BYN
Спец 1.7 ЖО	BY95OLMP30120000003970000933	BYN
Спец счет 14.10	BY70 MTBK 3012 0016 0933 0013 2406	BYN
Спец счет 1.13	BY89 MTBK 3012 0016 0933 0013 2840	BYN
Спец счет 1.4	BY49 BPSB 3012 1689 3708 6933 0000	BYN
Спец счет 14.8	BY48 BPSB 3012 1689 3709 9933 0000	BYN
Спец счет 7.36	BY73OLMP30120000001010000933	BYN
Спец счет 7.28 ДС	BY50 BPSB 3012 1689 3707 3933 0000	BYN
Спец счет по 14.5 ЖО «БПС-Сбербанк»	BY85BPSB30121689371039330000	BYN
Спец счет по 14.7 ЖО ЗАО «МТБанк»	BY80MTBK30120016093300133002	BYN

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ:

Учетная политика ООО «Астосдевелопмент» утверждена приказом директора № 4-1-01/2 от 03.01.2025г. Ведение бухгалтерского учета осуществляется по автоматизированной форме с использованием бухгалтерской программы «1С: Предприятие», версия 8.3.

Способ начисления амортизации

Начисление амортизации основных средств производить линейным способом.

Начисление амортизации по инвентарю, хозяйственным принадлежностям, инструментам, специальной оснастке и приспособлениям, принимаемым с 01.01.2023 к учету в качестве основных средств, производится при вводе их в эксплуатацию в размере 100% первоначальной стоимости (ч. 2 п. 1 Инструкции N 37/18/6).

Учет строительных материалов и оборудования, требующего монтажа

Строительные материалы отражаются на субсчете 07-3 "Строительные материалы" по фактической себестоимости. Оборудование, требующее монтажа, отражается на субсчете 07-1 "Оборудование к установке на складе" по фактической себестоимости.

Списание затрат, понесенных до начала строительства, осуществляется на дату начала строительства: понесенные затраты включаются в состав затрат по незавершенному строительству и отражаются по дебету счета 08.1.2 «Строительство объектов основных средств» и кредиту счета 08.1.7 «Затраты, произведенные до начала выполнения СМР».

Учет временных зданий и сооружений (ВЗиС)

Учет затрат на создание временных зданий и сооружений, возводимых в процессе строительства объектов, ведется с использованием счета 08.1.2.

Законченные строительством временные здания и сооружения учитываются в составе оборотных средств на счете 10.8. Ввод в эксплуатацию ВЗиС оформляется Приказом по предприятию, в котором определяются порядок и срок их амортизации.

Курсовые разницы

Курсовые разницы, возникающие при переоценке имущества и обязательств в иностранной валюте по дебиторской задолженности за отгруженные товары, выполненные работы, оказанные услуги; по кредиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками за сырье, материалы, товары, выполненные работы, оказанные услуги, а также по кредитам, займам и процентам по ним, учитываются в составе доходов (расходов) организации следующим образом:

- на последний календарный день отчетного месяца сравниваются суммы курсовых разниц, числящиеся в составе расходов и доходов будущих периодов (т.е. по счету 97 и по счету 98);

- наименьшая из этих сумм списывается с этих счетов соответственно на расходы и на доходы по финансовой деятельности отчетного месяца;

- образовавшийся после такого списания на счете 97 или 98 суммы курсовых разниц дополнительно учитываются в составе расходов или доходов по финансовой деятельности отчетного месяца в размере, установленном руководителем организации, но не менее 1/36 оставшейся суммы.

Срок, в течение которого нужно списать все учтенные в составе доходов и расходов курсовые разницы, - не позднее 31.12.2025.

Налоговые вычеты по НДС

Налоговые вычеты прошлого налогового периода по основным средствам (субсчет 18.1) и нематериальным активам (субсчет 18.2) принимаются к вычету равными долями в каждом отчетном периоде по 1/4 без распределения по удельному весу независимо от суммы НДС, исчисленной по реализации.

При реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, налоговые вычеты по которым производятся в различном порядке, распределение общей суммы налоговых вычетов производится методом отдельного учета по инвестиционной и текущей деятельности.

При распределении налоговых вычетов методом удельного веса налоговые вычеты прошлого налогового периода в распределении не участвуют.

В бухгалтерском учете обеспечивается отдельный учет вычетов по видам деятельности. Книга покупок на предприятии не ведется. Учет вычетов осуществляется на отдельных субсчетах и субконто счета 18 без формирования книги покупок:

- по общехозяйственным расходам и расходам, которые невозможно отнести к определенному виду деятельности, *субсчет 18.3.3* (распределяются методом удельного веса);
- по приобретенным основным средствам и нематериальным активам, *субсчета 18.1 и 18.2* (вычеты по которым не участвуют в распределении и принимаются к вычету в полной сумме);
- по расходам на реализацию, учитываемым на субсчете 44.1 (выручка, освобожденная от обложения НДС), списывается на затраты (*субсчет 44.1*), *субсчет 18.3.1*;
- по расходам на реализацию, учитываемым на счетах 20.1 и 90.10.1 (в части затрат по перевыставлению услуг субабонентам), облагаемых НДС по ставке 20%, *субсчет 18.3.2* (принимаются к вычету в пределах начисленного НДС);
- вычеты по НДС при строительстве объектов, которые невозможно точно отнести к льготированной или нельготированной выручке - *субсчет 18.8* (распределяются методом удельного веса);
- по товарам, ввезенным из Российской Федерации – *субсчет 18.9*;
- по услугам иностранных юридических лиц – *субсчет 18.11*;
- по входному НДС по строительству объектов, выручка по которым относится к нельготированной выручке (*субсчет 18.14.1*), вычеты по которой не участвуют в распределении и принимаются к вычету в полной сумме в пределах начисленного НДС;
- входной НДС по строительству объектов на счете 18.14.2 «НДС по инвестиционному договору, включенный в Перечень Минского облисполкома» (принимается к вычету в полном объеме независимо от суммы НДС, исчисленного по реализации);
- входной НДС при долевом строительстве - *субсчет 18.15* (не подлежащий вычету).

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА:

Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли для удовлетворения социальных и экономических интересов Участников Общества посредством осуществления хозяйственной деятельности.

Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законодательством Республики Беларусь. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законодательными актами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

Основным видом деятельности ООО «Астодевелопмент» являются операции с недвижимым имуществом.

В 2025 году Общество получало доходы от продажи жилой и нежилой недвижимости и от сдачи имущества в аренду.

В отчетном периоде Общество осуществляло инвестиционную деятельность, направленную на:

- приобретение и создание инвестиционных активов (зданий и иной недвижимости, оборудования, нематериальных активов и др.);
- получение процентов от размещения денежных средств на депозитных счетах в банках.

Финансовая деятельность Общества была связана с выпуском, размещением, обращением и погашением жилищных облигаций собственных выпусков, токенов, а также с отражением курсовых разниц.

В 2025 году предприятие осуществляло следующие виды деятельности в соответствии с Общегосударственным классификатором «Виды экономической деятельности»:

Основные виды деятельности:

- 41100 Реализация проектов, связанных со строительством зданий;
- 68200 Сдача внаем собственного и арендуемого недвижимого имущества;

Сопутствующие виды деятельности:

- 85590 Прочие виды образования, не включенные в другие группировки

РАСШИФРОВКА ОТДЕЛЬНЫХ СТАТЕЙ БАЛАНСА:

-Структура реализации за 2025 (строка 010 Отчета о прибылях и убытках, тыс. руб.)

Наименование видов деятельности	Объем реализации, тыс. руб.	Доля в общем объеме реализации, %	Доля экспорта в общем объеме реализации по видам деятельности, %
Реализация проектов, связанных со строительством зданий	303 188	97,0452	0
Сдача внаем собственного и арендуемого недвижимого имущества	9 231	2,9547	0
Прочие виды образования, не включенные в другие группировки	3	0,0001	0
Итого	312 422	100	0

Чистая прибыль от реализации продукции (товаров, работ, услуг) за 2025 г. составила 76 064 тыс. рублей. Темп прироста к прошлому году составляет на 320%.

Рентабельность продаж за 2025 г. составила 24,3%, за соответствующий период 2024 г. -11,8%.

В 2025 году Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь зарегистрировано 14 выпусков жилищных облигаций ООО «Астосдевелопмент», в 2024 году – 28 выпусков.

Структура прочих доходов и прочих расходов за 2025

(строка 070 и 080 Отчета о прибылях и убытках, тыс. руб.)

Наименование прочих доходов	Сумма за 2024 год	Сумма за 2025 год
Возмещение услуг	0	1
Возмещение водоснабжения субабонентами	87	163
Возмещение стоимости электроэнергии	926	913
Госпошлина	0	2
Доходы (расходы), связанные с покупкой валюты	73 888	58
Кредиторская задолженность, списанная на доходы	233	135
Реализация материалов/товаров	655	305
Реализация сетей WiFi и видеонаблюдения	0	1
Резерв по работам, перенесенным на благоприятный период	0	7
Штрафы, пени, неустойки за нарушение договорных обязательств, предъявленные	44	24
ИТОГО	75833	1609

Наименование прочих расходов	Сумма за 2024 год	Сумма за 2025 год
Безвозмездная передача инженерных сетей эксплуатационным организациям	10 319	3 911
Возмещение водоснабжения субабонентами	87	129
Возмещение электроэнергии субабонентами	78	34
Возмещение стоимости электроэнергии на стройке	854	910
Госпошлина	12	6
Доходы (расходы), связанные с покупкой (продажей) валюты	74 267	494
Дебиторская задолженность, списанная на расходы	12	
Затраты после ввода	98	185
Индексация по счетам теплоснабжения (Энергосбыт и Мингаз)	-46	11
Индексация по счетам теплоснабжения (Энергосбыт и Мингаз) Себ-ть после ввода	9	-40
Индексация резерва	147	2

Коммунальные расходы	154	
Консультационные услуги	9	128
Продажа квартир (долевое строительство)		19 157
Продажа нежилой недвижимости (паркинг) (долевое строительство)	204	6 563
Расходы по бросовым работам		99
Расходы по инженерным сетям, подлежащим передаче	17	17
Расходы по прекращенным строительством объектам	40	1 211
Расходы по претензиям		13
Регистрационные расходы	3	
Реализация материалов/товаров	606	267
Реализация сетей WiFi и видеонаблюдения		121
Резерв по работам, перенесенным на благоприятный период	246	2
Спонсорская помощь УЧИТ. 191 УКАЗ ЗА СЧЕТ применения понижающего коэффициента по налогу на недвижимость	182	248
Страхование медицинских расходов	7	6
Теплоэнергия		97
АМО, не учитываемые при налогообложении	163	116
Безвозмездная передача инженерных сетей прочим организациям (не учит. при н/о прибыли)	93 089	44 696
Безвозмездная передача инженерных сетей эксплуатационным организациям		2 561
Взносы вступительные в ТС	4	1
Затраты по экспертизе, не учитываемые	85	4
Затраты после ввода	151	1
Излишки, недостачи, потери активов		14
Инвентаризация счета		2
Материальная помощь	10	8
Пени по налогам и сборам	3	33
Проездные на общественный транспорт	22	22
Прочие затраты, не учитываемые при налогообложении	88	17
Расходы на спортивные, культурно-массовые мероприятия	266	12
Расходы по клиентингу (не учитываемые при налогообложении)	56	31
Расходы по прекращенным строительством объектам		3
Расходы по претензиям	15	6
Расходы по ремонту (в период гарантии)	4549	116
Резерв по сомнительным долгам	-29	4
Рекламные расходы	1	2
Соцпакет для сотрудников	4	1
Соцпакет для сотрудников (культурно-массовые)	6	40
Соцпакет для сотрудников (спорт)		9
Спонсорская помощь (Без НДС)	25	39
Спонсорская помощь (с НДС)	3357	29
Страхование ЖО	118	57
Страхование медицинских расходов		2
Страхование недвижимости	42	48
Услуги по комплексной уборке территории	2	
Штрафы, пени, неустойки за нарушение договорных обязательств, полученные	5	6
Итого	189 337	81 451

Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности в сопоставлении с прошлым периодом, тыс.руб:

Дебиторская задолженность						
Наименование	2025 год	2024 год	Краткосрочная 2025 год	Краткосрочная 2024 год	Долгосрочная 2025 год	Долгосрочная 2024 год
Поставщикам, подрядчикам, исполнителям	49 710	23 739	29 496	3 525	20 214	20 214
По авансам выданным	2 987	57 768	2 987	57 768	0	0
По налогам и сборам	1592	2 071	1592	2 071	0	0
По социальному страхованию и обеспечению	0		0		0	0
По оплате труда	0		0		0	0
Прочим кредиторам	3 951	2 380	3 951	2 380	0	0
Собственником имущества	0				0	0
ИТОГО	58 240	85 958	38 026	65 744	20 214	20 214
Кредиторская задолженность						
Наименование	2025 год	2024 год	Краткосрочная 2025 год	Краткосрочная 2024 год	Долгосрочная 2025 год	Долгосрочная 2024 год
Поставщикам, подрядчикам, исполнителям	38 118	53 404	38 118	53 404	0	0
По авансам полученным	102 322	99 703	101 535	1 324	787	98 379
По налогам и сборам	16 116	10 840	16 116	10 840	0	0
По социальному страхованию и обеспечению	396	398	396	398	0	0
По оплате труда	355	369	355	369	0	0
Прочим кредиторам	381 521	176 709	381 521	176 709	0	0
Собственнику имущества	0	0	0	0	0	0
ИТОГО	538 828	341 423	538 041	243 044	787	98 379

Расшифровка по расчетам с основными контрагентами за 2025 год:

Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
СУ-100 ООО "Современные бетонные конструкции"						
07	128 463,36		554 852,34	230 081,96	453 233,74	
18			1 117 946,75		1 117 946,75	
60	2 964 438,45		116 852 700,44	116 456 497,08	3 360 641,81	
62	21 940,97		282 758,29	133 379,80	171 319,46	
Итого:	3 114 842,78		118 808 257,82	116 819 958,84	5 103 141,76	
МонолитГарантСистем ООО						
07	474 492,46		12 203 338,50	12 098 351,32	579 479,64	
18	2 681 938,00		4 728 754,98	6 596 891,02	813 801,96	
60		189 090,37	217 711 289,66	216 142 337,66	1 379 861,63	
62	404 497,22		516 414,41	876 059,59	44 852,04	

76	4 398,36			1 220,00	3 178,36	
Итого:	3 376 235,67		235 159 797,55	235 714 859,59	2 821 173,63	
Итого:	3 376 235,67		235 159 797,55	235 714 859,59	2 821 173,63	
НикМаСтройСервис ЧСУП						
07	79 844,16		856 706,89	705 694,73	230 856,32	
18	68 268,65		35 290,00	96 537,42	7 021,23	
60		261 684,36	31 321 933,37	30 345 743,75	714 505,26	
62	66 109,15		60 226,41	115 720,20	10 615,36	
Итого:		47 462,40	32 274 156,67	31 263 696,10	962 998,17	
БМСУ-4 ООО						
07	41 599,77		5 218 961,04	4 285 980,81	974 580,00	
18	2 409 749,02		3 146 694,50	3 836 388,43	1 720 055,09	
60		174 123,73	39 938 607,94	40 015 982,22		251 498,01
62	6 243,91		59 998,12	40 971,75	25 270,28	
76	3 090,40			3 090,40		
005	104 397,21				104 397,21	
Итого:	2 390 956,58		48 364 261,60	48 182 413,61	2 572 804,57	
ЭТЕРИКА ОДО						
06			16 690 672,67	14 295 492,92	2 395 179,75	
07	4 260,00				4 260,00	
18	569 289,23		458 471,73	497 122,82	530 638,14	
60	5 188 653,76		16 998 282,85	27 333 231,50		5 146 294,89
62	298 873,55		155 609,97	381,39	454 102,13	
76		850,00				850,00
001	46 308,69				46 308,69	
Итого:	6 106 535,23		34 303 037,22	42 126 228,63		1 716 656,18

Согласно ответу Министерства финансов РБ от 11.02.2025 № 15-1-13/44/33 (ответ на запрос ООО «Астосдевелопмент» от 27.01.2025 № 4-455/25) сальдо 07 и 08 счетов на отчетную дату разделено:

По строке 280 бухгалтерского баланса отражена в т.ч. стоимость объектов незавершенного строительства и оборудования, переданного в монтаж, относящегося к прочим краткосрочным активам, на сумму 206 265 тыс. руб

По строке 140 бухгалтерского баланса «Вложения в долгосрочные активы» отражено в т.ч. незавершенное строительство на сумму 7 989 тыс.руб.

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

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

Резервы по сомнительным долгам создаются на конец отчетного года. Величина резервов по сомнительным долгам определяется по всей сумме дебиторской задолженности на основе выручки от реализации продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг, в т.ч. услуг по аренде за отчетный период и коэффициента сомнительной задолженности. В налоговом учете резерв по сомнительным долгам не создается.

Показатель	Сумма, рублей
1. Сальдо на начало 2025 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	29 087,58
2. Дебетовый оборот за 2025 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»:	3 612,92
списание дебиторской задолженности за счет резерва;	3 612,92
-восстановление неиспользованной суммы резерва, присоединенной к доходу отчетного периода	25 474,66
3. Кредитовый оборот за 2025 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам» - создан резерв в части дебиторской задолженности	4 038,10
4. Кредитовое сальдо на конец 2025 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	29 512,76

На 31 декабря 2025 года резерв предстоящих платежей по работам, перенесенным на благоприятный период, составил 153 956,56 руб., на 31.12.2024 - 98 677,51 руб.

В 2025 году ООО «Астосдевелопмент» дивиденды не выплачивались.

Финансовые вложения и обязательства

Суммы предоставленных другим организациям займов представлены в таблице тыс. руб.

Наименование показателей	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Предоставленные другим организациям займы:	59 469	66 371
со сроком погашения до 12 месяцев (строка 260 Баланса)	8 579	18 354
со сроком погашения более 12 месяцев (из строки 150 Баланса)	50 890	48 015

Наименование показателей	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Вклады в уставные фонды других организаций:	46 472	46 472
ООО «Астоспроект»	10	10
ООО «Современные бетонные конструкции»	46 462	46 462

Суммы полученных от других организаций кредитов и займов предоставлены в таблице тыс.руб.

Наименование показателей	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Полученные кредиты	55 602	61 889
со сроком погашения более 12 месяцев (из строки 510 Баланса)	55 602	4 632
со сроком погашения менее 12 месяцев (из строки 610 Баланса)		44 454
краткосрочная часть долгосрочных обязательств (из строки 620 Баланса)		12 803

В декабре 2023 года Общество с привлечением посредника ООО «ДФС» выпустило и разместило собственные цифровые знаки (токены) для привлечения инвестиций для финансирования своей деятельности. Размер обязательств, возникших при размещении токенов перед их инвесторами, на 31.12.2024 года составил 36 968 тыс. руб., на 31.12.2025 – отсутствует. Задолженность Общества по начисленным процентам по токенам на 31.12.2024 составила 2 209 тыс. руб., на 31.12.2025 – отсутствует.

