



УТВЕРЖДЕНО
Наблюдательным советом
ОАО «Гродножилстрой»
(Протокол от 30.04.2024 №5)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ОБЛИГАЦИЙ
ДВЕСТИ ТРИДЦАТЬ ПЯТОГО ВЫПУСКА**
(порядковый номер выпуска облигаций)

**ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ГРОДНОЖИЛСТРОЙ»
(ОАО «ГРОДНОЖИЛСТРОЙ»)**
(полное и сокращенное наименование эмитента на русском языке)

**АДКРЫТАГА АКЦЫЯНЕРНАГА ТАВАРЫСТВА
«ГРОДНАЖЫЛБУД»
(ААТ «ГРОДНАЖЫЛБУД»)**
(полное и сокращенное наименование эмитента на белорусском языке)

Гродно,
2024 год

I. КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ

Информация об эмитенте:

Открытое акционерное общество «Гродножилстрой» было создано 20 января 1966 года как Гродненский домостроительный комбинат, работает в строительной отрасли с 1966 года.

За 58-летнюю историю ОАО «Гродножилстрой» превратилось из домостроительного комбината среднесписочной численностью 492 работника не только в крупнейшее предприятие Гродненской области, но и в одну из ведущих организаций строительной отрасли Республики Беларусь. Среднесписочная численность работников ОАО «Гродножилстрой» по состоянию на 01.04.2024 составляет 3 210 человек.

ОАО «Гродножилстрой» (далее – Эмитент, предприятие, если не употреблено иное) – это сложная и уникальная структура по количеству входящих в неё подразделений самой различной специализации: завод крупнопанельного домостроения, строительное производство, проектное управление, управление механизации, управление материально-технического обеспечения, центр здоровья, жилищно-коммунальное и деревообрабатывающее обособленные структурные подразделения, филиал «Охотничье-рыбоводное хозяйство». Качество выполняемых работ соответствует требованиям нормативных документов.

Низкая цена строительной продукции, гарантия ввода объектов при непрерывном финансировании в установленный срок при хорошем качестве работ делают Эмитента наиболее конкурентоспособным на рынке строительства жилья.

В 2001, 2011, 2021 годах предприятие признавалось лучшим в строительной отрасли с занесением на Республиканскую Доску Почета. В 2021 и 2022 годах - на Доску Почета Гродненской области.

Приказом №153к от 24.07.2023 Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь трудовой коллектив Эмитента награжден Почётной грамотой Министерства архитектуры и строительства за добросовестный труд, высокий профессионализм, образцовое выполнение обязанностей. В 2023 году генеральному директору Эмитента О.И. Ушкевичу вручена почетная грамота Национального собрания Республики Беларусь за большой вклад в реализацию социальной и экономической политики Республики Беларусь.

Предприятие имеет устойчивые экономические показатели и стабильное финансовое положение. Рентабельность реализованной продукции за 2023 год, составила 13,9 %, а рентабельность продаж 12,2 %.

Цель и стратегии дальнейшей деятельности Эмитента:

Главной задачей перспективного стратегического развития предприятия является сохранение и усиление своих позиций на рынке, так как эффективная работа предприятия – важнейшее условие благосостояния членов трудового коллектива и их семей. Поэтому основная цель деятельности Эмитента направлена на увеличение прибыли от производственно-хозяйственной деятельности.

Другой важной задачей, реализуемой в процессе производственно-хозяйственной деятельности предприятия, является выполнение показателей социально-экономического развития, доводимых ежегодно Комитетом по архитектуре и строительству Гродненского облисполкома, реализации Государственной программы строительства жилья. Эмитент ежегодно выполняет доводимые показатели социально-экономического развития.

По итогам 2023 года Эмитентом сдано в эксплуатацию 244 870 м², из них жилья на продажу составило 103 880 м².

В 2024 году Эмитентом ведется строительство жилых домов в микрорайонах г. Гродно: «Грандичи-4», «Фолюш», «Девятровка 6,7», «Вишневец-4». Возводятся жилые дома в г. Слониме, г. Лиде, в г. Калуга Российской Федерации.

Также в текущем году в микрорайоне «Барановичи-6» продолжится строительство группы блокированных и усадебных домов. Продолжается реконструкция дворцово-паркового комплекса в д. Святск (памятник архитектуры 18-19 веков), строительство учебного корпуса УО «Гродненский государственный медицинский университет» и начато возведение объекта «Строительство городской клинической больницы по проспекту Я. Купалы г. Гродно».

Будет начато строительство жилых домов в микрорайоне «Грандичи-23», в микрорайоне «Заболоть-3» (группа блокированных и усадебных жилых домов), ул. Магистральной, ул. Лидская (благоустройство), освоение микрорайона по ул. Весенней, по ул. Островского в городе Гродно, в районе ул. Белуша, Понемуньской. Планируется строительство жилых домов в агрогородках Поречье и Лойки, в деревне Новая Гожа Гродненского района, а также жилых домов в Гродненской области: г. Волковыск, г. Мосты, г. Дятлово, г. Лида, г. Слоним.

По состоянию на 31.12.2023 Общество имеет удовлетворительные показатели оценки финансово-хозяйственной деятельности по данным оценки платежеспособности предприятия. Для повышения платёжеспособности и финансовой устойчивости Эмитента предполагается проведение следующих мероприятий:

- снижение остатков сырья, материалов, незавершённого производства;
- дальнейшее увеличение собственных источников средств и сокращение доли кредитов и займов;
- проведение мероприятий по сокращению дебиторской задолженности посредством усиления контроля за исполнением заказчиками финансовых обязательств по договорам подряда и поставок продукции;
- увеличение объемов реализации коммерческой недвижимости посредством проведения акций, снижения цен на построенные квартиры для нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставление дополнительных скидок для лиц, производящих оплату в короткие сроки;
- наращивание суммы денежных средств в составе краткосрочных активов предприятия;
- обеспечение ритмичной работы на финансируемых объектах и приостановка работ на нефинансируемых объектах.

В 2024 -2025 годах выбрана стратегия умеренного роста, позволяющая укрепить имеющиеся позиции на рынке без глобальных изменений в деятельности Эмитента. Данная стратегия одно из самых безопасных решений с точки зрения имеющихся рисков, она позволяет застраховать предприятие от возможных серьезных финансовых потерь, но не гарантирует быстрого роста прибыли. Главной задачей перспективного стратегического развития предприятия является сохранение и усиление своих позиций на рынке.

II. ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ выпуска облигаций¹

(далее - Основные параметры выпуска облигаций)

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
Информация о выпуске облигаций		
		235
1	Номер выпуска облигаций	Наблюдательный совет
2	Наименование органа, утвердившего проспект эмиссии облигаций	Протокол от 30.04.2024 №5
3	Дата, номер и наименование документа, подтверждающего утверждение проспекта эмиссии облигаций	именные
4	Указание на то, являются облигации именными или на предъявителя	бездокументарная
5	Форма облигаций (документарная либо бездокументарная)	-
6	Серия облигаций (для облигаций, эмитируемых в документарной форме)	-
7	Порядковые номера (диапазон номеров) облигаций (для облигаций, эмитируемых в документарной форме)	7 000 штук
8	Количество облигаций в выпуске	1 000
9	Номинальная стоимость облигации	-
10	Имущественный эквивалент номинальной стоимости облигаций (при его наличии):	-
	наименование (вид) имущественного эквивалента, право на получение которого	-
10.1	удостоверяет облигация	-
	размер имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет	-
10.2	облигация	белорусский рубль
11	Наименование официальной денежной единицы Республики Беларусь либо валюты, в которой выражена номинальная стоимость облигации	7 000 000
12	Объем выпуска облигаций	необеспеченные
13	Указание на то, являются облигации обеспеченными или необеспеченными	открытая продажа
14	Способ размещения облигаций (открытая продажа либо закрытая продажа)	юридические (включая банки) и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты Республики Беларусь
15	Круг лиц, среди которых осуществляется размещение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) 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 (указывается в случае размещения облигаций путем закрытой продажи)	юридические (включая банки) и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты Республики Беларусь
17	Круг лиц, среди которых осуществляется обращение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	22.05.2024
18	Дата начала размещения облигаций либо порядок ее определения ²	15.06.2025
19	Дата окончания размещения облигаций либо порядок ее определения ²	400
20	Срок обращения облигаций (количество календарных дней)	22.05.2024
21	Дата начала обращения облигаций либо порядок ее определения ²	

22	Дата окончания обращения облигаций либо порядок ее определения ²	26.06.2025	
23	Дата погашения (начала погашения) облигаций либо порядок ее определения ²	26.06.2025	
24	Дата окончания погашения жилищных облигаций либо порядок ее определения	-	
25	Дата формирования реестра владельцев облигаций для целей погашения облигаций либо порядок ее определения ²	16.06.2025	
26	Количество траншей либо порядок определения количества траншей (указывается в случае размещения облигаций траншами)	-	
27	Количество облигаций в транше либо порядок определения количества облигаций в транше (указывается в отношении каждого транша в случае размещения облигаций траншами)	-	
28	Дата начала размещения облигаций транша либо порядок ее определения ² (указывается в отношении каждого транша в случае размещения облигаций траншами)	-	
29	Дата окончания размещения облигаций транша либо порядок ее определения ² (указывается в отношении каждого транша в случае размещения облигаций траншами)	-	
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	процент	
31	Периодичность выплаты процентного дохода	единовременно при погашении	
32	Возможность приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию эмитента (да/нет)	да	
33	Даты приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию эмитента либо порядок их определения ²	Наблюдательный совет Эмитента вправе принять решение о приобретении облигаций по требованию Эмитента, которое будет содержать дату (даты) приобретения	
34	Возможность приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию владельца облигаций в установленные даты (да/нет)	да	
35	Даты приобретения облигаций эмитентом по требованию владельца облигаций до даты начала погашения облигаций либо порядок их определения ²	Эмитент приобретает облигации по требованию владельца облигаций только в случае несогласия такого владельца с конвертацией облигаций в дату, указанную владельцем облигаций в заявлении о досрочном приобретении облигаций	
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 ²	Наблюдательный совет Эмитента вправе принять решение о	

		досрочном погашении Облигаций, которое будет содержать дату (даты) досрочного погашения облигаций	
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)	4	
45	Размер ставки постоянного 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 случае эмиссии индексированных облигаций			
47	Наименование влияющего показателя	-	

¹ В случае подачи документов в электронной форме приложение заполняется только посредством единого портала электронных услуг.
² Может быть определено после утверждения проспекта эмиссии.

III. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ.

1. Полное и сокращенное наименование эмитента (на белорусском и русском языках).

1.1. Полное наименование:

на русском языке: Открытое акционерное общество «Гродножилстрой»;

на белорусском языке: Адкрытае акцыянернае таварыства «Гроднажылбуд».

1.2. Сокращенное наименование:

на русском языке: ОАО «Гродножилстрой»;

на белорусском языке: ААТ «Гроднажылбуд».

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

2.1. Адрес места нахождения Эмитента: 230001, Республика Беларусь, г. Гродно, ул. Суворова, д. 135.

2.2. Номер телефона/факса: 8 (0152) 73-83-88 (приёмная), 8 (0152) 73-84-08 (факс), электронный адрес (e-mail): info@ghb.by, официальный сайт Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет: www.ghb.by (далее - официальный сайт Эмитента).

3. Дата, номер государственной регистрации Эмитента и наименование органа, его зарегистрировавшего.

Согласно свидетельству о государственной регистрации коммерческой организации Эмитент зарегистрирован решением Гродненского городского исполнительного комитета от 29.12.2000 № 1049 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за номером 500013575.

4. Основные виды деятельности Эмитента.