Расшифровка долгосрочных активов: основных средств и нематериальных активов

Вид основных средств	Первоначальная стоимость на 31.12.2024	Амортизация на 31.12.2024	Увеличение стоимости	Амортизация за период	Уменьшение стоимости	Стоимость на 31.12.2025	Амортизация на 31.12.2025	Остаточная стоимость на 31.12.2025
Производственный и хозяйственный инвентарь	148	144		3		148	147	1
Здания	44 268	3 015	11 162	1 084	365	55 065	4 078	50 987

Сооружения	5 882	1 442	762	485	50,69	6 644	1 927	4 717
Инвентарь и принадлежности	114	104	25	8		139	112	27
Машины и оборудование	1 119	1 003	903	124	56	1 966	1 098	868
Транспортные средства	52	49	3	2	44	11	8	4
Передаточные устройства	938	172	173	51	0	1 111	223	888
Капитальные затраты по улучшению земель	40	40				40	40	
ИТОГО:	52 562	5 970	13 028	1 757	465	65 124	7 633	57 491

Диапазоны сроков полезного использования ОС, месяцев

Группа ОС	Диапазон сроков полезного использования, месяцев
здания	77 - 960
сооружения	24 - 504
машины и оборудование	13 - 108
транспортные средства	24 - 48
инвентарь и принадлежности	18 - 84
передаточные устройства	156 - 475

Виды НМА	Первоначальная стоимость на 01.01.2025	Амортизация на 01.01.2025 (начисляется линейным способом)	Первоначальная стоимость на 31.12.2025	Амортизация на 31.12.2025
Всего:	495	431	496	447
Программное обеспечение	121	121	89	89
Земельные участки	259	202	260	211
Сайты	113	106	145	145
Прочие	2	2	2	2

Диапазоны сроков полезного использования НМА, месяцев

Группа НМА	Диапазон сроков полезного использования, месяцев
права пользования земельными участками	67 - 1188
программное обеспечение и лицензии на ПО	13 - 120

Способы оценки запасов:

запасы (инвентарь, хозяйственные принадлежности, инструменты, оснастка и приспособления, сырье, материалы, комплектующие изделия, запасные части и т.д.) при поступлении отражаются на счете 10 "Материалы" по фактической себестоимости. К фактическим затратам на приобретение материалов относятся: стоимость материалов по ценам приобретения; таможенные сборы и пошлины; вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены материалы; затраты на страхование; затраты по доведению материалов до состояния, в котором они пригодны к использованию в предусмотренных в организации целях; транспортно-заготовительные и иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов. Топливо приходится по средней цене на конец месяца.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

В отчетном периоде предприятие не получало государственной поддержки.

Согласно условиям заключенного с Республикой Беларусь Инвестиционного договора от 24.04.2014г. № ИД-1670 Общество имеет право на вычет в полном объеме сумм налога на добавленную стоимость, уплаченных при приобретении (ввозе) товаров (работ, услуг), имущественных прав, использованных для проектирования, строительства, оснащения объектов, предусмотренным инвестиционным проектом, независимо от сумм налога на добавленную стоимость, исчисленных по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННОМ В ЗАЛОГ

По состоянию на 31.12.2025 ООО «Астосдевелопмент» предоставило в залог для обеспечения исполнения обязательств по облигациям следующее имущество. Остаточная стоимость на 31.12.2025, руб.

- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-127744;	5 568 376,80
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-127106;	408 470,75
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-127108;	250 711,40
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98528;	379 815,60
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98471;	148 089,09
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98536;	296 547,46
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98534;	151 043,47
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98517;	182 670,75
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98520;	167 433,31
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-133182;	1 099 392,29
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98483;	354 158,17
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98482;	211 121,77
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131251;	255 694,90
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-124198;	548 260,06
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-104147;	143 474,45
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122786;	972 684,44
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122791;	1 327 467,07
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121924;	282 889,55
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-104182;	158 540,69
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122787;	155 423,49
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122789;	150 899,85
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122784;	147 975,69
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115172;	126 153,74
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115179;	85 237,42
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121926;	138 922,05
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121925;	203 283,19
- изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122017.	196 434,60

В ЗАО «Альфа-банке» в залог передан (под обеспечение кредитного поручительства) КС с инв. номером 600/С-161790, адрес: Минский район, д. Копище, ул. Леонардо Да Винчи, 3, площадь - 2495,0 кв.м

В ОАО «БНБ-Банк» в залог передан (под обеспечение кредитного поручительства) следующие объекты:

1. Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-107058, расположенное по адресу: Минская обл., Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 3-226, площадью – 79,3 кв.м. назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение №1
2. Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-107060, расположенное по адресу: Минская обл., Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 3-227, площадью – 221,6 кв.м. назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение №2
3. Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-107054, расположенное по адресу: Минская обл., Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 3-228, площадью – 141,6 кв.м. назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение №3
4. Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-107055, расположенное по адресу: Минская обл., Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 3-229, площадью – 77,2 кв.м. назначение – Помещение здравоохранения и (или) предоставления социальных услуг, наименование – Помещение здравоохранения
5. Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-113071, расположенное по адресу: Минская обл., Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 13-277, площадью – 106,6 кв.м. назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение.

11. Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115177, расположенное по адресу: Минская обл., Боровлянский с/с, д.Копище, ул. Авиационная, 10-144, площадью – 80.9 кв.м. назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Встроенное помещение торговли непродовольственными товарами
12. Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115175, расположенное по адресу: Минская обл., Боровлянский с/с, д.Копище, ул. Авиационная, 10-145, площадью – 79.7 кв.м. назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Встроенное помещение торговли непродовольственными товарами
13. Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115176, расположенное по адресу: Минская обл., Боровлянский с/с, д.Копище, ул. Авиационная, 10-146, площадью – 68.3 кв.м. назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Встроенное помещение торговли непродовольственными товарами
14. Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115178, расположенное по адресу: Минская обл., Боровлянский с/с, д.Копище, ул. Авиационная, 10-147, площадью – 80.9 кв.м. назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Встроенное помещение торговли непродовольственными товарами

ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

№	Наименование	Примечание
1	ООО «Современные бетонные конструкции»	Дочерняя организация. Доля в уставном фонде 100%
2	ООО «Астопроект»	Дочерняя организация. Доля в уставном фонде 100%
3	Центер Александр Львович	Участник общества
4	Матвеёнок Надежда Владимировна	Участник общества
	Центер Анна Александровна	Участник общества
5	Цвирко Светлана Ивановна	Директор Общества
6	Прочие физические лица в соответствии с Законом Республики Беларусь "О хозяйственных обществах"	

Современные бетонные конструкции ООО

Тип хозяйственной операции	Задолженность на начало периода		Сумма совершенных хозяйственных операций в 2025		Задолженность на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Вклады в уставные фонды	46 462 498,04				46 462 498,04	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	18 128 063,19				18 128 063,19	
Итого:	64 590 561,23	0,00	0,00	0,00	64 590 561,23	0,00

У-100 ООО "Современные бетонные конструкции"

Тип хозяйственной операции	Задолженность на начало периода		Сумма совершенных хозяйственных операций в 2025		Задолженность на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Оборудование к установке и строительные материалы переданные в монтаж	128 463,36		554 852,34	230 081,96	453 233,74	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 964 438,45		116 852 700,44	116 456 497,08	3 360 641,81	
Расчеты с покупателями и заказчиками	21 940,97		282 758,29	133 379,80	171 319,46	
Итого:	3 114 842,78	0,00	117 690 311,07	116 819 958,84	3 985 195,01	0,00

Астопроект ООО

Тип хозяйственной операции	Задолженность на начало периода		Сумма совершенных хозяйственных операций в 2025		Задолженность на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Вклады в уставные фонды	10 000,00				10 000,00	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 687 397,35		6 577 960,78	9 627 402,94		362 044,81
Итого:	2 697 397,35	0,00	6 577 960,78	9 627 402,94	10 000,00	362 044,81

Центер Александр Львович

Хозяйственные операции отсутствуют						
Итого:						

Центер Анна Александровна						
Сведения о заработной плате не раскрываются в соответствии с Законом "О защите персональных данных"						
Итого:						

Матвеенок Надежда Владимировна						
Сведения о заработной плате не раскрываются в соответствии с Законом "О защите персональных данных"						
Итого:						

Цвирко Светлана Ивановна						
Сведения о заработной плате не раскрываются в соответствии с Законом "О защите персональных данных"						
Итого:						

Аффилированные физические лица, работающие в ООО «Астосдевелопмент»:

Матвеенок Надежда Владимировна (с 01.08.2025), Цвирко Светлана Ивановна (с 01.12.2023), Барановский Евгений Юринович (с 01.03.2022), Бычихина Наталья Михайловна (с 01.12.2023), Кучеренко Елена Викторовна (с 01.12.2023), Бабицкий Денис Игоревич (с 07.08.2025).

ОТРАЖЕНИЕ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПОСТУПЛЕНИЯ СРЕДСТВ ОТ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с особенностями используемой на предприятии бухгалтерской программы «1С: Предприятие» поступление средств от продажи коммерческой недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на счете 62.5, поступление средств по договорам долевого строительства – на счете 76.6.

С целью повышения правдивости и достоверности информации, содержащейся в отчетности, при распределении задолженности по срокам погашения на долгосрочные и краткосрочные, определяются с учетом сроков погашения ЖО и графика строительства объектов (квартир) держателями облигаций.

По строке 610 «Краткосрочные кредиты и займы» (по облигациям) составляет сумму 32 863 тыс. руб - непогашенные обязательства перед физическими лицами по договорам купли-продажи облигаций, по которым осуществлен переход прав на облигации путем перевода облигаций со счета «депо» эмитента на счет «депо» нового владельца (физического лица), погашение которых ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты.

ИНФОРМАЦИЯ В ОТНОШЕНИИ ОШИБОК (ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ОЦЕНКИ), СОВЕРШЕННЫХ В ПРЕДЫДУЩЕМ ГОДУ (ПРЕДЫДУЩИХ ГОДАХ) И ИСПРАВЛЕННЫХ В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ:

Сумма корректировок вступительного сальдо составляет 130 тыс. рублей. В связи с изменениями учетной оценки, влияющей на величину собственного капитала, по дебету (кредиту) счета 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" и других счетов учета собственного капитала и кредиту (дебету) соответствующих счетов отражена корректировка бухгалтерского учета 2019-2024 года в месяце, в котором произошло это изменение. Ошибки допущены в годах, предшествующих отчетному году и исправлены в месяце их обнаружения путем внесения дополнительных записей по дебету (кредиту) счета 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" и других счетов и кредиту (дебету) соответствующих счетов.

В балансе откорректировано вступительное сальдо по следующим статьям:

- в активе баланса:**

- строка 110 Основные средства – 2 тыс. руб.
- строка 140 Вложения в долгосрочные активы – 66 тыс. руб.
- строка 211 Запасы – 1 тыс. руб.
- строка 214 готовая продукция и товары – -52 тыс. руб.
- строка 250 Краткосрочная дебиторская задолженность – 113 тыс. руб.

- в пассиве баланса:**

- строка 460 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 46 тыс. руб.
- строка 510 Долгосрочные кредиты и займы – -5 тыс. руб.
- строка 631 Краткосрочная кредиторская задолженность поставщикам, подрядчикам, исполнителям – 52 тыс. руб.
- строка 633 Краткосрочная кредиторская задолженность по налогам и сборам – 28 тыс. руб.
- строка 638 Краткосрочная кредиторская задолженность прочим кредиторам – 9 тыс. руб.

События, произошедшие после отчетной даты и до даты утверждения бухгалтерской отчетности, существенно повлиявших на сумму активов, обязательств, собственного капитала, доходов, расходов организации отсутствуют.

АНАЛИТИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЛЯ ОЦЕНКИ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ И ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ:

Анализ структуры разделов III - V бухгалтерского баланса

№ п/п	Наименование статей баланса организации	Показатель бухгалтерского баланса					
		На 31 декабря 2025 года		На 31 декабря 2024 года		прирост (+), снижение (-)	
		абсолютная величина, тыс. рублей	удельный вес, %	абсолютная величина, тыс. рублей	удельный вес, %	абсолютная величина, тыс. рублей	удельный вес, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Собственный капитал (строка 490)	177 339	22,8%	95 431	13,7%	81 908	9,1%
2	Долгосрочные обязательства (строка 590):	5 419	0,7%	308 977	44,2%	-303 558	-43,5%
3	Краткосрочные обязательства (строка 690):	595 452	76,5%	293 938	42,1%	301 514	34,4%
3.1	краткосрочные кредиты и займы (строка 610)	44 454	5,7%	18 989	2,7%	25 465	3,0%
3.2	краткосрочная часть долгосрочных обязательств (строка 620)	12 803	1,6%	31 006	4,4%	-18 203	-2,8%
3.3	краткосрочная кредиторская задолженность (строка 630):	538 041	69,1%	243 044	34,8%	294 997	34,3%
3.3.1	по налогам и сборам (стр. 633)	16 116	2,1%	10 840	1,6%	5 276	0,5%
3.3.2	по социальному страхованию и обеспечению (стр. 634)	396	0,1%	398	0,1%	-2	0,0%
3.4	обязательства, предназначенные для реализации (строка 640)	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
3.5	доходы будущих периодов (строка 650)	-	0,0%	800	0,1%	-800	-0,1%
3.6	резервы предстоящих платежей (стр. 660)	154	0,0%	99	0,0%	55	0,0%
3.7	прочие краткосрочные обязательства (стр. 670)	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
	Баланс (строка 700)	778 210	100,0%	698 346	100,0%	79 864	X

РАСЧЕТ

стоимости чистых активов организации
ООО "Астосдевелопмент" на 31.12.2025

№ п/п	Наименование показателей	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
1	2	3	4
1	АКТИВЫ		
1.1	В том числе: долгосрочные активы	183 898	187 298
	в том числе:	57 491	46 593
1.1.1	основные средства		
1.1.2	нематериальные активы	49	64
1.1.3	доходные вложения в материальные активы	-	-
1.1.4	вложения в долгосрочные активы	11 656	23 065
1.1.5	долгосрочные финансовые вложения	94 488	97 362
1.1.6	отложенные налоговые активы	-	-

1.1.7	долгосрочная дебиторская задолженность	20 214	20 214
1.1.8	прочие долгосрочные активы	-	-
1.2	краткосрочные активы	594 312	511 048
	в том числе:	71 842	60 960
1.2.1	запасы		
1.2.2	долгосрочные активы, предназначенные для реализации	-	-
1.2.3	расходы будущих периодов	1 338	3 865
1.2.4	налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	8 571	11 000
1.2.5	краткосрочная дебиторская задолженность	38 026	65 744
1.2.6	краткосрочные финансовые вложения	18 354	8 579
1.2.7	денежные средства и их эквиваленты	135 232	112 464
1.2.8	прочие краткосрочные активы	320 949	248 436
2	АКТИВЫ , принимаемые к расчету (строка 1.1 + строка 1.2)	778 210	698 346
3	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
	В том числе:	5 419	308 977
3.1	долгосрочные обязательства		
	в том числе:	4 632	208 999
3.1.1	долгосрочные кредиты и займы		
3.1.2	долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	-	-
3.1.3	отложенные налоговые обязательства	-	-
3.1.4	доходы будущих периодов	-	1 599
3.1.5	резервы предстоящих платежей	-	-
3.1.6	прочие долгосрочные обязательства	787	98 379
3.2	краткосрочные обязательства, в том числе:	595 452	293 938
3.2.1	краткосрочные кредиты и займы	44 454	18 989
3.2.2	краткосрочная часть долгосрочных обязательств	12 803	31 006
3.2.3	краткосрочная кредиторская задолженность	538 041	243 044
3.2.4	обязательства, предназначенные для реализации	-	-
3.2.5	доходы будущих периодов	-	800
3.2.6	резервы предстоящих платежей	154	99
3.2.7	прочие краткосрочные обязательства	-	-
4	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА , принимаемые к расчету (строка 3.1 + строка 3.2)	600 871	602 915
5	Стоимость чистых активов (строка 2 - строка 4)	177 339	95 431

Показатель чистых активов – ключевой показатель деятельности любой коммерческой организации. Чистые активы организации должны быть как минимум положительными. Чистые активы организации на конец 2025 года составляют 177 339 тыс. руб. и превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Превышение чистых активов над уставным капиталом говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку (организация не имеет признаков банкротства).

Структура имущества и активов

Общая стоимость имущества (валюта баланса) организации по состоянию на 31.12.2025 составила **778 210 тыс. руб.** В структуре совокупных активов:

- Текущие (оборотные) активы - 74,81 %;
- Внеоборотные активы - 25,19 %.

Наибольший удельный вес в структуре активов занимают оборотные средства, что свидетельствует о применении интенсивной политики управления активами, способствует ускорению оборачиваемости и повышению эффективности использования ресурсов.

Динамика основных средств:

За анализируемый период отмечен рост доли основных средств по отношению к валюте баланса:

- на 31.12.2024 - 6,6 %;
- на 31.12.2025 - 7,3 %.

Темп роста доли основных средств составил 23,4 %.

Баланс организации в анализируемом периоде является ликвидным, однако не соответствует критериям абсолютной ликвидности. Тем не менее сложившееся соотношение активов и обязательств позволяет своевременно исполнять принятые на себя обязательства. Финансовое положение организации характеризуется положительной динамикой ключевых показателей. Величина чистых активов существенно превышает уставный капитал, что исключает риск возникновения несостоятельности (банкротства) по данному основанию. Оптимальная структура активов и рост доли основных средств подтверждают взвешенный подход к управлению имуществом.

В условиях текущей экономической ситуации руководством организации принимаются все необходимые меры, направленные на извлечение максимальной прибыли, обеспечение безубыточной деятельности и достижение запланированных производственных показателей.

Руководитель



(подпись)

Цвирко С.И.

(фамилия, инициалы)

Главный бухгалтер организации,
оказывающей бухгалтерские
услуги ОДО «Этерика» Минский
район

Лазарева Т.А.

(фамилия, инициалы)

Исх. № 05-01/44-1 от «25» марта 2026 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Директору Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент»
Госпоже Цвирко Светлане Ивановне

Аудиторское мнение

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент», 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, д. Боровая, д.7, каб. 4, свидетельство о государственной регистрации выдано на основании решения Минского райисполкома от 14 марта 2014 г., в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации с регистрационным номером № 691759953, 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 «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» 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 Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» несет ответственность за оценку способности Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» 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 Общество с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент», прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Прочие вопросы

Аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, был проведен другой аудиторской организацией, которая в

аудиторском заключении от 25 марта 2025 года выразила аудиторское мнение о том, что данная бухгалтерская отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» 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 аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент», 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 «Астодевелопмент»;
- оцениваем надлежащий характер применяемой Обществом с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» учетной политики, а также обоснованности учетных оценок и соответствующего раскрытия информации в бухгалтерской отчетности;
- оцениваем правильность применения руководством Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» 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 запланированном 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,
Аудитор

А.Е. Коляда

(номер квалификационного аттестата
аудитора № 0002051)

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 «25» марта 2026 г.

Аудиторское заключение получено «25» марта 2026 г.

Директор

Цвирко С.И.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На 31 декабря 2024 года

Организация	ООО "Астодевелопмент"
Учетный номер плательщика	691759953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д.7, каб.4

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	46 591	45 906
Нематериальные активы	120	64	56
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	22 999	29 760
Долгосрочные финансовые вложения	150	97 362	119 407
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	20 214	22 621
Прочие долгосрочные активы	180	-	-
ИТОГО по разделу I	190	187 230	217 750
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	61 011	92 162
в том числе:			
материалы	211	1 749	1 278
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	129	7
готовая продукция и товары	214	59 133	90 877
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	-	-
Расходы будущих периодов	230	3 865	6 412
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	11 000	9 834
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	65 631	46 580
Краткосрочные финансовые вложения	260	8 579	5 709
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	112 464	56 715
Прочие краткосрочные активы	280	248 436	178 283
ИТОГО по разделу II	290	510 986	395 695
БАЛАНС	300	698 216	613 445

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	1	1
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	18 933	13 761
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	76 451	110 955
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
ИТОГО по разделу III	490	95 385	124 717
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные кредиты и займы	510	209 004	300 668
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	1 599	-
Резервы предстоящих платежей	550	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	98 379	103 305
ИТОГО по разделу IV	590	308 982	403 973
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные кредиты и займы	610	18 989	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	31 006	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	242 955	83 692
в том числе:			
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	53 352	35 056
по авансам полученным	632	1 324	1 886
по налогам и сборам	633	10 812	2 832
по социальному страхованию и обеспечению	634	398	271
по оплате труда	635	369	263
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	-	361
прочим кредиторам	638	176 700	43 023
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	800	-
Резервы предстоящих платежей	660	99	1 063
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
ИТОГО по разделу V	690	293 849	84 755
БАЛАНС	700	698 216	613 445

Директор



(подпись)

С.И. Цвирко

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета

(подпись)

О.И. Папко

(инициалы, фамилия)

17 марта 2025 года

Форма

ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - декабрь 2024 года

Организация	ООО "Астосдевелопмент"		
Учетный номер плательщика	691 759 953		
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий		
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью		
Орган управления	Директор		
Единица измерения	тыс. руб.		
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д.7, каб.4		
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	292 176	295 797
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(209 240)	(188 609)
Валовая прибыль	030	82 936	107 188
Управленческие расходы	040	(6 624)	(4 572)
Расходы на реализацию	050	(19 712)	(14 909)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	56 600	87 707
Прочие доходы по текущей деятельности	070	75 833	47 334
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(189 225)	(67 929)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	(56 792)	67 112
Доходы по инвестиционной деятельности	100	7 308	1 706
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	5 219	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	2 025	1 706
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	64	-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(7 981)	(1 942)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(2 283)	-
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	(5 698)	(1 942)
Доходы по финансовой деятельности	120	68 933	43 205
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	11 774	22 114
прочие доходы по финансовой деятельности	122	57 159	21 091
Расходы по финансовой деятельности	130	(22 943)	(29 391)
в том числе:			
проценты к уплате	131	(3 262)	-
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(19 481)	(29 376)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(200)	(15)

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	45 317	13 578
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	(11 475)	80 690
Налог на прибыль	160	(23 077)	(19 044)
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	(34 552)	61 646
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	5 220	3 775
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	(29 332)	65 421
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Директор

С.И. Цвирко

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета

О.И. Папко

(инициалы, фамилия)

17 марта 2025 года



ОТЧЕТ
об изменении собственного капитала
за январь - декабрь 2024 года

Организация	ООО "Астолдевелопмент"
Учетный номер плательщика	691759953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д.7, каб.4

Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Остаток на 31.12.2022 г.	010	1	-	-	-	10 820	107 705	-	118 526
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировка в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	(602)	433	-	(169)
Скорректированный остаток на 31.12.2022 г.	040	1	-	-	-	10 218	108 138	-	118 357
За январь - декабрь 2023 года Увеличение собственного капитала – всего	050	-	-	-	-	3 775	61 564	-	65 339
В том числе:									
чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	61 564	-	61 564
переоценка долгосрочных активов	052	-	-	-	-	3 775	-	-	3 775
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	-	-	-	-	-	-	-	-
исправление ошибок прошлых лет	058	-	-	-	-	-	-	-	-
	059	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	060	-	-	-	-	-	(58 829)	-	(58 829)
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	-	-	-	-	-	(58 829)	-	(58 829)
реорганизация	067	-	-	-	-	-	-	-	-
исправление ошибок прошлых лет	068	-	-	-	-	-	-	-	-
	069	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение уставного капитала	070	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	080	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	090	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2023 г.	100	1	-	-	-	13 993	110 873	-	124 867
Остаток на 31.12.2023 г.	110	1	-	-	-	13 993	110 873	-	124 867
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	(232)	82	-	(150)
Скорректированный остаток на 31.12.2023 г.	140	1	-	-	-	13 761	110 955	-	124 717
За январь - декабрь 2024 года									
Увеличение собственного капитала – всего	150	-	-	-	-	5 731	-	-	5 731
В том числе:									
чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	5 731	-	-	5 731
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	160	-	-	-	-	(511)	(34 552)	-	(35 063)
В том числе:									
убыток	161	-	-	-	-	-	(34 552)	-	(34 552)
переоценка долгосрочных активов	162	-	-	-	-	(511)	-	-	(511)
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	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	(48)	48	-	-
Остаток на 31.12.2024 г.	200	1	-	-	-	18 933	76 451	-	95 385

Директор

Главный бухгалтер организации,
осуществляющей ведение
бухгалтерского учета

17 марта 2025 года



(инициалы)

С.И. Цвирко
(инициалы, фамилия)



(инициалы)

О.И. Папко
(инициалы, фамилия)



ОТЧЕТ
о движении денежных средств
за январь - декабрь 2024 года

Организация	ООО "Астосдевелопмент"
Учетный номер плательщика	691759953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д.7, каб.4

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	344 358	165 349
В том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	265 668	154 388
от покупателей материалов и других запасов	022	739	1 077
роялти	023	-	-
прочие поступления	024	77 951	9 884
Направлено денежных средств – всего	030	(515 122)	(314 659)
В том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	(419 961)	(279 641)
на оплату труда	032	(4 109)	(2 456)
на уплату налогов и сборов	033	(8 753)	(25 684)
на прочие выплаты	034	(82 299)	(6 878)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	(170 764)	(149 310)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступило денежных средств – всего	050	29 718	47 308
В том числе:			
от покупателей основных средств, нематериальных активов и других	051	5 796	-
возврат предоставленных займов	052	22 476	17 737
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	1 446	1 162
прочие поступления	055	-	28 409
Направлено денежных средств – всего	060	(11 267)	(20 100)
В том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(3 530)	(19 148)
на предоставление займов	062	(3 160)	(353)
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	(4 577)	(599)
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	18 451	27 208

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	221 336	246 329
В том числе:			
кредиты и займы	081	212 543	187 942
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	8 793	58 387
Направлено денежных средств – всего	090	(13 274)	(109 225)
В том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	(3 546)	-
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале	092	(361)	(50 821)
на выплаты процентов	093	(1 285)	-
на лизинговые платежи	094	-	-
прочие выплаты	095	(8 082)	(58 404)
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	208 062	137 104
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	55 749	15 002
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2023 г.	120	56 715	41 714
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2024 г.	130	112 464	56 715
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	1 373	4 732

Директор

Главный бухгалтер

17 марта 2025 года



С.И. Цвирко
(инициалы, фамилия)

О.И. Папко
(инициалы, фамилия)

Примечания к бухгалтерской отчетности
ООО «Астодевелопмент»
по состоянию на 31 декабря 2024 года

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Общество с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» (далее – Общество) создано в соответствии с Гражданским Кодексом Республики Беларусь, законом Республики Беларусь «О хозяйственных обществах» иными законодательными актами и актами законодательства путем реорганизации Общества с дополнительной ответственностью «Этерика», Минский район, зарегистрированного Минским областным исполнительным комитетом решением от 29.06.2001 №481 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 101246411 (далее – ОДО «Этерика», Минский район) в форме выделения Общества.

Общество является правопреемником прав и обязанностей ОДО «Этерика», Минский район, в объеме согласно разделительному балансу.

Общество было реорганизовано в 2014 г. путем присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Истел», зарегистрированного Минским районным исполнительным комитетом решением 10.10.2012 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 691539109. Общество является правопреемником ООО «Истел», по всем обязательствам в объеме согласно передаточному акту.

Общество было реорганизовано в 2021 г. путем присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Астопром», зарегистрированного Минским районным исполнительным комитетом решением 12.09.2019 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 692146362. Общество является правопреемником ООО «Астопром», по всем обязательствам в объеме согласно передаточному акту.

Полное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент», сокращенное – ООО «Астодевелопмент»

Местонахождение Общества 223053 Минская обл., Минский р-н д. Боровая, д.7, кабинет 4.

Общество зарегистрировано Минским районным исполнительным комитетом решением 13.03.2014 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 691759953.

Участниками Общества являются следующие лица:

- Центр Александр Львович;
- Матвеёнок Надежда Владимировна.

Общество является юридическим лицом согласно законодательству Республики Беларусь, имеет самостоятельный баланс, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, открывать расчетный, валютный и другие счета в учреждениях банков, иметь печать, штампы и иные реквизиты со своим наименованием.

Уставный фонд сформирован полностью.

В 2021 г. в связи с реорганизацией путем присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Астопром» произошло изменение размера уставного фонда.

Уставный фонд Общества составляет 825 (восемьсот двадцать пять) белорусских рублей.

Участники определили в уставном фонде Общества следующие размеры долей и вкладов каждого Участника:

1) Центр Александр Львович – вклад на сумму 772,50 белорусских рублей, что составляет 92,5% уставного фонда;

2) Матвеёнок Надежда Владимировна – вклад на сумму 52,50 белорусских рублей, что составляет 7,5% уставного фонда.

ООО «Астодевелопмент» участвует в качестве учредителя в Обществе с ограниченной ответственностью «Современные бетонные конструкции» с ограниченной ответственностью «Астопроект» (выделено из ООО СБК в 2024 году).

Среднесписочная численность работающих за 2024 год составила 81 человек, за 2023 год - 67 человек.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Руководство деятельностью Общества до 01.12.2023г. осуществляла Управляющая организация ОДО «Этерика», Минский район согласно договору №14/03 от 14.03.2014 г. о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Астодевелопмент». Директор Управляющей организации ОДО «Этерика», Минский район – Цвирко Светлана Ивановна. С 01.01.2023 года договор на управление расторгнут, директором Общества назначена Цвирко Светлана Ивановна согласно приказу от 30.11.2023г. № 126-К.

Главный бухгалтер организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета, ОДО «Этерика», Минский район, до 03.04.2023г. - Смусина Любовь Львовна. С 03.04.2023г. главным бухгалтером ОДО «Этерика», Минский район назначена Папко Ольга Иосифовна.

По состоянию на 31.12.2024 года Обществом открыты следующие счета в банках:

Наименование	Номер счета (IBAN)	Валюта
Расчетный (EUR) в ОАО "Приорбанк"	BY28PJCВ30120565531000000978	EUR
Расчетный (USD) в ОАО "Приорбанк"	BY68PJCВ30120565531000000840	USD
Расчетный в ОАО "Приорбанк"	BY79PJCВ30120565531000000933	BYN
Депозитный (BYN) 3 в ЗАО "БТА Банк"	BY61AEBK34120037361500000001	BYN
Расчетный в ЗАО "БТА Банк"	BY97AEBK30120037361500000000	BYN
Расчетный ЗАО "БТА Банк", CNY	BY16AEBK30120037361500000003	CNY
Расчетный (USD) в ЗАО «БТА Банк»	BY43AEBK30120037361500000002	USD
Депозитный (BYN) 2 в ЗАО «Альфа-Банк»	BY86ALFA34122094611130270000	BYN
Депозитный (CNY) в ЗАО "Альфа-Банк"	BY27ALFA34122094611040270000	CNY
Депозитный (EUR) ЗАО «Альфа-Банк»	BY57ALFA34122094611020270000	EUR
Депозитный (RUB) в ЗАО "Альфа-банк"	BY42ALFA34122094611030270000	RUB
Депозитный (USD) 2 ЗАО «Альфа-Банк»	BY72ALFA34122094611010270000	USD
Спец счет по 7.11	BY13ALFA30122094610150270000	BYN
Спец счет по 1.1	BY71ALFA30122094610370270000	BYN
Спец счет по 7.31	BY86ALFA30122094610360270000	BYN
Спец счет по 7.28	BY04ALFA30122094610350270000	BYN
Спец счет по 7.29	BY19ALFA30122094610340270000	BYN

Спец счет по 7.32	BY34ALFA30122094610330270000	BYN
Спец счет по 7.33	BY57ALFA30122094610250270000	BYN
Спец счет по 7.39	BY50ALFA30122094610190270000	BYN
Спец счет по 7.59 НБ	BY65ALFA30122094610180270000	BYN
Спец счет по дому 7.14	BY80ALFA30122094610170270000	BYN
Расчетный (RUB) в ЗАО "Альфа-банк"	BY96ALFA30122094610030270000	RUB
Расчетный (USD) в ЗАО «Альфа-Банк»	BY29ALFA30122094610010270000	USD
Расчетный в ЗАО «Альфа-Банк»	BY66ALFA30122094610050270000	BYN
Расчетный ЗАО "Альфабанк", CNY	BY81ALFA30122094610040270000	CNY
Расчетный ЗАО (EUR) "Альфабанк"	BY14ALFA30122094610020270000	EUR
Депозитный (USD) 2 в ЗАО «БТА Банк»	BY34AEBK341 00373615 0000 0002	USD
Расчетный в ЗАО МТБанк	BY91MTBK30120001093300125018	BYN
Депозитный в ЗАО МТБанк	BY49 MTBK 3412 0000 0933 0001 3045	BYN
Спец счет по 1.8 ЖО	BY03MTBK30120016093300126046	BYN
Спец счет по 7.12 ДС	BY64MTBK30120005093300125304	BYN
Спец счет по 7.13 ДС	BY67MTBK30120005093300125541	BYN
Спец счет по ЖО 1.1.	BY97MTBK30120016093300125033	BYN
Спец счет по ЖО 1.2	BY86MTBK30120016093300125037	BYN
Расчетный в ВТБ	BY91SLAN30122504900110100000	BYN
Депозитный в ЗАО Банк ВТБ (Беларусь)	BY53SLAN34122504900000100000	BYN
Депозитный в ЗАО Банк ВТБ (Беларусь)	BY68SLAN34122504950110000000	USD
Расчетный (USD) в Беларусьбанк Филиал N 500 - Минское управление	BY78AKBB30120000031620000000	USD
Расчетный в Беларусьбанк Филиал N 500 - Минское управление ОАО	BY93AKBB30120000031610000000	BYN
Спец счет по ЖО 7.32	BY83AKBB30120000750710000000	BYN
Депозитный (BYN) 3 в ОАО "БелВЭБ"	BY90BELB34120001H41050226000	BYN
Депозитный (BYN) 4 в ОАО "БелВЭБ" (Г023933Д0000018)	BY45BELB34120001H41080226000	BYN
Депозитный (EUR) в ОАО "БелВЭБ"	BY53BELB34120001H41010226000	EUR
Депозитный (USD) 2 в ОАО «Банк БелВЭБ» 84	BY23BELB34120001H41030226000	USD
Депозитный (USD) 2 ОАО "БелВЭБ" 107	BY08BELB34120001H41040226000	USD
Депозитный (USD) 3 ОАО «Банк БелВЭБ» 85	BY75BELB34120001H41060226000	USD
Депозитный (USD) дог 133	BY60BELB34120001H41070226000	USD
Депозитный 2 в ОАО "БелВЭБ"	BY38BELB34120001H41020226000	BYN
Депозитный в ОАО "БелВЭБ"	BY68BELB34120001H41000226000	BYN
Расчетный (USD) в ОАО "БелВЭБ"	BY76BELB30120001H40020226000	USD
расчетный ОАО "Банк БелВЭБ"	BY91BELB30120001H40010226000	BYN
кредитный ОАО "Банк БелВЭБ"	BY20BELB21200001H43030226000	BYN
Расчетный (EUR) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY07OLMP30120000766350000978	EUR
Расчетный (RUB) Белгазпромбанк	BY31OLMP30120000766350000643	RUB
Расчетный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY47OLMP30120000766350000840	USD
Расчетный в ОАО «Белгазпромбанк»	BY58OLMP30120000766350000933	BYN
Расчетный ОАО «Белгазпромбанк» CNY	BY85OLMP30120000766350000156	CNY
Депозитный (EUR) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY72OLMP34120000072880000978	EUR
Депозитный (RUB) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY96OLMP34120000072880000643	RUB
Депозитный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY41OLMP34120000000630000840	USD
Депозитный 1 в ОАО «Белгазпромбанк»	BY26OLMP34120000072880000933	BYN
Депозитный 2 ОАО «Белгазпромбанк», USD	BY69OLMP34120000000870000840	USD
Спец счет по 7.35	BY97OLMP30120000000800000933	BYN
Спец счет по ЖО 7.12	BY58OLMP30120000001020000933	BYN
Спец счет по ЖО 7.31	BY43OLMP30120000001030000933	BYN
Спец счет по ЖО 7.33	BY81OLMP30120000000940000933	BYN
Спец счет по ЖО 7.36	BY73OLMP30120000001010000933	BYN

Расчетный (EUR) в ОАО "БНБ-Банк"	BY08BLNB30120000303552001978	EUR
Расчетный (USD) в ОАО БНБ-Банк	BY48BLNB30120000303552001840	USD
Расчетный в ОАО БНБ-Банк	BY93BLNB30120000303552000933	BYN
Депозитный (USD) 2 в ОАО БНБ-Банк	BY73BLNB34120000303552000840	USD
Депозитный (USD) 3 в ОАО БНБ-Банк	BY39BLNB34120000303552001840	USD
Депозитный (USD) в ОАО БНБ Банк	BY05BLNB34120000303552002840	USD
Депозитный 3 USD БНБ Банк	BY68BLNB34120000303552003840	USD
Депозитный новый ОАО "БНБ-Банк"	BY84BLNB34120000303552000933	BYN
Расчетный в ОАО «БПС-Сбербанк»	BY47BPSB30121689370159330000	BYN
Спец счет по 7.36	BY46 BPSB 3012 1689 3702 8933 0000	BYN
Спец счет по 7.37	BY96 BPSB 3012 1689 3705 7933 0000	BYN
Спец счет по 1.2	BY97 BPSB 3012 1689 3704 4933 0000	BYN
Спец счет по 1.10	BY98 BPSB 3012 1689 3703 1933 0000	BYN
Спец счет по 1.9	BY51 BPSB 3012 1689 3706 0933 0000	BYN

ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли для удовлетворения социальных и экономических интересов Участников Общества посредством осуществления хозяйственной деятельности.

Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законодательством Республики Беларусь. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законодательными актами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

Организацию, ведение бухгалтерского учета, контроль за правильностью исчисления налогов осуществляет ОДО «Этерика», Минский район на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета №17/03 от 17.03.2014г.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом в бухгалтерской программе «1С: Предприятие», версия 8.3.

В Обществе для формирования учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета разработано и утверждено приказом руководителя от 03.01.2024г. № 4-1/24-1 «Положение по Учетной Политике».

Определение выручки от реализации продукции (работ, услуг), товаров, других материальных ценностей, нематериальных активов и признание полученной прибыли производится по отгрузке товаров и предъявления покупателю (Заказчику) расчетных документов.