Основным видом деятельности Эмитента в соответствии с Общегосударственным классификатором Республики Беларусь «Виды экономической деятельности» является общее строительство зданий (код группировки 41200). Согласно вышеуказанному основному виду деятельности Эмитент осуществляет проектирование и строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности и проведение инженерных изысканий.

5. Сведения о филиалах и представительствах Эмитента с указанием их количества и места нахождения.

В соответствии с Уставом Эмитента:

жилищно-коммунальное подразделение Эмитента, расположенное по адресу: г. Гродно, ул. О. Соломовой, д. 128 А;

лесообрабатывающее подразделение Эмитента, расположенное по адресу: г. Гродно, ул. Индустриальная, д. 6;

филиал «Охотничье - рыболовное хозяйство» Эмитента, расположенный по адресу: г. Гродно, ул. Индустриальная, 6/8.

6. Полное и сокращенное наименование депозитария, с которым заключен депозитарный договор с Эмитентом, его место нахождения, дата, номер государственной регистрации и наименование органа, его зарегистрировавшего, номер лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам (в Едином реестре лицензий) для данного выпуска облигаций.

Депозитарием Эмитента, в том числе и для данного выпуска облигаций является Открытое акционерное общество «Сбергательный банк «Беларусбанк», сокращенное наименование - ОАО «АСБ Беларусбанк» (далее - депозитарий Эмитента), место нахождения: 220089, Республика Беларусь, город Минск, проспект Дзержинского, 18.

Депозитарий Эмитента зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 27 октября 1995 г., номер государственной регистрации 56; действует на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, предоставленной Министерством финансов Республики Беларусь (далее - Министерство финансов), номер лицензии в Едином реестре лицензий 39200000016226.

7. Среднесписочная численность работников Эмитента.

На первое число месяца (01.04.2024), в котором утверждался прспект эмиссии облигаций двести тридцать пятого выпуска Эмитента (далее – прспект эмиссии), среднесписочная численность работников Эмитента составила 3 210 человек.

8. Сведения о членах совета директоров Эмитента, коллегиального исполнительного органа Эмитента, лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента, членах контрольных органов Эмитента, включающие их персональные данные (фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется), все занимаемые должности, в том числе вне органов управления Эмитента, размер доли указанных лиц в уставном фонде Эмитента и его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при наличии) на первое число месяца, в котором утвержден прспект эмиссии.

8.1. По состоянию на 01.04.2024 в соответствии с Уставом Эмитента органами управления Эмитента являются:

общее собрание акционеров;

наблюдательный совет;

исполнительные органы: дирекция (коллегиальный исполнительный орган) и генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

В соответствии с Уставом Эмитента текущее руководство деятельностью Эмитента осуществляет единоличный исполнительный орган Эмитента (генеральный директор).

В соответствии с законодательством и Уставом Эмитента контрольным органом Эмитента является ревизионная комиссия.

Персональные данные, все занимаемые должности, в том числе вне органов управления Эмитента	Количество простых (обыкновенных) акций Эмитента, штук	Доля в уставном фонде:	
		Эмитента, %	дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента, %
Члены наблюдательного совета Эмитента:			
1. Биран Алексей Владимирович - председатель наблюдательного совета: начальник юридического отдела Эмитента, председатель наблюдательного совета ОАО «АгроГЖС»	—	—	—
2. Путова Наталья Григорьевна - заместитель председателя наблюдательного совета: начальник отдела кадров Эмитента	—	—	—
3. Гринь Ольга Сергеевна - член наблюдательного совета: заместитель главного бухгалтера Эмитента	—	—	—
4. Филиппович Светлана Казимировна - член наблюдательного совета:	—	—	—

бухгалтер 2-й категории группы учета материальных ценностей Эмитента				
5. Петрище Александр Вячеславович - член наблюдательного совета: начальник производственного отдела Эмитента	-	-	-	
6. Колошик Александр Анатольевич - член наблюдательного совета, представитель государства: заместитель начальника отдела производственного развития и координации деятельности в строительном комплексе Комитета по архитектуре и строительству Гродненского областного исполнительного комитета	-	-	-	
7. Стасюкевич Валентина Леонидовна - член наблюдательного совета, представитель государства: начальник отдела прогноза экономического развития отрасли и внешнеэкономической деятельности Комитета по архитектуре и строительству Гродненского областного исполнительного комитета	-	-	-	
Члены дирекции Эмитента (коллегиального исполнительного органа) и генеральный директор Эмитента (единоличный исполнительный орган):				
1. Ушкевич Олег Иванович - генеральный директор Эмитента	78	0,0018	-	
2. Смородский Александр Игоревич - заместитель генерального директора по безопасности, режиму и кадрам Эмитента	-	-	-	
3. Полхович Геннадий Николаевич - заместитель генерального директора по идеологической работе и социальным вопросам - директор жилищно-коммунального подразделения Эмитента	56	0,0013	-	
4. Рысь Ирина Сергеевна - главный бухгалтер Эмитента	-	-	-	
5. Грицев Александр Леонидович - директор завода крупнопанельного домостроения Эмитента	10	0,0002	-	
6. Маркевич Антон Антонович - заместитель генерального директора по экономике Эмитента	64	0,0014	-	
7. Костюкевич Петр Владимирович - заместитель генерального директора по строительству Эмитента	-	-	-	
8. Скорб Сергей Викторович - директор проектного управления Эмитента	88	0,0020	-	
9. Рудник Сергей Александрович - директор филиала «Охотничье - рыболовное хозяйство» Эмитента	-	-	-	
10. Чирич Владимир Васильевич - директор деревообрабатывающего подразделения Эмитента	2 069	0,0469	-	
11. Бартош Виктор Иванович - первый заместитель генерального директора - главный инженер Эмитента	-	-	-	
Члены ревизионной комиссии Эмитента:				
1. Боярчук Ирина Викторовна - начальник отдела маркетинга, договоров и цен Эмитента	-	-	-	
2. Жаворонок Ирина Георгиевна - юрист юридического отдела Эмитента	-	-	-	
3. Пигалева Евгения Юрьевна - инженер по организации и нормированию труда 2-й категории Эмитента	-	-	-	

8.2. Сведения о дочерних и зависимых хозяйственных обществах Эмитента по состоянию на 01.04.2024 указаны в пункте 13 проспекта эмиссии.