На 31.12.2024 г. на балансе Общества числятся:

Первоначальная (переоцененная) стоимость основных средств	Остаток на 01.01.2024	Увеличение за 2024 г.		Уменьшение за 2024 г. Уценка, выбытие	Остаток на 31.12.2024
		Поступило	Дооценка, модернизация		
Основные средства всего	51 347	2571	5808	7164	52 562
в том числе:					
здания	40 710	777	5024 + 52 (модернизация)	2 295	44 268
сооружения	8 447	1615	641 + 37 (модернизация)	4 858	5 882
передаточные устройства	796	88	54		938
машины и оборудование	1 065	65		11	1 119

транспортные средства	49	4			53
инструмент, инвентарь и принадлежности	240	99222			262
прочие	40				40

тыс.руб.

Амортизация основных средств	остаток на 01.01.2024	увеличение за 2024г.		списано за 2024 г	остаток на 31.12.2024
		Начислено	дооценка	выбыло	
Основные средства всего	4741	1003	512	286	5 970
в том числе:					
здания	2160	584	346	74	3016
сооружения	1233	255	155	201	1442
передаточные устройства	130	31	11		172
машины и оборудование	947	67		11	1 003
транспортные средства	48	1			49
инструмент, инвентарь и принадлежности	183	65			248
прочие	40				40

Согласно законодательству по состоянию на 01.01.2025, как и на 01.01.2024, произведена обязательная переоценка основных средств: зданий, сооружений и передаточных устройств с применением коэффициентов. Результаты переоценки по акту по переоцениваемым основным средствам

тыс.руб.

Виды ОС	Первоначальная стоимость до переоценки	Остаточная стоимость ОС до переоценки	Переоценённая стоимость ОС	Остаточная стоимость ОС после переоценки
Основные средства всего	43 981	39 969	49 712	45 189
здания	37 856	35 292	42 892	39 983
сооружения	5 241	3 954	5 882	4 440
передаточные устройства	884	723	938	766

Информация об основных средствах на 31.12.2023 тыс.руб.

Первоначальная (переоцененная) стоимость основных средств	Остаток на 01.01.2023	Увеличение за 2023 г.		Уменьшение за 2023 г.	Остаток на 31.12.2023
		Поступило	дооценка	уценка	
Основные средства всего	41401	5 880	4077	11	51 347

в том числе:					
здания	31740	5 720	3 261	11	40 710
сооружения	7651	24	772		8 447
передаточные устройства	752		44		796
машины и оборудование	976	89			1 065
транспортные средства	49				49
инструмент, инвентарь и принадлежности	193	47			240
прочие	40				40

тыс.руб.

Амортизация основных средств, (начисляется линейным способом)	остаток на 01.01.2023	увеличение за 2023г.		списано за 2023 г	остаток на 31.12.2023
		Начислено	дооценка	выбыло	
Основные средства всего	3496	943	302		4741
в том числе:					
здания	1489	485	186		2160
сооружения	831	293	109		1233
передаточные устройства	94	29	7		130
машины и оборудование	854	93			947
транспортные средства	47	1			48
инструмент, инвентарь и принадлежности	141	42			183
прочие	40				40

На 31.12.2024 г. на балансе Общества числятся:

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2024 - 46 591 тыс. руб.

Остаточная стоимость временно неиспользуемых в предпринимательской деятельности основных средств - 3 456 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2023 - 46 607 тыс. руб., в т.ч. встроенные административные помещения - 36 599 тыс.руб.

Остаточная стоимость временно неиспользуемых в предпринимательской деятельности основных средств на 31.12.2023 - 6 087 тыс. руб.

Диапазоны сроков полезного использования основных средств, месяцев

здания	77 - 960
сооружения	24 - 504
машины и оборудование	13 - 108
транспортные средства	24 - 48
инвентарь и принадлежности	18 - 84
передаточные устройства	156 - 475

Информация о нематериальных активах

тыс.руб.

Виды НМА	Первоначальная стоимость на 01.01.2024	Амортизация на 01.01.2024 (начисляется линейным способом)	Первоначальная стоимость на 31.12.2024	Амортизация на 31.12.2024
Всего:	464	408	495	431
Программное обеспечение	121	120	121	121
Земельные участки	235	180	259	202
Сайты	106	106	113	106
Прочие	2	2	2	2

Виды НМА	Первоначальная стоимость на 01.01.2023	Амортизация на 01.01.2023 (начисляется линейным способом)	Первоначальная стоимость на 31.12.2023	Амортизация на 31.12.2023
Всего:	464	366	464	408
Программное обеспечение	121	114	121	120
Земельные участки	235	146	235	180
Сайты	106	106	106	106
Прочие				

Диапазоны сроков полезного использования НМА, месяцев

права пользования земельными участками	67 - 1188
программное обеспечение и лицензии на ПО	13 - 120

Способы оценки запасов:

запасы (инвентарь, хозяйственные принадлежности, инструменты, оснастка и приспособления, сырье, материалы, комплектующие изделия, запасные части и т.д.) при поступлении отражаются на счете 10 "Материалы" по фактической себестоимости. К фактическим затратам на приобретение материалов относятся: стоимость материалов по ценам приобретения; таможенные сборы и пошлины; вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены материалы; затраты на страхование; затраты по доведению материалов до состояния, в котором они пригодны к использованию в предусмотренных в организации целях; транспортно-заготовительные и иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов. Топливо приходится по средней цене на конец месяца.

Согласно ответу Министерства финансов РБ от 11.02.2025 № 15-1-13/44/33 (ответ на запрос ООО «Астосдевелопмент» от 27.01.2025 № 4-455/25) сальдо 07 и 08 счетов на отчетную дату разделено:

По строке 280 бухгалтерского баланса отражена в т.ч. стоимость объектов незавершенного строительства и оборудования, переданного в монтаж, относящегося к прочим краткосрочным активам, на сумму 248 436 тыс. руб., на 31.12.2023г. – 178 283 тыс.руб.

По строке 140 бухгалтерского баланса «Вложения в долгосрочные активы» отражено в т.ч. незавершенное строительство на сумму 22 999 тыс.руб., на 31.12.2023г. – 29 760 тыс.руб.

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

Основные дебиторы и кредиторы на 31.12.2024

тыс.руб.

Наименование дебитора/кредитора	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Современные бетонные конструкции ООО	18 411	283
СУ-100 СБК	5 602	2 615
Валиос ООО	5 713	6 661
МонолитГарантСистем ООО	10 321	10 101
Этерика Минский район ОДО	15 987	10 500
Астопроект ООО	2 782	95

Основные дебиторы и кредиторы на 31.12.2023

тыс.руб.

Наименование дебитора/кредитора	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Современные бетонные конструкции ООО	9 840	
СУ-100 СБК	3 820	
Алмари ООО	5 078	
Валиос ООО	4 780	1 055
Энерготехлаб ООО		1 235
Экореал ООО	939	
МАПИД ОАО	859	1 823
МонолитГарантСистем ООО	2 036	11 537
Этерика Минский район ОДО	16 028	
Стройтрест №4	2 180	
БМСУ-4 ООО		2 746
НикМаСтройСервис ЧСУП	2 122	

Аналитическая структура краткосрочной задолженности на 31.12.2024

тыс.руб.

Наименование показателей	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	(стр. 250 Баланса)	(стр. 630 Баланса)
зadolженность -всего:	65631	242 955
в том числе:		
расчеты с покупателями и заказчиками	3 522	1 324
расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	57 757	53 352
расчеты с бюджетом	2 071	10 812
расчеты по социальному страхованию и обеспечению		398
расчеты собственнику имущества		
расчеты с прочими кредиторами	2 281	176 700
расчеты с персоналом по оплате труда		369

Аналитическая структура долгосрочной задолженности на 31.12.2024

тыс.руб.

Наименование показателей	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	(стр. 170 Баланса)	(стр. 560 Баланса)
зadолженность -всего:	20 214	98 379
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	20 214	
в том числе: расчеты с прочими кредиторами		98 379

Аналитическая структура задолженности на 31.12.2023

тыс.руб.

Наименование показателей	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	(стр. 250 Баланса)	(стр. 630 Баланса)
зadолженность -всего:	46 580	83 692
в том числе:		
расчеты с покупателями и заказчиками	2 371	1 886
расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	40 905	35 056
расчеты с бюджетом	42	2 832
расчеты по социальному страхованию и обеспечению		271
расчеты собственнику имущества		361
расчеты с прочими кредиторами	3 262	43 023
расчеты с персоналом по оплате труда		263

Аналитическая структура долгосрочной задолженности на 31.12.2023

тыс.руб.

Наименование показателей	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	(стр. 170 Баланса)	(стр. 560 Баланса)
зadолженность -всего:	22 621	103 305
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	22 621	
в том числе: расчеты с прочими кредиторами		103 305

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

Показатель	Сумма, тыс. рублей

1. Сальдо на начало 2024 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	59
2. Дебетовый оборот за 2024 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»:	1
списание дебиторской задолженности за счет резерва;	1
-восстановление неиспользованной суммы резерва, присоединенной к доходу отчетного периода	29
3. Кредитовый оборот за 2024 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам» - создан резерв в части дебиторской задолженности	29
4. Кредитовое сальдо на конец 2024 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	29

Резервы по сомнительным долгам создаются на конец отчетного года. Величина резервов по сомнительным долгам определяется по всей сумме дебиторской задолженности на основе выручки от реализации продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг, в т.ч. услуг по аренде за отчетный период и коэффициента сомнительной задолженности. В налоговом учете резерв по сомнительным долгам не создается.

На 31 декабря 2024 года резерв предстоящих платежей по работам, перенесенным на благоприятный период, составил 99 тыс. руб., на 31.12.2023 - 1 063 тыс. руб.

В 2024 году ООО «Астосдевелопмент» были выплачены начисленные в 2023 году дивиденды (за минусом удержанного подоходного налога):

Центер Александр Львович – 361 050 руб.

В 2023 году ООО «Астосдевелопмент» были начислены и выплачены дивиденды (за минусом удержанного подоходного налога):

Центер Александр Львович – 44 231 717,85 руб.

Матвеёнок Надежда Владимировна – 2 825 610,36 руб.

Шевлик Светлана Викторовна – 3 763 242,42 руб.

ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Суммы предоставленных другим организациям займов представлены в таблице

Наименование показателей	На 31.12.2023	На 31.12.2024
Предоставленные другим организациям займы :		
- со сроком погашения до 12 месяцев (строка 260 Баланса)	5 709	8 579
- со сроком погашения более 12 месяцев (из строки 150 Баланса)	72 935	50 890

Вклады в уставные фонды других организаций составили 46 472 тыс. руб. (строка 150 Баланса), что аналогично по состоянию на 31.12.2023г.

Суммы полученных от других организаций кредитов и займов предоставлены в таблице

Наименование показателей	На 31.12.2023	На 31.12.2024
Полученные кредиты (Банк БелВЭБ и ОАО «Альфа-банк»)		
- со сроком погашения более 12 месяцев (из строки 510 Баланса)	0	55 602

В декабре 2023 года Общество с привлечением посредника ООО «ДФС» выпустило и разместило собственные цифровые знаки (токены) для привлечения

инвестиций для финансирования своей деятельности. Размер обязательств, возникших при размещении токенов перед их инвесторами, на 31.12.2023 года составил 37 305 тыс.руб., на 31.12.2024 – 36 968 тыс.руб. Задолженность Общества по начисленным процентам по токенам составила на 31.12.2023 69 тыс.руб., на 31.12.2024 – 2 209 тыс.руб.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

В отчетном периоде предприятие не получало государственной поддержки.

Согласно условиям заключенного с Республикой Беларусь Инвестиционного договора от 24.04.2014г. № ИД-1670 Общество имеет право на вычет в полном объеме сумм налога на добавленную стоимость, уплаченных при приобретении (ввозе) товаров (работ, услуг), имущественных прав, использованных для проектирования, строительства, оснащения объектов, предусмотренным инвестиционным проектом, независимо от сумм налога на добавленную стоимость, исчисленных по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННОМ В ЗАЛОГ **СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННОМ В ЗАЛОГ**

По состоянию на 31.12.2024 ООО «Астодевелопмент» предоставило в залог следующее имущество:

Остат стоимость на 31.12.2024, руб.

Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-104147	128 766,44
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-104182	142 288,20
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-107054	218 252,70
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-107055	122 228,46
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-107058	122 228,46
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-107060	402 171,82
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-113071	285 053,95
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-113267	235 105,11
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-113270	195 350,23
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-113272	232 177,52
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-113273	156 889,48
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115170	227 341,41
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115171	110 350,70
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115172	113 196,44
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115173	262 438,68
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115174	114 145,02
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115175	168 854,77
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115176	144 827,23
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115177	171 397,14
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115178	171 397,14
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115179	76 482,55
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115181	153 176,91
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115182	226 392,89
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-115183	152 753,20

Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-120669	135 564,81
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-120670	206 359,77
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-120671	192 185,86
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-120672	185 711,27
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-120673	192 196,66
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121919	114 412,85
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121920	254 561,94
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121921	294 421,02
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121922	181 009,57
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121923	419 278,33
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121924	253 772,08
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121925	182 363,36
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-121926	124 625,62
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122014	176 033,10
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122015	110 830,34
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122016	181 142,67
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122017	176 219,57
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122018	119 631,80
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122019	114 412,85
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122020	254 561,94
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122021	294 421,02
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122358	410 804,45
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122359	234 745,40
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122360	206 319,20
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122361	240 705,74
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122362	1 094 066,17
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122363	1 343 367,23
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122365	335 648,16
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122784	132 741,74
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122785	137 068,02
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122786	872 547,57
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122787	139 422,80
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122788	451 426,30
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122789	135 364,86
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122790	222 478,14
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-122791	1 190 805,70
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-124198	529 027,62
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-124216	6 563,86
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-126478	149 477,07
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-126479	156 376,15
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-126481	108 083,48
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-127106	366 339,50
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-127107	118 902,63

Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-127108	224 852,06
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-127109	118 238,37
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-127744	5 040 454,32
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-128402	243 144,77
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-128403	174 075,33
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-128404	438 883,93
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-128406	117 749,35
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-129904	209 531,10
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131251	229 273,61
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131252	110 107,95
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131253	129 072,56
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131254	146 621,91
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131255	162 472,92
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131256	129 355,62
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131257	128 506,46
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131258	305 981,23
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131274	445 990,87
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-131275	282 225,64
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-133182	985 710,65
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-133183	127 370,63
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-133184	282 976,13
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-133991	273 886,50
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-133992	343 873,59
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-133993	241 761,74
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-134166	424 715,28
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98471	132 959,70
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98482	189 552,42
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98483	317 975,94
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98484	124 225,70
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98486	137 237,94
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98517	164 005,44
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98520	150 322,32
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98528	340 996,48
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98532	325 602,08
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98534	135 612,25
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98536	266 250,97
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98577	367 711,49
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98578	513 678,71
Изолированное помещение с инвентарным номером 600/D-98579	135 280,69
Капитальное строение с инвентарным номером 600/C-161790	5 922 795,46
Капитальное строение с инвентарным номером 600/C-162031	4 481,84

ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

№	Наименование	Примечание
1	ООО «Современные бетонные конструкции»	Дочерняя организация. Доля в уставном фонде 100%
2	ЭТЕРИКА ОДО	Осуществляла руководство деятельностью до 01.12.2023. В 2024 году не является связанной стороной
3	Центер Александр Львович	Участник общества
4	Матвеенок Надежда Владимировна	Участник общества
5	Цвирко Светлана Ивановна	Директор Общества
6	Прочие физические лица в соответствии с Законом Республики Беларусь "О хозяйственных обществах"	Директор Общества

Связанная сторона	Тип хозяйственной операции	Сумма совершенных хозяйственных операций	
		2024 год	2023 год
ООО «Современные бетонные конструкции»	Задолженность на начало периода	9 559	12 629
	Проектные работы и авторский надзор	(924)	-9 266
	Оплата и авансы за работы	20 994	6 212
	Переуступка долга	(11 135)	0
	Возврат аванса	(366)	-16
	Задолженность на конец периода	18 128	9 559
СУ-100 ООО "Современные бетонные конструкции"	Задолженность на начало периода	3 825	0
	Строительно-монтажные и иные работы	(17 352)	-816
	Реализация товаров	50	5
	Оплата и авансы за работы	18 402	9 146
	Переуступка долга	(1 911)	-4 510
	Возврат аванса	(28)	0
Задолженность на конец периода	2 986	3 825	
ЭТЕРИКА ОДО	Задолженность на начало периода	16 032	13 939
	Услуги инженерные	(16 641)	-13 458
	Услуги ведения бухгалтерского учета	(48)	-231
	Аренда имущества	(90)	-81
	Поставка ТМЦ	(4)	-1
	Входящий НДС в цене услуг и ТМЦ	(601)	-537
	Оплата и авансы за работы и услуги	6 734	16 307
	Реализация товаров	105	94
Задолженность на конец периода	5 487	16 032	
Центер Александр Львович	Задолженность на начало периода	(361)	0
	Начисление алиментов		51 256
	Выплата дивидендов	361	-50 895
	Задолженность на конец периода	-	
Цвирко Светлана Ивановна	Задолженность на начало периода	-	
	Приобретение ТМЦ	(46)	
	Прочие операции	(3)	
	Задолженность на конец периода	(49)	361
	Заработная плата		

Сведения о заработной плате не раскрываются в соответствии с Законом "О защите персональных данных"

Сведения о заработной плате не раскрываются в соответствии с Законом "О защите персональных данных"

Аффилированные физические лица, работающие в ООО «Астосдевелопмент»:

Матвеенок Надежда Владимировна (с 01.08.2024), Цвирко Светлана Ивановна (с 01.12.2023), Селюн Алексей Аркадьевич (с 04.07.2023 по 26.09.2024), Барановский Евгений Юрисович (с 01.03.2022), Бычихина Наталья Михайловна (с 01.12.2023), Кучеренко Елена Викторовна (с 01.12.2023), Бабицкий Денис Игоревич (с 07.08.2024).

ОТРАЖЕНИЕ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПОСТУПЛЕНИЯ СРЕДСТВ ОТ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с особенностями используемой на предприятии бухгалтерской программы «1С: Предприятие» поступление средств от продажи коммерческой недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на счете 62.5, поступление средств по договорам долевого строительства – на счете 76.6.

В бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г. сальдо по счету 62.5 отражается следующим образом:

- по строке 510 «Долгосрочные кредиты и займы» в сумме 113 929 тыс. руб. - средства, поступившие от продажи жилищных облигаций со сроком погашения согласно проспекту эмиссии свыше 12 месяцев, по которым произведен перевод облигаций на счет «ДЕПО» покупателя;

- по строке 560 «Прочие долгосрочные обязательства» в сумме 98 379 тыс. руб. – средства, поступившие от продажи жилищных облигаций со сроком погашения согласно проспекту эмиссии свыше 12 месяцев, по которым не произведен перевод облигаций на счет «ДЕПО» покупателя, поступления от продажи в рассрочку со сроком полной оплаты согласно договору найма более 12 месяцев и средства, поступившие по долгосрочным договорам долевого строительства;

- по строке 632 «Краткосрочная кредиторская задолженность по авансам полученным» в сумме 1 324 тыс. руб. – средства, поступившие от продажи готовой недвижимости и от поступлений от продажи в рассрочку со сроком полной оплаты согласно договору найма менее 12 месяцев;

- по строке 638 «Прочие краткосрочные обязательства» в сумме 176 700 тыс. руб. - средства от поступлений от продажи в рассрочку со сроком полной оплаты согласно договору найма менее 12 месяцев и средства, поступившие по краткосрочным договорам долевого строительства.