9. Сведения об общем количестве акционеров, в том числе в разрезе физических и юридических лиц, об общем количестве акционеров, которые имеют пять и более процентов простых (обыкновенных) акций Эмитента от их общего количества, в том числе в разрезе физических и юридических лиц, а также сведения о наличии доли государства в уставном фонде Эмитента в процентах с указанием количества принадлежащих государству акций (долей) и наименование государственного органа, осуществляющего владельческий надзор.

9.1. Сведения об общем количестве акционеров Эмитента, в том числе в разрезе физических и юридических лиц на 01.04.2024:

Общее количество акционеров	в том числе:	
	количество акционеров - физических лиц	количество акционеров - юридических лиц
5 265	5 262	3

9.2. Сведения об общем количестве акционеров, которые имеют 5 и более процентов простых (обыкновенных) акций Эмитента от их общего количества, в том числе в разрезе физических и юридических лиц:

Общее количество акционеров, которые имеют пять и более процентов простых (обыкновенных) акций Эмитента от их общего количества	в том числе:	
	количество акционеров - физических лиц	количество акционеров - юридических лиц
1	0	1

9.3. Сведения о наличии доли государства в уставном фонде Эмитента. Наименование государственного органа, осуществляющего владельческий надзор:

Наименование акционера. Место нахождения. УНП	Общее количество принадлежащих акционеру простых (обыкновенных) акций Эмитента, штук	Доля в уставном фонде Эмитента, %
Комитет государственного имущества Гродненского областного исполнительного комитета, 230023, г. Гродно, ул. 17 Сентября, 39, УНП 500044549	4 066 909	92,1283
Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, 220005, г. Минск, пер. Красноезвездный, 12, УНП 100745627	50	0,0011
Главное управление юстиции Гродненского областного исполнительного комитета, 230023 Гродненская область, г. Гродно, ул. Ожешко, д. 3, УНП 500037201	70	0,0016

Комитет по архитектуре и строительству Гродненского областного исполнительного комитета является государственным органом, осуществляющим владельческий надзор.

10. Размер уставного фонда Эмитента.

На первое число месяца (01.04.2024), в котором утвержден проспект эмиссии, размер уставного фонда Эмитента составил 1 059 454,80 (один миллион пятьдесят девять тысяч четыреста пятьдесят четыре) белорусских рубля 80 копеек.

11. Сведения о бенефициарных владельцах Эмитента.

На первое число месяца (01.04.2024), в котором утвержден проспект эмиссии, бенефициарные владельцы Эмитента в значении, определенном законодательством, отсутствуют.

12. Сведения о совершенных Эмитентом за последний отчетный год и кварталы текущего года, предшествующие кварталу, в котором утвержден проспект эмиссии, сделках, в совершении которых имела заинтересованность его аффилированных лиц, за исключением сделок, для совершения которых не требуется принятие решения Общего собрания акционеров Эмитента либо наблюдательного совета, в объеме, определенном законодательством.

За последний отчетный год (за период с 01.01.2023 по 31.03.2024) Эмитентом совершались следующие сделки (следующая сделка), в совершении которых имела заинтересованность его аффилированных лиц и для совершения которых требовалось

принятие решения Общего собрания акционеров Эмитента либо наблюдательного совета.

№ п/п	Дата и номер протокола наблюдательного совета Эмитента, принявшего решение о совершении сделки	Наименование аффилированного лица, предмет сделки	Критерии заинтересованности
1	№ 5 от 27.04.2023	ОАО «АгроГЖС», увеличение уставного фонда и приобретение акций дополнительного выпуска ОАО «АгроГЖС»	абзац второй ч. 1 ст. 57 Закона Республики Беларусь «О хозяйственных обществах»

13. Сведения о дочерних и зависимых хозяйственных обществах Эмитента, унитарных предприятиях, учредителем которых является Эмитент, на первое число месяца, в котором утвержден проспект эмиссии:

13.1. Сведения о дочерних и зависимых хозяйственных обществах Эмитента, унитарных предприятиях, учредителем которых является Эмитент по состоянию на 01.04.2024:

Наименование. Место нахождения. УНП (ИНН)	Доля Эмитента в уставном фонде, %
Дочернее хозяйственное общество Эмитента:	
1. ООО «Специализированный застройщик «Гродновнешстрой». Российская федерация, 248030, Калужская обл., г. Калуга, ул. Вооруженного восстания, д. 2/23, офис 2. ИНН 4028067517.	100
Зависимые хозяйственные общества Эмитента:	
1. ООО «Неманстройинвест». 230001, Гродненская область, г. Гродно, пр. Я. Купалы, 84, нежилое помещение № 3. УНП 590619056.	55
2. ОАО «АгроГЖС». 231536, Гродненская обл., Щучинский р-н, г.п. Острино, ул. Гродненская, д. 32. УНП 590356882.	89,58

13.2. Эмитент не является учредителем унитарных предприятий.

14. Сведения об инвестициях Эмитента в уставные фонды других юридических лиц с долей, равной пяти и более процентов.

На первое число месяца (01.04.2024), в котором утвержден проспект эмиссии:

Наименование. УНП / ИНН	Сумма инвестированных средств / размер доли (количество акций) в уставном фонде
Дочернее хозяйственное общество Эмитента:	
1. ООО «Специализированный застройщик «Гродновнешстрой». ИНН 4028067517	80 000 рос. руб./100%
Зависимые хозяйственные общества Эмитента:	
1. ООО «Неманстройинвест». УНП 590619056	5 288,90 бел. руб./55%
2. ОАО «АгроГЖС». УНП 590356882	21 378 460,26 бел. руб./89,58% количество акций – 357 141 акция

15. Сведения о кредитном рейтинге (рейтинге) Эмитента (при его наличии), о присвоенном кредитном рейтинге (рейтинге) эмиссионным ценным бумагам (при его наличии).

На первое число месяца (01.04.2024), в котором утвержден проспект эмиссии, у Эмитента отсутствует кредитный рейтинг (рейтинг), а также присвоенный кредитный рейтинг (рейтинг) его эмиссионным ценным бумагам.

16. Сведения о размещенных Эмитентом эмиссионных ценных бумагах, находящихся в обращении, в том числе размещенных за пределами Республики Беларусь, а также фактически размещенных и непогашенных цифровых активах (токенах) по состоянию на первое число месяца, в котором утвержден проспект эмиссии.

16.1. Сведения об акциях Эмитента собственной эмиссии:

по состоянию на 01.04.2024 акции Эмитента собственной эмиссии размещены в полном объеме в количестве 4 414 395 простых (обыкновенных) акций номинальной стоимостью 0,24 (ноль) рублей 24 копейки каждая на общую сумму 1 059 454,80 (один миллион пятьдесят девять тысяч четыреста пятьдесят четыре) белорусских рубля 80 копеек. Уставный фонд Эмитента сформирован в полном объеме.

16.2. Сведения об облигациях Эмитента собственной эмиссии:

по состоянию на 01.04.2024 Эмитентом осуществлена эмиссия 227 выпусков облигаций, 10 из которых находятся в обращении:

№ п/п	Порядковый номер выпуска	Номинал (в валюте номинала)	Валюта номинала	Количество облигаций, штук	Данные о размещении (остаток облигаций на счете «депо» Эмитента к размещению), штук	
1.	215	1 000	BYN	5 000	49	
2.	218	1 000	BYN	8 000	1 072	
3.	219	1 000	BYN	8 000	267	
4.	220	10 000	BYN	600	0	
5.	221	1 000	BYN	1800	1 022	
6.	223	1 000	BYN	2000	19	
7.	224	1 000	BYN	4500	283	
8.	225	1 000	BYN	3000	585	
9.	226	1 000	BYN	2300	285	
10.	227	1 000	BYN	4200	489	

По состоянию на 01.04.2024 размещенные за пределами Республики Беларусь Эмитентом эмиссионные ценные бумаги отсутствуют.

16.3. По состоянию на 01.04.2024 Эмитент не осуществлял операций по созданию и размещению цифровых активов (токенов).

17. Сведения о лицах, подписавших проспект эмиссии.

В соответствии с законодательством о ценных бумагах проспект эмиссии подписан следующими лицами:

заместителем генерального директора по экономике Эмитента Маркевичем Антоном Антоновичем, действующим на основании доверенности от 06.01.2023 № 01-09/143;

главным бухгалтером Эмитента Рысь Ириной Сергеевной.

18. Наименования информационных ресурсов

(включая интернет-ресурсы, печатные средства массовой информации, посредством которых будет осуществлено раскрытие информации об эмиссии, об эмиссионных ценных бумагах, изменениях и (или) дополнениях в проспект эмиссии, информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, информации о реорганизации или ликвидации Эмитента, а также о реорганизации или ликвидации дочерних и зависимых хозяйственных обществ эмитента, информации о возбуждении в отношении эмитента производства по делу о несостоятельности или банкротстве, в том числе информации о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, которые могут повлиять на стоимость эмиссионных ценных бумаг, о приостановлении (возобновлении), запрещении эмиссии эмиссионных ценных бумаг, иной информации, раскрываемой в соответствии с актами законодательства о ценных бумагах):

Единый портал финансового рынка ценных бумаг (далее - ЕПФР);

Единый государственный реестр сведений о банкротстве;

официальный сайт Эмитента, указанный в подпункте 2.2 пункта 2 проспекта эмиссии;

официальный сайт юридического научно-практического журнала «Юстиция Беларуси» (www.justbel.info).

18.1. Раскрытие информации.

18.1.1. Зарегистрированный проспект эмиссии (в формате pdf) не позднее двух рабочих дней, следующих за датой его регистрации, раскрывается Эмитентом путем размещения на ЕПФР, а также путем размещения на официальном сайте Эмитента.

18.1.2. Эмитент уведомляет владельцев Облигаций (инвесторов) в соответствии с пунктом 31 проспекта эмиссии, о приостановлении, возобновлении, запрещении эмиссии Облигаций, признании Эмитентом выпуска Облигаций несостоявшимся, признании Министерством финансов выпуска Облигаций недействительным путем размещения соответствующей информации на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней, следующих за днем получения соответствующего уведомления Министерства финансов о приостановлении, возобновлении, запрещении эмиссии Облигаций, принятия Эмитентом решения о признании выпуска облигаций несостоявшимся.

18.1.3. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части согласно пункту 34 проспекта эмиссии Эмитент раскрывает указанную информацию (уведомляет владельцев Облигаций о принятии данного решения) путем размещения на официальном сайте Эмитента в срок не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до установленной даты досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части.

В случаях, установленных законодательством, Эмитент осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций для досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части путем размещения на ЕПФР, а также на

официальном сайте Эмитента в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты принятия Эмитентом решения, установившего дату формирования реестра.

18.1.4. В случае принятия Эмитентом решения о приобретении Облигаций до даты начала их погашения (далее - досрочный выкуп) по требованию Эмитента согласно подпункту 35.1. пункта 31 проспекта эмиссии Эмитент раскрывает указанную информацию (уведомляет владельцев Облигаций о принятии данного решения) путем размещения на официальном сайте Эмитента в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до установленной Эмитентом даты выкупа Облигаций.

18.1.5. В случае принятия Эмитентом решения о конвертации Облигаций в соответствии с пунктом 38 проспекта эмиссии Эмитент раскрывает указанную информацию (уведомляет владельцев Облигаций о принятии данного решения) путем размещения на официальном сайте Эмитента либо иным способом, определенным в решении о конвертации, в срок, установленный решением Эмитента о конвертации Облигаций.