В бухгалтерской отчетности на 31.12.2023 г. сальдо по счету 62.5 отражается следующим образом:

- по строке 510 «Долгосрочные кредиты и займы» в сумме 263 294 тыс. руб. - средства, поступившие от продажи жилищных облигаций со сроком погашения согласно проспекту эмиссии свыше 12 месяцев, по которым произведен перевод облигаций на счет «ДЕПО» покупателя;

- по строке 560 «Прочие долгосрочные обязательства» в сумме 103 305 тыс. руб. – средства, поступившие от продажи жилищных облигаций со сроком погашения согласно проспекту эмиссии свыше 12 месяцев, по которым не произведен перевод облигаций на счет «ДЕПО» покупателя (66 717 тыс. руб.); от поступлений от продажи в рассрочку со сроком полной оплаты согласно договору найма более 12 месяцев (25 888 тыс. руб.) и средства, поступившие по долгосрочным договорам долевого строительства (10 700 тыс. руб.);

- по строке 632 «Краткосрочная кредиторская задолженность по авансам полученным» в сумме 1 886 тыс. руб. – средства, поступившие от продажи готовой недвижимости и от поступлений от продажи в рассрочку со сроком полной оплаты согласно договору найма менее 12 месяцев;

- по строке 638 «Прочие краткосрочные обязательства» в сумме 43 023 тыс. руб., в т.ч. средства от поступлений от продажи в рассрочку со сроком полной оплаты согласно договору найма менее 12 месяцев (3 656 тыс. руб.) и средства, поступившие по краткосрочным договорам долевого строительства (39 367 тыс. руб.).

АНАЛИЗ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Основным видом деятельности ООО «Астосдевелопмент» являются операции с недвижимым имуществом.

В 2024 году Общество получало доходы от продажи жилой и нежилой недвижимости и от сдачи имущества в аренду.

В отчетном периоде Общество осуществляло инвестиционную деятельность, направленную на:

- приобретение и создание инвестиционных активов (зданий и иной недвижимости, оборудования, нематериальных активов и др.);
- получение процентов от размещения денежных средств на депозитных счетах в банках.

Финансовая деятельность Общества была связана с выпуском, размещением, обращением и погашением жилищных облигаций собственных выпусков, токенов, а также с отражением курсовых разниц.

Фактически за отчетный год Общество получило выручку в размере 292 176 тыс. руб. (стр. 010 Отчета о прибылях и убытках), в том числе по следующим видам экономической деятельности:

- продажа собственного недвижимого имущества – 267 855 тыс. руб.;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества – 7 825 тыс. руб.;
- долевое строительство – 16 496 тыс. руб.

Фактически за 2023 год Общество получило выручку в размере 295 788 тыс. руб. (стр. 010 Отчета о прибылях и убытках), в том числе по следующим видам экономической деятельности:

- продажа собственного недвижимого имущества – 288 265 тыс. руб.;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества – 6 192 тыс. руб.;
- долевое строительство – 1 331 тыс. руб.

Прочие доходы и расходы по текущей деятельности за 2024 год:

Субконто	Оборот за период	
	Дебет	Кредит
90.7		76 169 667,74
*Округление		0,01
Возмещение водоснабжения субабонентами		104 204,31
Возмещение электроэнергии субабонентами		86 166,99
Возмещение стоимости электроэнергии на стройке		1 024 617,57
Возмещение ущерба (претензии)		790,00
Доходы (расходы), связанные с покупкой валюты		161,24
Доходы (расходы), связанные с продажей валюты		73 889 423,99
Кредиторская задолженность списанная на доходы		10 689,84
Кредиторская задолженность списанная на доходы (расторжение договоров)		222 030,97
Реализация материалов		784 083,24
Реализация товаров		2 054,00
Штрафы, пени, неустойки за наруш.договорн.обязат, предъявленные покупателям и арендаторам		17 445,58

Штрафы, пени, неустойки за наруш.договорн.обязат, предъявленные поставщикам и подрядчикам		28 000,00
90.8	342 653,04	
Возмещение водоснабжения субабонентами	17 367,39	
Возмещение электроэнергии субабонентами	14 361,15	
Возмещение стоимости электроэнергии на стройке	170 769,69	
Реализация материалов	130 680,53	
Реализация товаров	342,33	
Соцпакет для сотрудников	281,68	
Спонсорская помощь (с НДС)	5 971,01	
Штрафы, пени, неустойки за наруш.договорн.обязат, предъявленные покупателям и арендаторам	2 879,26	
90.10.1	90 616 452,83	
*Округление	0,03	
Безвозмездная передача инженерных сетей эксплуатац организациям	10 318 715,13	
Возмещение водоснабжения субабонентами	86 836,90	
Возмещение электроэнергии субабонентами	77 656,24	
Возмещение стоимости электроэнергии на стройке	853 847,88	
Госпошлина	12 231,50	
Дебиторская задолженность, списанная на расходы	807,84	
Доходы (расходы), связанные с покупкой валюты	20 156,98	
Доходы (расходы), связанные с продажей валюты	74 246 816,12	
Затраты после ввода	97 924,22	
Индексация по счетам теплоснабжения (Энергосбыт и Мингаз)	-45 957,45	
Индексация по счетам теплоснабжения (Энергосбыт и Мингаз) Себ-ть после ввода	9 279,48	
Индексация резерва	146 804,84	
Коммунальные расходы	153 550,15	
Консультационные услуги	9 374,64	
Продажа нежилой недвижимости (паркинг) (долевое строительство)	204 333,19	
Проездные на общественный транспорт (соц.выпл)	33,04	
Прочие доходы и расходы	22,76	
Расходы по инженерным сетям, подлежащим передаче	16 794,70	
Расходы по прекращенным строительством объектам	39 663,67	
Реализация материалов	604 153,79	
Реализация товаров	2 185,33	
Резерв по работам, перенесенным на благоприятный период	245 657,32	
Соцпакет для сотрудников	33,04	
Спонсорская помощь (Без НДС)	3 327 000,00	
Спонсорская помощь УЧИТ. 191 УКАЗ ЗА СЧЕТ применения понижающего коэфф-та по налогу на недвиж.	181 541,40	
Страхование медицинских расходов	6 929,92	
ФСЗН и БГС	52,17	
Штрафы, пени, неустойки за нарушение договорн.условий	8,00	
90.10.2 (ПОСТОЯННЫЕ РАЗНИЦЫ)	98 720 286,48	
АМО, не учитываемые при налогообложении	162 968,85	
Безвозмездная передача инженерных сетей эксплуатац организациям	93 089 425,07	
Взносы вступительные в ТС	3 920,00	
Госпошлина	440,00	
Дебиторская задолженность, списанная на расходы	11 495,42	
Затраты по экспертизе, не учитываемые	84 757,23	

Затраты после ввода	150 823,46	
Материальная помощь	9 600,00	
Пени по налогам и сборам	2 726,04	
Проездные на общественный транспорт (соц.выпл)	22 080,45	
Прочие затраты, не учитываемые при налогообложении	87 867,34	
Прочие доходы и расходы	71,12	
Расходы на спортивные, культурно-массовые мероприятия	266 240,97	
Расходы по клиентингу (не учитываемые при налогообложении)	55 833,07	
Расходы по прекращенным строительством объектам	225,53	
Расходы по претензиям	14 945,00	
Расходы по ремонту (в период гарантии)	4 548 969,72	
Регистрационные расходы	3 277,87	
Резерв по сомнительным долгам	-28 509,70	
Рекламная деятельность (74400 окэд)	1 014,48	
Соцпакет для сотрудников	4 355,32	
Соцпакет для сотрудников (культурно-массовые)	6 139,70	
Спонсорская помощь (Без НДС)	25 400,00	
Спонсорская помощь (с НДС)	29 855,06	
Страхование ЖО	117 877,34	
Страхование медицинских расходов	115,75	
Страхование недвижимости	42 029,51	
Услуги по комплексной уборке территории	1 739,46	
Штрафы, пени, неустойки за наруш.договорн.обязат, предъявленные поставщикам и подрядчикам	4 600,00	
Электроэнергия	-144,69	

Прочие доходы и расходы по текущей деятельности за 2023 год:

Субконто	Оборот за период	
	Дебет	Кредит
90.7		47 728 536,78
Возмещение водоснабжения субабонентами		90 738,28
Возмещение электроэнергии субабонентами		887 395,62
Возмещение стоимости электроэнергии на стройке		1 069 847,67
Возмещение ущерба (претензии)		32 844,03
Возмещение электроэнергии по квартирам в найм		34 737,05
Доходы (расходы), связанные с покупкой валюты		1 578,69
Доходы (расходы), связанные с продажей валюты		44 883 355,66
Излишки, недостачи, потери активов		186 994,14
Кредиторская задолженность списанная на доходы		9 165,38
Кредиторская задолженность списанная на доходы (расторжение договоров)		92 458,33
Нотариальный тариф		2 071,85
Расходы по претензиям		4 230,13
Реализация материалов		277 183,54
Резерв по работам, перенесенным на благоприятный период		41 313,09
Страховое возмещение		208,63
Штрафы, пени, неустойки за наруш.договорн.обязат, предъявленные покупателям и арендаторам		7 198,04
Штрафы, пени, неустойки за наруш.договорн.обязат, предъявленные поставщикам и подрядчикам		107 216,65
90.8	394 762,93	
Возмещение водоснабжения субабонентами	15 123,06	
Возмещение электроэнергии субабонентами	147 899,21	
Возмещение стоимости электроэнергии на стройке	178 307,98	
Возмещение электроэнергии по квартирам в найм	5 789,51	
Реализация материалов	46 196,07	

Соцпакет для сотрудников	247,36	
Штрафы, пени, неустойки за наруш.договорн.обязат, предъявленные покупателям и арендаторам	1 199,74	
90.10.1	54 503 265,67	
Безвозмездная передача инженерных сетей эксплуатац организациям	3 280 708,03	
Возмещение водоснабжения субабонентами	75 913,94	
Возмещение электроэнергии субабонентами	746 285,56	
Возмещение стоимости спецодежды/тмц	7,14	
Возмещение стоимости электроэнергии на стройке	891 539,71	
Возмещение электроэнергии по квартирам в найм	28 974,82	
Госпошлина	14 638,68	
Дебиторская задолженность, списанная на расходы	109,53	
Доходы (расходы), связанные с покупкой валюты	148 084,44	
Доходы (расходы), связанные с продажей валюты	45 146 635,93	
Затраты после ввода	268 954,60	
Индексация по счетам теплоснабжения (Энергосбыт и Мингаз)	-15 560,79	
Индексация резерва	474 782,13	
Коммунальные расходы	-82 100,47	
Продажа нежилой недвижимости (паркинг) (долевое строительство)	896 580,91	
Расходы по бросовым работам	2 177 244,11	
Расходы по инженерным сетям, подлежащим передаче	9 969,95	
Расходы по прекращенным строительством объектам	71 966,15	
Расходы по претензиям	4 230,13	
Реализация материалов	231 334,71	
Спонсорская помощь УЧИТ. 191 УКАЗ ЗА СЧЕТ применения понижающего коэфф-та по налогу на недвиж.	128 423,70	
Страхование медицинских расходов	3 139,79	
Услуги связи и интернет Моб	123,84	
ФСЗН и БГС	1,04	
Штрафы, пени, неустойки за нарушение договорн.условий	1 278,09	
90.10.2 (ПОСТОЯННЫЕ РАЗНИЦЫ)	13 268 725,71	
АМО, не учитываемые при налогообложении	144 470,03	
Безвозмездная передача инженерных сетей эксплуатац организациям	8 149 329,72	
Взносы вступительные в ТС	1 110,00	
Возмещение ущерба (претензии)	6 651,08	
Дебиторская задолженность, списанная на расходы	3 621,56	
Затраты после ввода	44 589,16	
Коммунальные расходы	236,07	
Материальная помощь	5 460,00	
Пени по налогам и сборам	1 851,60	
Проездные на общественный транспорт (соц.выпл)	15 934,23	
Прочие затраты, не учитываемые при налогообложении	173 528,53	
Расходы по инженерным сетям, подлежащим передаче	1 658,12	
Расходы по клиентингу (не учитываемые при налогообложении)	43 790,93	
Расходы по прекращенным строительством объектам	95,48	
Расходы по претензиям	175 144,90	
Расходы по ремонту (в период гарантии)	204 657,26	
Резерв по сомнительным долгам	58 157,45	
Соцпакет для сотрудников	1 645,55	
Соцпакет для сотрудников (культурно-массовые)	588,75	
Спонсорская помощь (Без НДС)	4 179 879,07	
Страхование ЖО	315,55	
Страхование недвижимости	27 436,80	
Штрафы, пени, неустойки за нарушение договорн.условий	28 573,87	

Доходы и расходы по инвестиционной и финансовой деятельности за 2024 год:

Субконто	Оборот за период	
	Дебет	Кредит
91.1		76 824 335,04
Вознаграждение за право использования Товарного знака		480,00
Доход от продажи жилищных облигаций выше номинала (квартиры)		57 085 966,09
Доход от продажи жилищных облигаций выше номинала (паркинг)		87 109,05
Доходы (расходы), связанные с выбытием ОС		3 418 842,00
Доходы (расходы), связанные с выбытием ОС (квартиры)		2 369 929,47
Инвентаризация счета		641,99
Курсовые разницы		11 770 330,88
Курсовые разницы по расчетам в у.е.		3 312,08
Ликвидация основных средств (ПОСТОЯННЫЕ РАЗНИЦЫ)		62 490,70
Проценты по депозитным договорам, остаткам на счетах, полученные		1 438 576,72
Проценты по займам, начисленные		586 656,06
91.2	584 405,22	
Вознаграждение за право использования Товарного знака	80,04	
Доход от продажи жилищных облигаций выше номинала (паркинг)	14 518,18	
Доходы (расходы), связанные с выбытием ОС	569 807,00	
91.4	30 805 483,80	
Безвозмездная передача инженерных сетей эксплуатационным организациям	341 066,04	
Доходы (расходы), связанные с выбытием ОС	1 630 462,25	
Доходы (расходы), связанные с выбытием ОС (квартиры)	652 146,76	
Инвентаризация счета	92,09	
Курсовые разницы	19 449 557,55	
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	25 509,47	
Курсовые разницы по расчетам в у.е. (по зачету обеспечительных платежей)	5 974,81	
Проектные работы	235 093,64	
Проценты по займам, начисленные	1 275 771,01	
Расходы по операциям с ценными бумагами	2 068 346,85	
Расходы по переносу музея ДОСААФ (инвест.договор)- Н/У при НО (ПОСТОЯННЫЕ РАЗНИЦЫ)	5 121 415,61	

Доходы и расходы по инвестиционной и финансовой деятельности за 2023 год:

Субконто	Оборот за период	
	Дебет	Кредит
91.1		44 364 888,15
Вознаграждение за право использования Товарного знака		480,00
Доход от продажи жилищных облигаций выше номинала (квартиры)		20 906 085,89
Доход от продажи жилищных облигаций выше номинала (паркинг)		222 010,35
Инвентаризация счета		1 085,40
Курсовые разницы		22 111 415,93
Курсовые разницы по расчетам в у.е.		2 381,38
Проценты по депозитным договорам, остаткам на счетах, полученные		1 121 339,71
Уценка ОС при переоценке		89,49

91.2		37 081,81	
Вознаграждение за право использования Товарного знака		80,04	
Доход от продажи жилищных облигаций выше номинала (паркинг)		37 001,77	
91.4		31 123 824,39	
Безвозмездная передача инженерных сетей эксплуатационным организациям		83 688,38	
Инвентаризация счета		827,05	
Курсовые разницы		29 299 321,09	
Курсовые разницы по расчетам в у.е.		75 207,89	
Курсовые разницы по расчетам в у.е. (по зачету обеспечительных платежей)		1 081,26	
Расходы по операциям с ценными бумагами		779 566,49	
Расходы по переносу музея ДОСААФ (инвест.договор)-Н/У при НО (ПОСТОЯННЫЕ РАЗНИЦЫ)		857 461,59	
Суммовые разницы с НДС 20%		15 533,36	
Уценка ОС при переоценке		11 137,28	

В 2024 году Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь зарегистрировано 28 выпусков жилищных облигаций ООО «Астодевелопмент», в 2023 году – 40 выпусков.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, произошедшие до даты утверждения готовой бухгалтерской отчетности, не оказали существенного влияния на сумму активов, обязательств, собственного капитала, доходов и расходов.

ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК ПРОШЛЫХ ЛЕТ

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

Бухгалтерский баланс

Номер строки	По данным отчетности за 2023 год	Корректировка	Скорректированный показатель	Характер ошибок
110	46607	-701	45906	разделение объектов ОС
140	28901	859	29760	передача сетей
150	118239	1168	119407	доначислены и% по займам
180	1351	-1351	0	перенесено в стр.140
190	217775	-25	217750	пересчет итогов
210	92381	-219	92162	пересчет итогов
211	1497	-219	1278	коррект.временных сооружений
220	178283	-178283	0	перенесено в стр. 280
240	9855	-21	9834	пересчет выручки и налогов
250	41657	4923	46580	коррект. задолженности
280	0	178283	178283	перенос из стр. 220
290	391012	4683	395695	пересчет итогов
300	608787	4658	613445	пересчет итогов
450	14595	-834	13761	коррект. добав. капитала
460	110848	108	110956	изменение выручки/затрат/налогов
490	125444	-727	124717	пересчет итогов
630	78307	5385	83692	пересчет итогов
631	29892	5164	35056	коррект. затрат и кредит. задолженности
632	1876	10	1886	коррект. выручки и кредит. задолженности
633	2621	211	2832	корректировка налогов

690	79370	5385	84755	пересчет итогов
700	608787	4658	613445	пересчет итогов
Отчет о прибылях и убытках				
Номер строки	По данным отчетности за 2023 год	Корректировка	Скорректированный показатель	Характер ошибок
010	295788	9	295797	коррект.выручки
030	107179	9	107188	пересчет итогов
040	-4554	-18	-4572	корректировка общехоз.затрат
050	-14902	-7	-14909	корректировка затрат на реализацию
060	87723	-16	87707	пересчет итогов
080	-67772	-157	-67929	корректировка прочих расходов
090	67285	-173	67112	пересчет итогов
100	1122	584	1706	пересчет итогов
103	1122	584	1706	доначислены проценты по кредиту
110	-1732	-210	-1942	пересчет итогов
112	-1732	-210	-1942	перенесены проценты по токенам
130	-29376	-15	-29391	пересчет итогов
133	0	-15	-15	коррект.прочих расходов по фин.деятельности
140	13219	359	13578	пересчет итогов
150	80504	186	80690	пересчет итогов
160	-18925	-119	-19044	доначисление налогов
210	61579	67	61646	пересчет итогов
240	65354	67	65421	пересчет итогов

Отчет об изменении капитала

Номер строки	Номер графы	По данным отчетности за 2023 год	Корректировка	Скорректированный показатель	Характер ошибок
010	8	108510	-805	107705	корректировка выручки, ошибки до 2022 года
010	10	119331	-805	118526	пересчет итогов
030	7	0	-602	-602	коррект. добавочного капитала за 2022 год
030	8	-397	830	433	корректировка выручки/затрат за 2022 год
030	10	-397	228	-169	пересчет итогов
040	7	10820	-602	10218	пересчет итогов
040	8	108113	25	108138	пересчет итогов
040	10	118934	-577	118357	пересчет итогов
100	7	14595	-602	13993	пересчет итогов
100	8	110848	25	110873	пересчет итогов
100	10	125444	-577	124867	пересчет итогов

Отчет о движении денежных средств

Номер строки	По данным отчетности за 2023 год	Корректировка	Скорректированный показатель	Характер ошибок
021	138306	16082	154388	исправл.из стр.024
024	25965	-16081	9884	исправл.из стр.021
030	-63070	-251589	-314659	пересчет итогов
031	-28052	-251589	-279641	коррект.по ОС и НМА
040	102278	-251588	-149310	пересчет итогов
060	-271689	251589	-20100	пересчет итогов
061	-270737	251589	-19148	коррект.по ОС и НМА
070	-224381	251589	27208	пересчет итогов

Директор

С.И. Цвирко

Главный бухгалтер организации,
осуществляющей ведение бухгалтерского учета

О.И. Папко



Аудиторское заключение

Директору Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент».