18.1.6. Эмитент раскрывает информацию о ходе погашения (досрочного погашения) Облигаций путем направления сообщения в Департамент по ценным бумагам Министерства финансов (далее - Департамент по ценным бумагам) бумагам не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после даты начала погашения (досрочного погашения) Облигаций, а также не ранее 60 (Шестидесяти) и не позднее 80 (Восьмидесяти) календарных дней после окончания срока обращения Облигаций (информация не раскрывается, если выпуск Облигаций исключен из Государственного реестра ценных бумаг).

18.1.7. Изменения и (или) дополнения, внесенные в проспект эмиссии, подлежат размещению на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их регистрации Департаментом по ценным бумагам.

Эмитент также вправе в случаях и порядке, предусмотренных пунктом 37 Инструкции о порядке эмиссии эмиссионных ценных бумаг, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 31.08.2016 №78, осуществлять раскрытие информации на рынке ценных бумаг об изменениях в фактическом положении дел по сравнению с данными, содержащимися в проспекте эмиссии, без внесения в него изменений и (или) дополнений.

18.1.8. Эмитент раскрывает информацию о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу о несостоятельности или банкротстве (далее - банкротство) в соответствии с законодательством путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подачи Эмитентом заявления о банкротстве в суд, рассматривающий экономические дела (далее по тексту - экономический суд), или получения извещения экономического суда о подаче такого заявления другими лицами.

Эмитент раскрывает информацию о прекращении в отношении Эмитента производства по делу о банкротстве в соответствии с законодательством путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вынесения экономическим судом определения о прекращении производства по делу о банкротстве в отношении Эмитента.

Также вышеуказанная информация подлежит обязательному размещению в Едином государственном реестре сведений о банкротстве (<https://bankrot.gov.by>) в сроки, установленные Законом Республики Беларусь от 13.12.2022 № 227-3 «Об урегулировании неплатежеспособности», а если такие сроки не установлены - в максимально короткий срок после возникновения соответствующих обстоятельств подлежат сведения об управляющих, сведения по делам о несостоятельности или банкротстве и по делам по спорам, связанным с несостоятельностью или банкротством.

18.1.9. Раскрытие иной информации осуществляется Эмитентом в порядке и сроки, установленные законодательством, в том числе Инструкцией № 43, Инструкцией о порядке признания эмиссии эмиссионных ценных бумаг недобросовестной, а выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг недействительным, приостановления или запрещения эмиссии эмиссионных ценных бумаг, утвержденной Постановлением Министерства финансов от 04.05.2018 № 32.

19. Сведения о примененных к Эмитенту и его руководителям мерах административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах, таможенного и налогового законодательства за последний отчетный год и (при наличии) кварталы текущего года, предшествующие кварталу, в котором утвержден проспект эмиссии.

Эмитент и его руководители (за период с 01.01.2023 по 31.03.2024) к административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах таможенного и налогового законодательства не привлекались.

20. Сведения о наличии (отсутствии) открытых в отношении Эмитента исполнительных производств и задолженности по исполнительным документам на первое число месяца, предшествующего месяцу утверждения проспекта эмиссии.

По состоянию на 01.04.2024 в отношении Эмитента отсутствуют открытые исполнительные производства.

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

Наименование видов продукции, работ, услуг (видов деятельности)	2021 г.	2022 г.	2023 г.
	тыс. руб.		
строительно-монтажные работы (генеральный подряд)	265 741	310 123	370 542
строительно-монтажные работы (собственные силы)	251 830	289 921	343 916

22. Сведения о рынках сбыта (внутренний и внешний рынки, их доли в общем объеме) за последние три года:

Наименование рынка	за 2021 г.	за 2022 г.	за 2023 г.
	доля в процентах	доля в процентах	доля в процентах
Внутренний рынок сбыта	98,21	95,4	94,7
Внешний рынок сбыта	1,79	4,6	5,3

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

№ п/п	Наименование поставщика	Наименование продукции, товара (работ, услуг)
1	ОАО «Красносельскстройматериалы» (входит в состав холдинга «Белорусская цементная компания»)	Цемент
2	ОАО «БМЗ - управляющая компания холдинга «БМК»	Металлопродукция

3	РУПП «Гранит» г. Микашевичи	Щебень
4	ОАО «Лакокраска» г. Лида	Лакокрасочная продукция
5	ОАО «Гомельстройматериалы»	Минеральная вата
6	ОАО «Могилевлифтомаш»	Лифтовое оборудование
7	Филиал № 5 «Гродненский КСМ» (входит в состав холдинга «Белорусская цементная компания»)	Кирпич и блоки газосиликатные

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИССИИ ОБЛИГАЦИЙ.

24. Дата государственной регистрации выпуска облигаций и государственный регистрационный номер выпуска облигаций (заполняется Департаментом по ценным бумагам):

дата государственной регистрации выпуска: 24 мая 2024 г. ;
государственный регистрационный номер выпуска: 4-401-02-5051.

25. Цели эмиссии облигаций и направления использования средств, привлеченных путем эмиссии облигаций.

Эмиссия именных процентных бездокументарных конвертируемых необеспеченных облигаций Эмитента двести тридцать пятого выпуска (далее - Облигации, при упоминании в отдельности - Облигация) осуществляется в целях привлечения временно свободных денежных средств юридических лиц (включая банки) и (или) физических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, резидентов и (или) нерезидентов Республики Беларусь, для пополнения основных и оборотных средств Эмитента, финансирования текущей и (или) финансовой и (или) инвестиционной деятельности Эмитента, с возможностью временного размещения денежных средств, полученных от размещения Облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя Эмитента, а также для погашения кредитных и (или) иных обязательств Эмитента.

Направления использования средств, привлеченных путем эмиссии Облигаций, - в соответствии с вышеуказанными целями.

26. Способ обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям.

26.1. Эмитент осуществляет эмиссию необеспеченных Облигаций в соответствии с подпунктом 1.8. пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 28.04.2006 № 277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг» (далее - Указ № 277) без учета положений, предусмотренных в подпункте 1.7. пункта 1 Указа № 277.

Стоимость чистых активов Эмитента, рассчитанная в соответствии с Инструкцией о порядке расчета стоимости чистых активов, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 11.06.2012 № 35, на 01.03.2024 (первое число месяца, предшествующего дате утверждения проспекта эмиссии), составляет 187 712 тыс. белорусских рублей.

Сумма предоставленного Эмитентом обеспечения исполнения обязательств в виде поручительства, гарантии, залога имущества и иных способов обеспечения исполнения обязательств, не прекращенных на дату определения стоимости чистых активов (на 01.03.2024), составляет 50 181 тыс. белорусских рублей.

Объем выпусков необеспеченных облигаций Эмитента и объем обязательств по выпускам стрип-облигаций или выпускам стрипов на эти облигации в совокупности

не перевищує 80 процентів стоимости чистих активів Емітента, розрахованої в відповідності з законодавством, зменшеної на сумми наданого Емітентом забезпечення виконання зобов'язань в формі поручительства, гарантії, застави майна і інших способів забезпечення, не припинених на дату визначення стоимости чистих активів (далі - ліміт обсягу випусків (обсягу зобов'язань по випускам)).

Емітент в відповідності з законодавством визначає стоимость чистих активів на перше число кожного місяця з наданням розрахунку стоимости чистих активів і інформації о суммах наданого забезпечення виконання зобов'язань в формі поручительства, гарантії, застави майна і інших способів забезпечення, не припинених на цю ж дату, в Департамент по цінним бумагам в порядку, установленому Міністерством фінансів.

26.2. В разі, якщо загальний обсяг випусків необезпечених облігацій Емітента, не виключених із Державного реєстру цінних бумаг, і (або) обсяг зобов'язань по випускам стріп-облігацій або випускам стріпов на ці облігації, не виключеним із Державного реєстру цінних бумаг, в сукупності перевищать ліміт обсягу випусків (обсягу зобов'язань по випускам) (далі - **Обов'язковий випадок надання забезпечення по Облігаціям**), Емітент не пізніше 2 (Двох) місяців з дати, на яку їм визначалась стоимость чистих активів, зобов'язаний по своєму вибору здійснити:

надання на сумму такого перевищення забезпечення (за виключенням стріп-облігацій, стріпов), що відповідає вимогам, передбаченим в підпункті 1.7. пункту 1 Указу № 277, за виключенням страхування відповідальності за невиконання (ненадлежащее виконання) зобов'язань Емітента;

досрочне погашення частини випуску (частин випусків) облігацій в розмірі різниці, виниклої між сукупним обсягом випусків необезпечених облігацій Емітента, не виключених із Державного реєстру цінних бумаг, і обсягом зобов'язань по випускам стріп-облігацій або випускам стріпов на ці облігації, не виключеним із Державного реєстру цінних бумаг, і лімітом обсягу випусків (обсягу зобов'язань по випускам).

26.3. Емітент здійснює надання забезпечення виконання своїх зобов'язань по Облігаціям або досрочне погашення частини випуску Облігацій по рішенням наглядового ради Емітента (далі - **Уповноважений орган Емітента**). При прийнятті рішення о наданні забезпечення виконання зобов'язань по Облігаціям Емітент вносить відповідні зміни і (або) доповнення в проспекти емісії.

26.4. Порядок розкриття інформації (повідомлення власників Облігацій) о наданні забезпечення виконання зобов'язань по облігаціям:

Розкриття інформації (повідомлення власників облігацій) о наданні забезпечення виконання зобов'язань по Облігаціям здійснюється Емітентом шляхом розкриття інформації о внесенні відповідних змін і (або) доповнень в проспекти емісії. Вказана інформація розкривається Емітентом після реєстрації Департаментом по цінним бумагам відповідних змін і (або) доповнень в проспекти емісії в порядку, передбаченому підпунктом 18.1. пункту 18 проспекту емісії.

27. Відомості о місці і часі проведення розміщення Облігацій, порядок визначення стоимости Облігацій при проведенні розміщення Облігацій.

27.1. Емітент самостійно здійснює розміщення Облігацій способом, вказаним в Основних параметрах випуску облігацій, на неорганізованому ринку в період строку розміщення Облігацій, вказаного в Основних параметрах випуску

облигаций (дата начала размещения и дата окончания размещения), по следующему графику: понедельник, среда, пятница - с 08:30 до 17:00, вторник, четверг - с 08:30 до 19:00, за исключением нерабочих дней, по адресу: Республика Беларусь, г. Гродно, ул. Суворова, д. 135, кабинет № 200.

Размещение Облигаций осуществляется после регистрации проспекта эмиссии Департаментом по ценным бумагам и его раскрытия способами, указанными в подпункте 18.1. пункта 18 проспекта эмиссии.

Размещение Облигаций осуществляется путем заключения соответствующих договоров купли-продажи Облигаций, оформленных в соответствии с законодательством.

Облигации размещаются каждому инвестору (покупателю) в количестве не менее 30 (Тридцати) штук, если между инвестором (покупателем) и Эмитентом не достигнуто соглашение о приобретении иного количества Облигаций.

По соглашению с Эмитентом иное количество Облигаций при размещении вправе приобрести инвестор (покупатель), уже являющийся владельцем не менее 30 (Тридцати) штук Облигаций.

27.2. Порядок определения стоимости Облигаций при проведении размещения Облигаций.

В дату начала размещения Облигаций, указанную в Основных параметрах выпуска облигаций, Облигации размещаются по их номинальной стоимости, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций. В последующие дни в течение срока размещения Облигации размещаются по текущей стоимости, рассчитываемой по состоянию на дату совершения сделки.