Аудиторское мнение

Мы провели аудит годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» (место нахождения – Минский р-н., д. Боровая, д. 7, каб. 4, 223053, Республика Беларусь; зарегистрировано 14 марта 2014 года Минским районным исполнительным комитетом в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 691759953; свидетельство о государственной регистрации № 0082638), 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, а также примечаний к годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности (далее – «бухгалтерская отчетность»).

По нашему мнению, прилагаемая годовая индивидуальная бухгалтерская отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» (далее – ООО «Астодевелопмент», «Предприятие») 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.

Основания для выражения аудиторского мнения

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года № 56-3 «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, утвержденных Министерством финансов Республики Беларусь, с учетом изменений и дополнений. Наши обязанности в соответствии с указанными требованиями далее описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы независимы по отношению к ООО «Астодевелопмент» в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года № 56-3 «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности, утвержденных Министерством финансов Республики Беларусь, с учетом изменений и дополнений и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принятого Международной федерацией 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

бухгалтерская отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, была проверена другой аудиторской организацией – Обществом с ограниченной ответственностью «ГрандБизнес Эксперт», аудиторское заключение которой датировано 29 марта 2024 года и содержит немодифицированное аудиторское мнение о достоверности бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Обязанности аудируемого лица по подготовке бухгалтерской отчетности

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями законодательства Республики

Беларусь и организацию системы внутреннего контроля, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений, допущенных вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности 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 Предприятие, 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 над процессом подготовки бухгалтерской отчетности ООО «Астосдевелопмент».

Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная бухгалтерская отчетность 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 требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года № 56-3 «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, утвержденных Министерством финансов Республики Беларусь, с учетом изменений и дополнений, 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 № 56-3 «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, утвержденных Министерством финансов Республики Беларусь, с учетом изменений и дополнений, 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 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, имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля Предприятия;
- оцениваем надлежащий характер применяемой Предприятием учетной политики, а также обоснованности учетных оценок и соответствующего раскрытия информации в бухгалтерской отчетности;
- оцениваем правильность применения руководством 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 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 Предприятие утратит способность продолжать свою деятельность непрерывно;

- оцениваем общее представление бухгалтерской отчетности, ее структуру и содержание, включая раскрытие информации, а также того, обеспечивает ли консолидированная бухгалтерская отчетность достоверное представление о лежащих в ее основе операциях и событиях;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций, чтобы выразить мнение о бухгалтерской отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, наделенными руководящими полномочиями, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном 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 соответствующие этические и прочие 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

Тимофиевич Дмитрий Михайлович

Квалификационный аттестат аудитора Министерства финансов Республики Беларусь № 0002397 от 12 мая 2017 года

М. П.



Руководитель аудиторской группы

Довгаль Николай Олегович

Квалификационный аттестат аудитора Министерства финансов Республики Беларусь №0002473 от 19 ноября 2018 года



Аудиторская организация:

Унитарное предприятие по оказанию услуг «АйКьюТи Эшуранс».

Место нахождения:

Республика Беларусь, 220030, г. Минск, ул. пр-т Независимости, д. 32А, строение 3, помещение 73.

Сведения о государственной регистрации:

зарегистрировано Минским городским исполнительным комитетом решением от 21 мая 2010 года, в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191315745. Свидетельство о государственной регистрации № 0000520.

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций: 10065.

Дата подписания аудиторского заключения: 25 марта 2025 года.

Аудиторское заключение получено ООО «Астосдевелопмент»: __ марта 2025 года.



Директор ООО «Астосдевелопмент»

Цвирко Светлана Ивановна

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На 31 декабря 2023 года

Организация	ООО "Астосдевелопмент"
Учетный номер плательщика	691759953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д.7, каб.4

Дата утверждения	29.05.2024
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	46 607	37 906
Нематериальные активы	120	56	98
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	28 901	9 139
Долгосрочные финансовые вложения	150	118 239	135 868
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	22 621	22 621
Прочие долгосрочные активы	180	1 351	13 647
ИТОГО по разделу I	190	217 775	219 279
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	92 381	122 158
в том числе:			
материалы	211	1 497	1 133
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	7	-
готовая продукция и товары	214	90 877	121 025
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	178 283	101 868
Расходы будущих периодов	230	6 412	8 915
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	9 855	3 745
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	41 657	41 666
Краткосрочные финансовые вложения	260	5 709	5 719
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	56 715	41 714
Прочие краткосрочные активы	280	-	-
ИТОГО по разделу II	290	391 012	325 785
БАЛАНС	300	608 787	545 064

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	1	1
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	14 595	10 820
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	110 848	108 113
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
ИТОГО по разделу III	490	125 444	118 934
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные кредиты и займы	510	300 668	300 093
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	103 305	87 400
ИТОГО по разделу IV	590	403 973	387 493
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные кредиты и займы	610	-	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	78 307	38 567
в том числе:			
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	29 892	22 345
по авансам полученным	632	1 876	9 461
по налогам и сборам	633	2 621	2 170
по социальному страхованию и обеспечению	634	271	145
по оплате труда	635	263	121
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	361	-
прочим кредиторам	638	43 023	4 325
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	1 063	70
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
ИТОГО по разделу V	690	79 370	38 637
БАЛАНС	700	608 787	545 064

Директор

(подпись)

С.И. Цвирко

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета

(подпись)

О.И. Папко

(инициалы, фамилия)

11 марта 2024 года

Форма

ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - декабрь 2023 года

Организация	ООО "Астодэвелопмент"
Учетный номер плательщика	691 759 953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д.7, каб.4

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	295 788	70 753
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(188 609)	(43 513)
Валовая прибыль	030	107 179	27 240
Управленческие расходы	040	(4 554)	(3 635)
Расходы на реализацию	050	(14 902)	(9 101)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	87 723	14 504
Прочие доходы по текущей деятельности	070	47 334	7 974
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(67 772)	(36 302)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	67 285	(13 824)
Доходы по инвестиционной деятельности	100	1 122	1 582
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	-	824
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	1 122	758
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	-	-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(1 732)	(1 315)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	-	(491)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	(1 732)	(824)
Доходы по финансовой деятельности	120	43 205	17 689
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	22 114	11 806
прочие доходы по финансовой деятельности	122	21 091	5 883
Расходы по финансовой деятельности	130	(29 391)	(106)
в том числе:			
проценты к уплате	131	-	(60)
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(29 376)	(46)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(15)	-

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	13 204	17 850
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	80 489	4 026
Налог на прибыль	160	(18 925)	(4 386)
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	61 564	(360)
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	3 775	10 820
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	65 339	10 460
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Директор

С.И. Цвирко

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета

О.И. Папко

(подпись)

(инициалы, фамилия)

11 марта 2024 года

ОТЧЕТ
об изменении собственного капитала
за январь - декабрь 2023 года

Организация	ООО "Астосдевелопмент"
Учетный номер плательщика	691759953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д.7, каб.4

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	1	-	-	-	-	122 965	-	122 966
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировка в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	-	(374)	-	(374)
Скорректированный остаток на 31.12.2021 г.	040	1	-	-	-	-	122 591	-	122 592
За январь - декабрь 2022 года									
Увеличение собственного капитала – всего	050	-	-	-	-	10 820	43	-	10 863
В том числе:									
чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	43	-	43
переоценка долгосрочных активов	052	-	-	-	-	10 820	-	-	10 820
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	-	-	-	-	-	-	-	-
исправление ошибок прошлых	058	-	-	-	-	-	-	-	-
	059	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	060	-	-	-	-	-	(14 124)	-	(14 124)
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	-	-	-	-	-	(14 001)	-	(14 001)
реорганизация	067	-	-	-	-	-	-	-	-
исправление ошибок прошлых лет	068	-	-	-	-	-	(123)	-	(123)
	069	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение уставного капитала	070	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	080	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	090	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2022 г.	100	1	-	-	-	10 820	108 510	-	119 331
Остаток на 31.12.2022 г.	110	1	-	-	-	10 820	108 510	-	119 331
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	-	(397)	-	(397)
Скорректированный остаток на 31.12.2022 г.	140	1	-	-	-	10 820	108 113	-	118 934
За январь - декабрь 2023 года									
Увеличение собственного капитала – всего	150	-	-	-	-	3 775	61 564	-	65 339
В том числе:									
чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	61 564	-	61 564
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	3 775	-	-	3 775
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	-	-	-	-	-	-	-	-
исправление ошибок прошлых лет	158	-	-	-	-	-	-	-	-
	159	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	160	-	-	-	-	-	58 829	-	58 829
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	-	-	-	-	-	58 829	-	58 829
реорганизация	167	-	-	-	-	-	-	-	-
исправление ошибок прошлых лет	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 31.12.2023 г.	200	1	-	-	-	14 595	110 848	-	125 444

Директор

Главный бухгалтер организации,
осуществляющей ведение
бухгалтерского учета

11 марта 2024 года



(подпись)



(подпись)



С.И. Цвирко
(инициалы, фамилия)

О.И. Папко
(инициалы, фамилия)

ОТЧЕТ
о движении денежных средств
з: январь - декабрь 2023 года

Организация	ООО "Астодсвелопмент"
Учетный номер плательщика	691759953
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Директор
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	223053, Республика Беларусь, Минская область, д. Боровая, д.7, каб.4

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	165 348	74 307
В том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	138 306	65 395
от покупателей материалов и других запасов	022	1 077	-
роялти	023	-	-
прочие поступления	024	25 965	8 912
Направлено денежных средств – всего	030	(63 070)	(28 923)
В том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	(28 052)	(11 804)
на оплату труда	032	(2 456)	(1 858)
на уплату налогов и сборов	033	(25 684)	(11 568)
на прочие выплаты	034	(6 878)	(3 693)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	102 278	45 384
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступило денежных средств – всего	050	47 308	4 434
В том числе:			
от покупателей основных средств, нематериальных активов и других	051	-	-
возврат предоставленных займов	052	17 737	3 713
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	1 162	721
прочие поступления	055	28 409	-
Направлено денежных средств -- всего	060	(271 689)	(150 514)
В том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(270 737)	(141 476)
на предоставление займов	062	(353)	(9 038)
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	(599)	-
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	(224 381)	(146 080)

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	246 329	176 228
В том числе:			
кредиты и займы	081	187 942	156 172
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	58 387	20 056
Направлено денежных средств – всего	090	(109 225)	(42 167)
В том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	-	(11 800)
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале	092	(50 821)	(5 481)
на выплаты процентов	093	-	(67)
на лизинговые платежи	094	-	-
прочие выплаты	095	(58 404)	(24 819)
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	137 104	134 061
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой	110	15 001	33 365
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2022 г.	120	41 714	8 349
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2023 г.	130	56 715	41 714
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	4 732	(132)

Директор

(подпись)

С.И. Цвирко

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета

(подпись)

О.И. Папко

(инициалы, фамилия)

11 марта 2024 года

Примечания к бухгалтерской отчетности
ООО «Астодевелопмент»
по состоянию на 31 декабря 2023 года

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Общество с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» (далее – Общество) создано в соответствии с Гражданским Кодексом Республики Беларусь, законом Республики Беларусь «О хозяйственных обществах» иными законодательными актами и актами законодательства путем реорганизации Общества с дополнительной ответственностью «Этерика», Минский район, зарегистрированного Минским областным исполнительным комитетом решением от 29.06.2001 №481 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 101246411 (далее – ОДО «Этерика», Минский район) в форме выделения Общества.

Общество является правопреемником прав и обязанностей ОДО «Этерика», Минский район, в объеме согласно разделительному балансу.

Общество было реорганизовано в 2014 г. путем присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Истел», зарегистрированного Минским районным исполнительным комитетом решением 10.10.2012 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 691539109. Общество является правопреемником ООО «Истел», по всем обязательствам в объеме согласно передаточному акту.

Общество было реорганизовано в 2021 г. путем присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Астопром», зарегистрированного Минским районным исполнительным комитетом решением 12.09.2019 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 692146362. Общество является правопреемником ООО «Астопром», по всем обязательствам в объеме согласно передаточному акту.

Полное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент», сокращенное – ООО «Астодевелопмент»

Местонахождение Общества 223053 Минская обл., Минский р-н д. Боровая, д.7, кабинет 4.

Общество зарегистрировано Минским районным исполнительным комитетом решением 13.03.2014 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 691759953.

Участниками Общества являются следующие лица:

- Центер Александр Львович – гражданин Республики Беларусь, 27.05.1966 г.р., идентификационная карта ВУ0467106, выдана 25.10.2022, код органа, выдавшего документ, 708;
- Матвеёнок Надежда Владимировна - гражданка Республики Беларусь, 28.10.1964 г.р., идентификационная карта ВУ5042122, выдана 03.06.2022, код органа, выдавшего документ, 513.

Общество является юридическим лицом согласно законодательству Республики Беларусь, имеет самостоятельный баланс, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, открывать расчетный,

валютный и другие счета в учреждениях банков, иметь печать, штампы и иные реквизиты со своим наименованием.

Уставный фонд сформирован полностью.

В 2021 г. в связи с реорганизацией путем присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Астопром» произошло изменение размера уставного фонда.

Уставный фонд Общества составляет 825 (восемьсот двадцать пять) белорусских рублей.

Участники определили в уставном фонде Общества следующие размеры долей и вкладов каждого Участника:

1) Центр Александр Львович – вклад на сумму 772,50 белорусских рублей, что составляет 92,5% уставного фонда;

2) Матвеёнок Надежда Владимировна – вклад на сумму 52,50 белорусских рублей, что составляет 7,5% уставного фонда.

ООО «Астодевелопмент» участвует в качестве учредителя в Обществе с ограниченной ответственностью «Современные бетонные конструкции».

Среднесписочная численность работающих за 2023 год составила 67 человек.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Руководство деятельностью Общества до 01.12.2023г. осуществляла Управляющая организация ОДО «Этерика», Минский район согласно договору №14/03 от 14.03.2014 г. о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Астодевелопмент». Директор Управляющей организации ОДО «Этерика», Минский район – Цвирко Светлана Ивановна. С 01.01.2023 года договор на управление расторгнут, директором Общества назначена Цвирко Светлана Ивановна согласно приказу от 30.11.2023г. № 126-К.

Главный бухгалтер организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета, ОДО «Этерика», Минский район, до 03.04.2023г. - Смусина Любовь Львовна. С 03.04.2023г. главным бухгалтером ОДО «Этерика», Минский район назначена Папко Ольга Иосифовна.

По состоянию на 31.12.2023 года Обществом открыты следующие счета в банках:

Наименование	Номер счета (IBAN)	Банк	Валюта
Гарантийный депозит в ОАО "БНБ-Банк"	BY74BLNB31520000303552000840	ОАО "БНБ-Банк"	USD
Депозитный (BYN) 2 в ЗАО «Альфа-Банк»	BY86ALFA34122094611130270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
Депозитный (BYN) 2 МТбанк	BY49MTBK34120000093300013045	ЗАО «МТБанк»	BYN
Депозитный (BYN) 3 в ЗАО "БТА Банк"	BY61AEBK34120037361500000001	ЗАО "БТА Банк"	BYN
Депозитный (BYN) 3 в ОАО "БелВЭБ"	BY90BELB34120001H41050226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	BYN
Депозитный (BYN) 4 в ОАО "БелВЭБ" (Г023933Д0000018)	BY45BELB34120001H41080226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	BYN
Депозитный (CNY) в ЗАО "Альфа-Банк"	BY27ALFA34122094611040270000	ЗАО «Альфа-Банк»	CNY
Депозитный (EUR) ЗАО «Альфа-Банк»	BY57ALFA34122094611020270000	ЗАО «Альфа-Банк»	EUR
Депозитный (EUR) в ОАО "БелВЭБ"	BY53BELB34120001H41010226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	EUR
Депозитный (EUR) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY72OLMP34120000072880000978	ОАО «Белгазпромбанк»	EUR
Депозитный (RUB) в ЗАО "Альфа-банк"	BY42ALFA34122094611030270000	ЗАО «Альфа-Банк»	RUB
Депозитный (RUB) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY96OLMP34120000072880000643	ОАО «Белгазпромбанк»	RUB
Депозитный (USD) 2 в ЗАО «БТА Банк»	BY34AEBK341 00373615 0000 0002	ЗАО "БТА Банк"	USD
Депозитный (USD) 2 в ОАО «Банк БелВЭБ» 84	BY23BELB34120001H41030226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	USD
Депозитный (USD) 2 в ОАО БНБ-Банк	BY73BLNB34120000303552000840	ОАО "БНБ-Банк"	USD

Депозитный (USD) 2 ЗАО «Альфа-Банк»	BY72ALFA34122094611010270000	ЗАО «Альфа-Банк»	USD
Депозитный (USD) 2 ОАО «БелВЭБ» 107	BY08BELB34120001H41040226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	USD
Депозитный (USD) 3 ОАО «Банк БелВЭБ» 85	BY75BELB34120001H41060226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	USD
Депозитный (USD) 3 в ОАО БНБ-Банк	BY39BLNB34120000303552001840	ОАО «БНБ-Банк»	USD
Депозитный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY41OLMP34120000000630000840	ОАО «Белгазпромбанк»	USD
Депозитный (USD) в ОАО БНБ Банк	BY05BLNB34120000303552002840	ОАО «БНБ-Банк»	USD
Депозитный (USD) дог 133	BY60BELB34120001H41070226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	USD
Депозитный 1 в ОАО «Белгазпромбанк»	BY26OLMP34120000072880000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
Депозитный 2 в ОАО «БелВЭБ»	BY38BELB34120001H41020226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	BYN
Депозитный 2 ОАО «Белгазпромбанк», USD	BY69OLMP34120000000870000840	ОАО «Белгазпромбанк»	USD
Депозитный 3 USD БНБ Банк	BY68BLNB34120000303552003840	ОАО «БНБ-Банк»	USD
Депозитный в ЗАО Банк ВТБ (Беларусь)	BY53SLAN34122504900000100000	ЗАО Банк ВТБ (Беларусь)	BYN
Депозитный в ОАО «БелВЭБ»	BY68BELB34120001H41000226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	BYN
Расчетный (EUR) в ОАО «БНБ-Банк»	BY08BLNB30120000303552001978	ОАО «БНБ-Банк»	EUR
Расчетный (EUR) в ОАО «Приорбанк»	BY28PJCB30120565531000000978	«Приорбанк» ОАО ЦБУ N 114 г. Минск	EUR
Расчетный (EUR) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY07OLMP30120000766350000978	ОАО «Белгазпромбанк»	EUR
Расчетный (RUB) Белгазпромбанк	BY31OLMP30120000766350000643	ОАО «Белгазпромбанк»	RUB
Расчетный (RUB) в ЗАО «Альфа-банк»	BY96ALFA30122094610030270000	ЗАО «Альфа-Банк»	RUB
Расчетный (USD) в Беларусьбанк Филиал N 500 - Минское управлени	BY78AKBB30120000031620000000	ОАО «АСБ Беларусбанк»	USD
Расчетный (USD) в ЗАО «Альфа-Банк»	BY29ALFA30122094610010270000	ЗАО «Альфа-Банк»	USD
Расчетный (USD) в ЗАО «БТА Банк»	BY43AEBK30120037361500000002	ЗАО «БТА Банк»	USD
Расчетный (USD) в ОАО «БелВЭБ»	BY76BELB30120001H40020226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	USD
Расчетный (USD) в ОАО «Белгазпромбанк»	BY47OLMP30120000766350000840	ОАО «Белгазпромбанк»	USD
Расчетный (USD) в ОАО БНБ-Банк	BY48BLNB30120000303552001840	ОАО «БНБ-Банк»	USD
Расчетный в Беларусьбанк Филиал N 500 - Минское управление ОАО	BY93AKBB30120000031610000000	ОАО «АСБ Беларусбанк»	BYN
Расчетный в ВТБ	BY91SLAN30122504900110100000	ЗАО Банк ВТБ (Беларусь)	BYN
Расчетный в ЗАО «БТА Банк»	BY97AEBK30120037361500000000	ЗАО «БТА Банк»	BYN
Расчетный в ЗАО «Альфа-Банк»	BY66ALFA30122094610050270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
Расчетный в ОАО «Приорбанк»	BY79PJCB30120565531000000933	«Приорбанк» ОАО ЦБУ N 114 г. Минск	BYN
Расчетный в ОАО «Белгазпромбанк»	BY58OLMP30120000766350000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
Расчетный в ОАО «БПС-Сбербанк»	BY47BPSB30121689370159330000	ОАО «БПС-Сбербанк»	BYN
Расчетный в ОАО БНБ-Банк	BY93BLNB30120000303552000933	ОАО «БНБ-Банк»	BYN
Расчетный ЗАО «Альфабанк», CNY	BY81ALFA30122094610040270000	ЗАО «Альфа-Банк»	CNY
Расчетный ЗАО (EUR) «Альфабанк»	BY14ALFA30122094610020270000	ЗАО «Альфа-Банк»	EUR
расчетный ОАО «Банк БелВЭБ»	BY91BELB30120001H40010226000	ОАО «Банк БелВЭБ»	BYN
Спец счет по 7.10	BY95ALFA30122094610160270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
Спец счет по 7.11	BY13ALFA30122094610150270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
Спец счет по 7.35	BY97OLMP30120000000800000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
Спец счет по 7.39	BY50ALFA30122094610190270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
Спец счет по 7.59 НБ	BY65ALFA30122094610180270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
Спец счет по дому 7.14	BY80ALFA30122094610170270000	ЗАО «Альфа-Банк»	BYN
Спец счет по ЖО 7.12	BY58OLMP30120000001020000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
Спец счет по ЖО 7.31	BY43OLMP30120000001030000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
Спец счет по ЖО 7.32	BY83AKBB30120000750710000000	ОАО «АСБ Беларусбанк»	BYN
Спец счет по ЖО 7.33	BY81OLMP30120000000940000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
Спец счет по ЖО 7.36	BY73OLMP301200000001010000933	ОАО «Белгазпромбанк»	BYN
Расчетный (USD) в ОАО «Приорбанк»	BY68PJCB30120565531000000840	«Приорбанк» ОАО ЦБУ N 114 г. Минск	USD

ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли для удовлетворения социальных и экономических интересов Участников Общества посредством осуществления хозяйственной деятельности.

Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законодательством Республики Беларусь. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законодательными актами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

Организацию, ведение бухгалтерского учета, контроль за правильностью исчисления налогов осуществляет ОДО «Этерика», Минский район на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета №17/03 от 17.03.2014г.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом в бухгалтерской программе «1С: Предприятие», версия 8.3.

В Обществе для формирования учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета разработано и утверждено приказом руководителя от 30.12.2022г. № 4-509/22 «Положение по Учетной Политике».

Определение выручки от реализации продукции (работ, услуг), товаров, других материальных ценностей, нематериальных активов и признание полученной прибыли производится по отгрузке товаров и предъявления покупателю (Заказчику) расчетных документов.

На 31.12.2023 г. на балансе Общества числятся:

Остаточная стоимость основных средств - 46 607 тыс. руб., в т.ч. встроенные административные помещения - 36 599 тыс.руб.

Остаточная стоимость временно неиспользуемых в предпринимательской деятельности основных средств - 6 087 тыс. руб.

Остаточная стоимость нематериальных активов - 56 тыс. руб.

Информация об основных средствах

тыс.руб.

Первоначальная (переоцененная) стоимость основных средств	Остаток на 01.01.2023	Увеличение за 2023 г.		Уменьшение за 2023 г.	Остаток на 31.12.2023
		Поступило	дооценка		
Основные средства всего	41401	5 880	4077	11	51 347
в том числе:					
здания	31740	5 720	3 261	11	40 710
сооружения	7651	24	772		8 447
передаточные устройства	752		44		796
машины и оборудование	976	89			1 065
транспортные средства	49				49

инструмент, инвентарь и принадлежности	193	47			240
прочие	40				40

тыс.руб.

Амортизация основных средств, (начисляется линейным способом)	остаток на 01.01.2023	увеличение за 2023г.		списано за 2023 г	остаток на 31.12.2023
		Начислено	дооценка	выбыло	
Основные средства всего	3496	943	302		4741
в том числе:					
здания	1489	485	186		2160
сооружения	831	293	109		1233
передаточные устройства	94	29	7		130
машины и оборудование	854	93			947
транспортные средства	47	1			48
инструмент, инвентарь и принадлежности	141	42			183
прочие	40				40

Информация о нематериальных активах

тыс.руб.

Виды НМА	Первоначальная стоимость на 01.01.2023	Амортизация на 01.01.2023 (начисляется линейным способом)	Первоначальная стоимость на 31.12.2023	Амортизация на 31.12.2023
Всего:	464	366	464	408
Программное обеспечение	121	114	121	120
Земельные участки	235	146	235	180
Сайты	106	106	106	106
Прочие				

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

тыс.руб.

Виды ОС	Первоначальная стоимость до переоценки	Остаточная стоимость ОС до переоценки	Переоценённая стоимость ОС	Остаточная стоимость ОС после переоценки
Основные средства всего	45 887	42 666	49 953	46 430
здания	37 460	35 486	40 710	38 550
сооружения	7 675	6 551	8 447	7 214
передаточные устройства	752	629	796	666

Согласно Письму Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь №11-1-33/542 от 19.07.2012г. сальдо 08 счета «Вложения в долгосрочные активы» на отчетную дату разделено:

По строке 220 бухгалтерского баланса отражена в т.ч. стоимость объектов незавершенного строительства, предназначенных для реализации, на сумму 175 506 тыс. руб.

По строке 140 бухгалтерского баланса «Вложения в долгосрочные активы» отражено в т.ч. незавершенное строительство на сумму 27 779 тыс.руб.

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

Основные дебиторы и кредиторы тыс.руб.

Наименование дебитора/кредитора	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Современные бетонные конструкции ООО	9 840	
СУ-100 СБК	3 820	
Алмари ООО	5 078	
Валиос ООО	4 780	1 055
Энерготехлаб ООО		1 235
Экореал ООО	939	
МАПИД ОАО	859	1 823
МонолитГарантСистем ООО	2 036	11 537
Этерика Минский район ОДО	16 028	
Стройтрест №4	2 180	
БМСУ-4 ООО		2 746
НикМаСтройСервис ЧСУП	2 122	

Аналитическая структура задолженности

тыс.руб.

Наименование показателей	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	(стр. 250 Баланса)	(стр. 630 Баланса)
задолженность -всего:	41 657	78 307
в том числе:		
расчеты с покупателями и заказчиками	2 371	1 876
расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	35 991	29 892
расчеты с бюджетом	42	2 621
расчеты по социальному страхованию и обеспечению		271
расчеты собственнику имущества		361
расчеты с прочими кредиторами	3 253	43 023
расчеты с персоналом по оплате труда		263

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

Показатель	Сумма, тыс. рублей
1. Сальдо на начало 2023 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	1
2. Дебетовый оборот за 2023 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»:	0
- списание дебиторской задолженности за счет резерва;	0
- восстановление неиспользованной суммы резерва, присоединенной к доходу отчетного периода	1
3. Кредитовый оборот за 2023 год по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам» - создан резерв в части дебиторской задолженности	59
4. Кредитовое сальдо на конец 2023 года по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»	59

Резервы по сомнительным долгам создаются на конец отчетного года. Величина резервов по сомнительным долгам определяется по всей сумме дебиторской задолженности на основе выручки от реализации продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг, в т.ч. услуг по аренде за отчетный период и коэффициента сомнительной задолженности. В налоговом учете резерв по сомнительным долгам не создается.

На 31 декабря 2023 года резерв предстоящих платежей по работам, перенесенным на благоприятный период, составил 1 063 тыс. руб.

В 2023 году ООО «Астосдевелопмент» были начислены и выплачены дивиденды (за минусом удержанного подоходного налога):

Центер Александр Львович – 44 231 717,85 руб.

Матвеёнок Надежда Владимировна – 2 825 610,36 руб.

Шевлик Светлана Викторовна – 3 763 242,42 руб.

ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Суммы предоставленных другим организациям займов представлены в таблице

Наименование показателей	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Предоставленные другим организациям займы :		
- со сроком погашения до 12 месяцев (строка 260 Баланса)	5 719	5 709
- со сроком погашения более 12 месяцев (из строки 150 Баланса)	89 395	71 766

Вклады в уставные фонды других организаций составили 46 472 тыс. руб. (строка 150 Баланса).

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

В отчетном периоде предприятие не получало государственной поддержки.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННОМ В ЗАЛОГ

Залог недвижимости ООО «Астосдевелопмент» в обеспечение собственных выпусков жилищных облигаций:

№	Предмет залога	Инвентарный номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Наименование	Размер обеспечиваемых обязательств, белорусских рублей
1	Изолированное помещение	600/С-161790	Минский район, д. Копище, ул. Леонардо Да Винчи, 3	2495,0	Торговый центр	5 454 510
2	Изолированное помещение	600/С-162031	Минский район, д. Копище, ул. Леонардо Да Винчи, 3	37,7	Кофейня	74 014
3	Изолированное помещение	600/Д-127109	Минский р-н, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 19-227	35,5	Изолированное помещение №227	78 030
4	Изолированное помещение	600/Д-127108	Минский р-н, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 19-228	67,7	Изолированное помещение №228	150 858
5	Изолированное помещение	600/Д-127106	Минский р-н, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 19-230	110,3	Изолированное помещение №230	205 479
6	Изолированное помещение	600/Д-127107	Минский р-н, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 19-229	35,8	Изолированное помещение №229	78 030
7	Изолированное помещение	600/Д-127744	Минский р-н, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 33-291	1697,1	Торговое помещение	3 617 991

Поручительство за других лиц по облигациям:

Вид обязательства	Кому предоставлено (эмитент)	Сумма по обязательству, руб.
поручительство (обеспечение исполнения обязательств эмитента по облигациям)	ООО "Зелёная гавань"	65 060 048
поручительство (обеспечение исполнения обязательств эмитента по облигациям)	ООО "Астомакс"	40 362 122

СВЕДЕНИЯ О ПОРУЧИТЕЛЬСТВАХ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

Обеспечение выпусков жилищных облигаций

Вид обязательства	Кем предоставлен	Сумма по обязательству, белорусских рублей	
залог недвижимого имущества	ОДО "ЭТЕРИКА", Минский район	81 689 234	
	ООО "Астоконкомплекс"	154 094 168	
	ООО "Бигойлцентр"	12 835 958	
	ООО "ДАМААН"	5 415 195	
	ООО "Алмари"	10 549 091	
	ОДО "Астотрейдинг"	16 605 097	
	ООО "Современные бетонные конструкции"	15 258 054	
	ООО "Астомакс"	233 308	
	поручительство	ООО "ДАМААН"	19 431 710
		ООО "Астоконкомплекс"	3 729 481
ОДО "ЭТЕРИКА", Минский район		56 079 814	
ООО "Алмари"		6 930 456	
ООО "Зелёная гавань"		1 614 401	
ООО "Современные бетонные конструкции"		21 338 733	
ОДО "Астотрейдинг"		7 872 708	
ООО «Бигойлцентр»		496 356	

ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

ОДО «Этерика», Минский район

руб.

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода		Вид операции
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
Соглашение о возложение обязательств							страхование
76		850,00				850,00	
Итого:		850,00				850,00	
04/08_А							аренда
60		288,00	72,00	72,00		288,00	
Итого:		288,00	72,00	72,00		288,00	
1							возм. водоснабж
62	90 130,74		96 452,96	5 714,68	180 869,02		
Итого:	90 130,74		96 452,96	5 714,68	180 869,02		
12/06-17							реализ. материалов
62	13 212,00				13 212,00		
Итого:	13 212,00				13 212,00		
12/09 Аренда Астопром							аренда
60		241,65				241,65	
Итого:		241,65				241,65	
12/09 бух.учет Астопром							услуги бухучета
60		425,40				425,40	

Итого:		425,40				425,40	
12/09_управление Астопром							услуги по управл.
60		1 418,00				1 418,00	
Итого:		1 418,00				1 418,00	
14/03 Аренда офиса							аренда
60		19 863,24	99 900,35	97 093,23		17 056,12	
Итого:		19 863,24	99 900,35	97 093,23		17 056,12	
14/03 Вознаграждение Управление							услуги по управл.
60		20 000,00	240 000,00	220 000,00			
Итого:		20 000,00	240 000,00	220 000,00			
14/08							корректировка
60			72,00	72,00			
Итого:			72,00	72,00			
17/03 Вознаграждение УО							услуги по управл.
60		4 800,00	69 390,00	65 460,00		870,00	
Итого:		4 800,00	69 390,00	65 460,00		870,00	
30/11							ответств.хранение
60		120,00				120,00	
Итого:		120,00				120,00	
б/н							новогодние подарки
60				1 484,16		1 484,16	
Итого:				1 484,16		1 484,16	
б/н							кап.строение
60	12 986 850,00					12 986 850,00	
Итого:	12 986 850,00					12 986 850,00	
б/н (подарки НГ) от 30.12.2019г.							новогодние подарки
60		2 587,44	2 587,44				
Итого:		2 587,44	2 587,44				
Договор купли-продажи товара №13/09/2021							плиты дорожные
60	2 903,60					2 903,60	
Итого:	2 903,60					2 903,60	
ИУ-							инженерные
60		17 700,82	17 700,82	180 991,71		180 991,71	
Итого:		17 700,82	17 700,82	180 991,71		180 991,71	
ИУ- (К32)							инженерные
60		59 632,89	59 632,89				
Итого:		59 632,89	59 632,89				
ИУ- 34(ВнСети 10КВ 2оч)							инженерные
60	1 328 991,45					1 328 991,45	
Итого:	1 328 991,45					1 328 991,45	
ИУ-11 (17.23.4.02)							инженерные
60	47 769,79					47 769,79	
Итого:	47 769,79					47 769,79	
ИУ-11 (17.23.4)							инженерные
60	71 305,69					71 305,69	
Итого:	71 305,69					71 305,69	
ИУ-11 (17.23.5.01)							инженерные
60	270 908,23					270 908,23	

Итого:	270 908,23				270 908,23	
ИУ-11 (17.23.5.02)						инженерные
60	32 160,51				32 160,51	
Итого:	32 160,51				32 160,51	
ИУ-11 (17.23.5.03)						инженерные
60	23 239,39				23 239,39	
Итого:	23 239,39				23 239,39	
ИУ-11 (17.23.5.04)						инженерные
60	6 500,00				6 500,00	
Итого:	6 500,00				6 500,00	
ИУ-11 (17.23.5.05)						инженерные
60		572,45	572,45			
Итого:		572,45	572,45			
ИУ-11 (17.23.6)						инженерные
60	4 490,62				4 490,62	
Итого:	4 490,62				4 490,62	
ИУ-11 (МК 17.23)						инженерные
60	691,56		691,56	192 450,83		191 067,71
Итого:	691,56		691,56	192 450,83		191 067,71
ИУ-11 (МК 2-7,11,12 Ж.Д.-12.1.1)						инженерные
60	43 105,21				43 105,21	
Итого:	43 105,21				43 105,21	
ИУ-2(коллектор восточный)						инженерные
60	1 315,14				1 315,14	
Итого:	1 315,14				1 315,14	
ИУ-24 (МК 8 УДС и ВИС)						инженерные
60		0,03				0,03
Итого:		0,03				0,03
ИУ-24/1						инженерные
60			8 054,34	8 054,34		
Итого:			8 054,34	8 054,34		
ИУ-25 (МК5)						инженерные
60	12 749,69				12 749,69	
Итого:	12 749,69				12 749,69	
ИУ-30 (КЗ Котельная.)						инженерные
60	4 513,96				4 513,96	
Итого:	4 513,96				4 513,96	
ИУ-30 (КЗ1 9оч)						инженерные
60	500,00		13 200,00	14 900,00		1 200,00
Итого:	500,00		13 200,00	14 900,00		1 200,00
ИУ-31 (МК 12)						инженерные
60		137 513,01	2 312 003,49	1 784 578,73	389 911,75	
Итого:		137 513,01	2 312 003,49	1 784 578,73	389 911,75	
ИУ-32						инженерные
60		132 911,84	11 489 651,59	10 756 570,88	600 168,87	
Итого:		132 911,84	11 489 651,59	10 756 570,88	600 168,87	
ИУ-32						инженерные
60		606 711,33	1 166 495,15	559 783,82		
Итого:		606 711,33	1 166 495,15	559 783,82		
ИУ-32 (МК7 10 оч)						инженерные
60		56 957,85	751 791,55	745 416,88		50 583,18
Итого:		56 957,85	751 791,55	745 416,88		50 583,18

ИУ-32 (МК7 11 оч)						инженерные
60		95 480,64	871 544,69	776 064,05		
Итого:		95 480,64	871 544,69	776 064,05		
ИУ-32 (МК7 12 оч)						инженерные
60	500,00		13 200,00	43 205,76	29 505,76	
Итого:	500,00		13 200,00	43 205,76	29 505,76	
ИУ-32 (МК7 13 оч)						инженерные
60	500,00		13 200,00	18 028,06	4 328,06	
Итого:	500,00		13 200,00	18 028,06	4 328,06	
ИУ-32 (МК7 14 оч)						инженерные
60	500,00		560 783,82	660 465,23	99 181,41	
Итого:	500,00		560 783,82	660 465,23	99 181,41	
ИУ-32 (МК7 15 оч)						инженерные
60		85 913,85	418 727,13	332 813,28		
Итого:		85 913,85	418 727,13	332 813,28		
ИУ-32 (МК7 16 оч)						инженерные
60		48 893,19	48 893,19			
Итого:		48 893,19	48 893,19			
ИУ-32 (МК7 17 оч)						инженерные
60		197 688,50	197 688,50			
Итого:		197 688,50	197 688,50			
ИУ-32 (МК7 18 оч)						инженерные
60		207 073,86	207 073,86			
Итого:		207 073,86	207 073,86			
ИУ-32 (МК7 19 оч)						инженерные
60		94 940,00	94 940,00			
Итого:		94 940,00	94 940,00			
ИУ-32 (МК7 2 оч)						инженерные
60	69 761,63				69 761,63	
Итого:	69 761,63				69 761,63	
ИУ-32 (МК7 20 оч)						инженерные
60	331,31				331,31	
Итого:	331,31				331,31	
ИУ-32 (МК7 24 оч)						инженерные
60	26 020,06				26 020,06	
Итого:	26 020,06				26 020,06	
ИУ-32 (МК7 25 оч)						инженерные
60		192,19			192,19	
Итого:		192,19			192,19	
ИУ-32 (МК7 27 оч)						инженерные
60		56,27			56,27	
Итого:		56,27			56,27	
ИУ-32 (МК7 3 оч)						инженерные
60	22 832,67		970,86	970,86	22 832,67	
Итого:	22 832,67		970,86	970,86	22 832,67	
ИУ-32 (МК7 34 оч)						инженерные
60	500,00		13 200,00	14 900,00	1 200,00	
Итого:	500,00		13 200,00	14 900,00	1 200,00	
ИУ-32 (МК7 4 оч)						инженерные
60		104 496,96	542 854,80	438 357,84		
Итого:		104 496,96	542 854,80	438 357,84		
ИУ-32 (МК7 41 оч)						инженерные

60		7 500,00	1 152 729,60	1 267 536,66		122 307,06	
Итого:		7 500,00	1 152 729,60	1 267 536,66		122 307,06	
ИУ-32 (МК7 42 оч)							инженерные
60		7 500,00	8 500,00	1 000,00			
Итого:		7 500,00	8 500,00	1 000,00			
ИУ-32 (МК7 43 оч)							инженерные
60	205 836,97		110 118,43	110 118,43	205 836,97		
Итого:	205 836,97		110 118,43	110 118,43	205 836,97		
ИУ-32 (МК7 44 оч)							инженерные
60		5 578,53	378 871,92	373 293,39			
Итого:		5 578,53	378 871,92	373 293,39			
ИУ-32 (МК7 45 оч)							инженерные
60	98 902,16		433 567,35	532 469,51			
Итого:	98 902,16		433 567,35	532 469,51			
ИУ-32 (МК7 46 оч)							инженерные
60	35 351,61		587 382,67	622 734,28			
Итого:	35 351,61		587 382,67	622 734,28			
ИУ-32 (МК7 47 оч)							инженерные
60		6 840,08	330 724,07	323 883,99			
Итого:		6 840,08	330 724,07	323 883,99			
ИУ-32 (МК7 5 оч)							инженерные
60		70 106,94	278 897,50	208 790,56			
Итого:		70 106,94	278 897,50	208 790,56			
ИУ-32 (МК7 52 оч)							инженерные
60	500,00		13 200,00	14 900,00		1 200,00	
Итого:	500,00		13 200,00	14 900,00		1 200,00	
ИУ-32 (МК7 6 оч)							инженерные
60	33 826,39				33 826,39		
Итого:	33 826,39				33 826,39		
ИУ-32 (МК7 62 оч)							инженерные
60		341,30				341,30	
Итого:		341,30				341,30	
ИУ-32 (МК7 63 оч)							инженерные
60	500,00		10 800,00	11 300,00			
Итого:	500,00		10 800,00	11 300,00			
ИУ-32 (МК7 64 оч)							инженерные
60	167 675,03				167 675,03		
Итого:	167 675,03				167 675,03		
ИУ-32 (МК7 7 оч)							инженерные
60	236 458,57				236 458,57		
Итого:	236 458,57				236 458,57		
ИУ-32 (МК7 79 оч)							инженерные
60		249,28				249,28	
Итого:		249,28				249,28	
ИУ-32 (МК7 8 оч)							инженерные
60		662,74				662,74	
Итого:		662,74				662,74	
ИУ-32 (МК7 9 оч)							инженерные
60	43 020,77				43 020,77		
Итого:	43 020,77				43 020,77		
ИУ-33 (Паркинг на Гинтовта)							инженерные
60			284 350,04	425 266,74		140 916,70	
Итого:			284 350,04	425 266,74		140 916,70	
ИУ-9							инженерные
60	51 709,24				51 709,24		
Итого:	51 709,24				51 709,24		

ИУ-школа 2						инженерные
60		1 400,00	2 600,00	1 200,00		
Итого:		1 400,00	2 600,00	1 200,00		
Итого:	13 938 555,71		22 903 087,02	20 809 941,90	16 031 700,83	

ООО «Современные бетонные конструкции»

руб.

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода		вид операции
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
Современные бетонные конструкции ООО							
04-09/2019ЖБ							плиты
60	0,01				0,01		
Итого:	0,01				0,01		
10-2020П							разработка ПСД
60	14 925,08		152 307,14	167 232,22			
Итого:	14 925,08		152 307,14	167 232,22			
13/09-2021 Валиос							стройматериалы
60			652 804,25	652 804,25			
Итого:			652 804,25	652 804,25			
14/12/2022-ХР НБ Школа № 7.41 интеркампани							хранение
60		480,00	106 068,76	106 548,76		960,00	
Итого:		480,00	106 068,76	106 548,76		960,00	
20.0511А							ЖБИ
60	4 302 142,31				4 302 142,31		
Итого:	4 302 142,31				4 302 142,31		
21.0033А							скамья
60		21 184,79				21 184,79	
Итого:		21 184,79				21 184,79	
21.0172А							ЖБИ
60	5 332 000,00				5 332 000,00		
Итого:	5 332 000,00				5 332 000,00		
22.0038 НБ Школа № 7.41 интеркампани							ЖБИ
60	2 975 971,67		13 897 124,56	17 131 373,65		258 277,42	
76			105 451,74	105 451,74			
Итого:	2 975 971,67		14 002 576,30	17 236 825,39		258 277,42	
24-09/2020А							стройматериалы
60		2 079,74				2 079,74	
Итого:		2 079,74				2 079,74	
2503/ХР							хранение
60		396,00	1 128,60	732,60			
Итого:		396,00	1 128,60	732,60			
27/09-2021 Валиос							стройматериалы
60			1 536 504,43	1 536 504,43			
Итого:			1 536 504,43	1 536 504,43			
4-2021П							ПИР
60			54 086,60	54 086,60			
Итого:			54 086,60	54 086,60			
57-2022 НБ № 7.40 интеркампани							ЖБИ
60			405 526,44	335 976,02	69 550,42		

Итого:			405 526,44	335 976,02	69 550,42	
63-2022 от 29.07.2022						ПИР
60			604 504,16	492 485,09	112 019,07	
Итого:			604 504,16	492 485,09	112 019,07	
63-2022П						ПИР
60	4 262,45				4 262,45	
Итого:	4 262,45				4 262,45	
65-2022 НБ № 7.31 интеркампани						ПИР
60	19 729,20				19 729,20	
Итого:	19 729,20				19 729,20	
76-2022 НБ № 7.33 интеркампани						ПИР
60			17 365,48	17 365,48		
Итого:			17 365,48	17 365,48		
Договор №88-2023А100 от 28.08.2023						авторский надзор
60				725,74	725,74	
Итого:				725,74	725,74	
Договор №90-2023АН от 28.08.2023						авторский надзор
60				1 862,71	1 862,71	
Итого:				1 862,71	1 862,71	
Договор купли- продажи (тмц) б/н						ТМЦ
62	2 412,70				2 412,70	
Итого:	2 412,70				2 412,70	
Договор купли- продажи оргтехники б/н						оргтехника
62	2 064,21				2 064,21	
Итого:	2 064,21				2 064,21	
Договор купли- продажи оргтехники б/н от 01.05.21г.						оргтехника
62	120,00				120,00	
Итого:	120,00				120,00	
Итого:	12 629 487,10		17 532 872,16	20 603 149,29	9 559 209,97	

ОТРАЖЕНИЕ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПОСТУПЛЕНИЯ СРЕДСТВ ОТ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с особенностями используемой на предприятии бухгалтерской программы «1С: Предприятие» поступления средств от продажи коммерческой недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на счете 62.5. В бухгалтерской отчетности на 31.12.2023 г. сальдо по счету 62.5 отражается следующим образом:

- по строке 510 «Долгосрочные кредиты и займы» в сумме 263 294 тыс. руб. - средства, поступившие от продажи жилищных облигаций со сроком погашения согласно Проспекту эмиссии свыше 12 месяцев, по которым произведен перевод облигаций на счет «ДЕП●» покупателя.

- по строке 560 «Прочие долгосрочные обязательства» в сумме 103 305 тыс. руб. – средства, поступившие от продажи жилищных облигаций со сроком погашения согласно Проспекту эмиссии свыше 12 месяцев, по которым не произведен перевод облигаций на счет «ДЕПО» покупателя (66 717 тыс. руб.); от поступлений от продажи в рассрочку со сроком полной оплаты согласно Договору найма более 12 месяцев (25 888 тыс. руб.) и средства, поступившие по долгосрочным договорам долевого строительства (10 700 тыс.руб.).

- по строке 632 «Краткосрочная кредиторская задолженность по авансам полученным» в сумме 1 876 тыс. руб. – средства, поступившие от продажи готовой недвижимости и от поступлений от продажи в рассрочку со сроком полной оплаты согласно Договору найма менее 12 месяцев.

- по строке 638 «Прочие краткосрочные обязательства» в сумме 42 915 тыс.руб., в т.ч. средства от поступлений от продажи в рассрочку со сроком полной оплаты согласно Договору найма менее 12 месяцев (3 656 тыс. руб.) и средства, поступившие по краткосрочным договорам долевого строительства (39 259 тыс.руб.).

АНАЛИЗ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Основным видом деятельности ООО «Астосдевелопмент» являются Операции с недвижимым имуществом.

В 2023 году Общество получало доходы от продажи жилой и нежилой недвижимости и от сдачи имущества в аренду.

Фактически за отчетный год Общество получило выручку в размере 295 788 тыс. руб., (стр. 010 Отчета о прибылях и убытках), в том числе по следующим видам экономической деятельности:

- продажа собственного недвижимого имущества – 288 265 тыс. руб.;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества – 6 192 тыс. руб.;
- долевое строительство – 1 331 тыс. руб.

Прочие доходы по текущей деятельности за 2023 год составили 47 334 тыс. руб. (стр. 070 Отчета о прибылях и убытках).

Прочие расходы по текущей деятельности за 2023 год составили 67 772 тыс. руб. (стр. 080 Отчета о прибылях и убытках).

Между ООО «Астосдевелопмент» и Республикой Беларусь в лице Минского областного исполнительного комитета заключены инвестиционные договоры № ИД -1670 от 24.04.2014г. и ИД-2177 от 05.01.2021г.

В отчетном периоде Общество осуществляло инвестиционную деятельность, направленную на:

- приобретение и создание инвестиционных активов (зданий и иной недвижимости, оборудования, нематериальных активов и др.);
- получение процентов от размещения денежных средств на депозитных счетах в банках.

Финансовая деятельность Общества была связана с выпуском, размещением, обращением и погашением жилищных облигаций собственных выпусков, а также с отражением курсовых разниц.

Основной доход предприятие получило по текущей деятельности.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2023г. составила 125 444 тыс. руб.

В 2023 году Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь зарегистрировано 40 выпусков жилищных облигаций ООО «Астодевелопмент».

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, произошедшие до даты утверждения готовой бухгалтерской отчетности, не оказали существенного влияния на сумму активов, обязательств, собственного капитала, доходов и расходов.

ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК ПРОШЛЫХ ЛЕТ

В связи с обнаружением ошибок после предоставления бухгалтерской отчетности за 2022 г. внесены изменения в следующие показатели бухгалтерской отчетности за 2023 г.:

Форма, строка, графа	Было, тыс.руб.	Стало после внесения исправлений, тыс.руб.
Баланс, стр. 250, гр. 4	41 674	41 666
Баланс, стр.460, гр. 4	108 498	108 113
Баланс, стр. 631, гр. 4	21 969	22 345
Баланс, стр. 633, гр. 4	2 178	2 170
Баланс, стр. 638, гр. 4	4 316	4 325
Отчет о прибылях и убытках, стр. 040, гр. 4	3 631	3 635
Отчет о прибылях и убытках, стр. 070, гр. 4	7 997	7 974
Отчет о прибылях и убытках, стр. 080, гр. 4	35 926	36 302
Отчет об изменении собственного капитала, стр. 010, гр. 8	122 972	122 965
Отчет об изменении собственного капитала, стр. 030, гр. 8	-393	-374
Отчет об изменении собственного капитала, стр. 130, гр. 8	0	-397

Соответственно, изменились и итоговые показатели по гр. 4 в Балансе и Отчете о прибылях и убытках, а также в Отчете об изменении капитала.

Директор



С.И. Цвирко

Главный бухгалтер организации,
осуществляющей ведение бухгалтерского учета

О.И. Папко



GrandBusiness
Expert LLC

Аудиторское заключение

по годовой бухгалтерской отчетности за год,

закончившийся 31 декабря 2023,

Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент»



Содержание:

Аудиторское заключение по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности	3
Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2023 года	7
Отчет о прибылях и убытках за январь – декабрь 2023 года	8
Отчет об изменении собственного капитала за январь – декабрь 2023 года	9
Отчет о движении денежных средств за январь – декабрь 2023 года	11
Примечания к годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности за 2023 год	12

Основание для выражения аудиторского мнения

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года № 56-З «Об аудиторской деятельности» (далее – Закон Республики Беларусь «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 годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности» нашего аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к аудируемому лицу в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принятого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

Прочие вопросы

Аудит годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Астосдевелопмент» за год, закончившийся 31 декабря 2022, был проведен другой аудиторской организацией, которая в аудиторском заключении от 31 марта 2023 года выразила немодифицированное аудиторское мнение в отношении указанной годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности.

Обязанности аудируемого лица по подготовке годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

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

При подготовке годовой индивидуальной 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 годовой индивидуальной 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 годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Обязанности аудиторской организации по проведению аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая индивидуальная 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 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 годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности, принимаемые на ее основе.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями 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 годовой индивидуальной 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 годовой индивидуальной 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 годовой индивидуальной 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 годовой индивидуальной 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 годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности, ее структуру и содержание, включая раскрытие информации, а также того, обеспечивает ли годовая индивидуальная 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
Заместитель директора
ООО «ГрандБизнес Эксперт»
(доверенность № 50-23 от 20.12.2023)



И.А. Шевелев
(квалификационный аттестат
аудитора № 0000358 от 10.01.2003)

Руководитель аудиторской группы

В.И. Скуратович
(квалификационный аттестат
аудитора № 0001605 от 12.03.2008)

Информация об аудиторской организации:

ООО «ГрандБизнес Эксперт»;

Адрес: пр. Победителей, 103, административное помещение 507,
220020, г. Минск, Республика Беларусь;

Зарегистрировано решением Минского горисполкома от 29 ноября 2022 года,
УНП 100024856.

Регистрационный номер записи аудиторской организации в реестре аудиторских организаций
№ 10048

г. Минск, Республика Беларусь

«29» марта 2024 года

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

« _____ » _____ 2024 года.

Подпись

ФИО

Должность

РАСЧЕТ
СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИИ

ООО "Астодевелопмент"

на 01 января 2026

N п/п	Наименование показателей	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
1	2	3	4
1	АКТИВЫ		
	В том числе:	183 898	187 298
1.1	долгосрочные активы		
	в том числе:	57 491	46 593
1.1.1	основные средства		
1.1.2	нематериальные активы	49	64
1.1.3	доходные вложения в материальные активы	-	-
1.1.4	вложения в долгосрочные активы	11 656	23 065
1.1.5	долгосрочные финансовые вложения	94 488	97 362
1.1.6	отложенные налоговые активы	-	-
1.1.7	долгосрочная дебиторская задолженность	20 214	20 214
1.1.8	прочие долгосрочные активы	-	-
1.2	краткосрочные активы	594 312	511 048
	в том числе:	71 842	60 960
1.2.1	запасы		
1.2.2	долгосрочные активы, предназначенные для реализации	-	-
1.2.3	расходы будущих периодов	1 338	3 865
1.2.4	налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	8 571	11 000
1.2.5	краткосрочная дебиторская задолженность	38 026	65 744
1.2.6	краткосрочные финансовые вложения	18 354	8 579
1.2.7	денежные средства и их эквиваленты	135 232	112 464
1.2.8	прочие краткосрочные активы	320 949	248 436
2	АКТИВЫ , принимаемые к расчету (строка 1.1 + строка 1.2)	778 210	698 346

3	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
	В том числе:	5 419	308 977
3.1	долгосрочные обязательства		
	в том числе:	4 632	208 999
3.1.1	долгосрочные кредиты и займы		
3.1.2	долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	-	-
3.1.3	отложенные налоговые обязательства	-	-
3.1.4	доходы будущих периодов	-	1 599
3.1.5	резервы предстоящих платежей	-	-
3.1.6	прочие долгосрочные обязательства	787	98 379
3.2	краткосрочные обязательства, в том числе:	595 452	293 938
3.2.1	краткосрочные кредиты и займы	44 454	18 989
3.2.2	краткосрочная часть долгосрочных обязательств	12 803	31 006
3.2.3	краткосрочная кредиторская задолженность	538 041	243 044
3.2.4	обязательства, предназначенные для реализации	-	-
3.2.5	доходы будущих периодов	-	800
3.2.6	резервы предстоящих платежей	154	99
3.2.7	прочие краткосрочные обязательства	-	-
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА,	600 871	602 915
4	принимаемые к расчету (строка 3.1 + строка 3.2)		
5	Стоимость чистых активов (строка 2 - строка 4)	177 339	95 431

Руководитель


(инициалы)

С.И. Цвирко

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер организации, оказывающей бухгалтерские услуги


(инициалы)

Т.А.Лазарева

(инициалы, фамилия)



Исх. № 05-01/44-3 от «25» марта 2026 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Директору Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент»

Госпоже Цвирко С.И.

Аудиторское мнение

Нами в соответствии со специальным аудиторским заданием полученным от Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент», 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, д. Боровая, д.7, каб.4, свидетельство о государственной регистрации выдано на основании решения Минского райисполкома от 14.03.2014 г., в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации с регистрационным номером № 691759953, 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 «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» 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 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 «Астодевелопмент», 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 «Астодевелопмент»;

– оцениваем надлежащий характер применяемой Обществом с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» 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 «Астодевелопмент» по состоянию на 01.01.2026 г.;

– достоверность во всех существенных аспектах показателей, составляющих стоимость чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент», 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



А.Е. Коляда

(номер квалификационного аттестата
аудитора № 0002051)

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 «25» марта 2026 г.

Аудиторское заключение получено «25» марта 2026 г.

Директор



С.И. Цвирко