Текущая стоимость Облигации рассчитывается по формуле:

$$C = H_n + D_n$$

где:

C - текущая стоимость Облигации;

H_n - номинальная стоимость Облигации;

D_n - накопленный доход, который рассчитывается по формуле:

$$D_n = \frac{H_n \times P_d}{100} \times \left(\frac{T_{365}}{365} + \frac{T_{366}}{366} \right),$$

где:

D_n - накопленный доход;

H_n - номинальная стоимость Облигации;

P_d - ставка дохода (в процентах годовых), установленная Эмитентом;

T_{365} - количество дней периода начисления дохода, приходящееся на календарный год, состоящий из 365 дней;

T_{366} - количество дней периода начисления дохода, приходящееся на календарный год, состоящий из 366 дней.

Период начисления дохода по Облигациям определяется с даты начала размещения Облигаций по дату расчета текущей стоимости. День начала размещения Облигаций и день расчета текущей стоимости Облигаций считаются одним днем.

Расчет текущей стоимости Облигации осуществляется по каждой Облигации.

28. Номер текущего (расчетного) банковского счета, на который будут зачисляться средства, поступающие при размещении Облигаций, полное и сокращенное (при его наличии) наименование обслуживающего банка.

Денежные средства, подлежащие внесению в оплату стоимости Облигаций в процессе их размещения, уплачиваются в безналичном порядке в белорусских рублях в соответствии с законодательством по следующим банковским реквизитам Эмитента:

текущий (расчетный) счет Эмитента № BY83OLMP30126004089220000933 в Совместном белорусско-российском открытом акционерном обществе «Белгазпромбанк» (сокращенное наименование: ОАО «Белгазпромбанк»), БИК OLMРBY2X.

29. Полное и сокращенное (при его наличии) наименование профучастника, оказывающего по поручению Эмитента услуги, связанные с подготовкой проспекта эмиссии, с указанием телефона, факса, электронного адреса (e-mail), даты и номера государственной регистрации профучастника, наименование органа, его зарегистрировавшего, номера лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам.

Профучастником, оказывающим по поручению Эмитента услуги, связанные с подготовкой проспекта эмиссии, является Открытое акционерное общество «Технобанк», (сокращенное наименование – ОАО «Технобанк»), место нахождения: 220002, г. Минск, ул. Кропоткина, 44, телефон: +375 17 388 57 80, факс +375 17 283 15 10, e-mail: info@tb.by.

ОАО «Технобанк» зарегистрировано Национальным банком Республики Беларусь 05.08.1994, регистрационный номер 47. ОАО «Технобанк» создано в соответствии с законодательством путем преобразования ООО СКБ «Технобанк» в ОАО СКБ «Технобанк» с последующим переименованием в ОАО «Технобанк». ОАО «Технобанк» является правопреемником всех прав и обязанностей ООО СКБ «Технобанк», ЗАО «Торгово-Промышленный Банк», ОАО «Белорусский Индустриальный Банк».

ОАО «Технобанк» как профессиональный участник рынка ценных бумаг действует на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, предоставленной Министерством финансов, номер лицензии в Едином реестре лицензий 39200000016666.

30. Основания, по которым эмиссия Облигаций может быть признана несостоявшейся, с указанием доли неразмещенных Облигаций, при которой эмиссия Облигаций считается несостоявшейся.

Основанием, по которому Эмитентом может быть принято решение о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, является размещение Облигаций в количестве менее 20 % от общего количества Облигаций в выпуске, указанного в Основных параметрах выпуска облигаций.

Уполномоченный орган Эмитента вправе признать эмиссию Облигаций несостоявшейся по вышеуказанному основанию в срок не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с момента государственной регистрации выпуска Облигаций.

В случае признания эмиссии Облигаций несостоявшейся все Облигации выпуска подлежат изъятию из обращения (зачислению на счет «депо» Эмитента), а средства, полученные Эмитентом от размещения выпуска Облигаций, эмиссия которого признана несостоявшейся, в месячный срок с даты признания эмиссии Облигаций несостоявшейся (с даты принятия решения Уполномоченным органом Эмитента) возвращаются инвесторам (владельцам Облигаций).

31. Условия и порядок возврата средств инвесторам в случае признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся, а также в случае запрещения эмиссии Облигаций.

31.1. В случае признания Министерством финансов выпуска Облигаций недействительным или признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся, а также в случае запрещения эмиссии Облигаций Министерством финансов Эмитент перечисляет (возвращает) инвесторам (владельцам Облигаций) денежные средства в размере текущей стоимости Облигаций в месячный срок с даты принятия соответствующего решения об одном из вышеуказанных случаев. Текущая стоимость Облигаций рассчитывается на дату, с которой выпуск Облигаций признан недействительным, эмиссия Облигаций признана несостоявшейся, запрещена эмиссия Облигаций.

31.2. Возврат причитающейся к выплате суммы денежных средств (текущей стоимости Облигаций) инвесторам (владельцам Облигаций) осуществляется на основании данных реестра владельцев Облигаций, сформированного депозитарием Эмитента по запросу Эмитента по состоянию на дату, с которой выпуск Облигаций признан недействительным, эмиссия Облигаций признана несостоявшейся, запрещена эмиссия Облигаций.

Причитающаяся к выплате сумма денежных средств (текущая стоимость Облигаций) возвращается владельцам Облигаций путем перечисления в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

Все издержки, связанные с возвратом причитающейся к выплате суммы денежных средств владельцам Облигаций (инвесторам), относятся на счет Эмитента.

Владелец Облигаций не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, следующих за днем возврата причитающейся к выплате суммы денежных средств, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения владельцем Облигаций данной обязанности Эмитент вправе требовать надлежащего исполнения обязанности в принудительном порядке.

32. Сведения о доходе по Облигациям (размер дохода по Облигациям).

32.1. По Облигациям установлен и выплачивается постоянный процентный доход (в виде фиксированного процента к номинальной стоимости Облигаций) в размере, указанном в Основных параметрах выпуска облигаций (далее - Доход).

Доход по Облигациям устанавливается на весь срок обращения Облигаций и выплачивается владельцам Облигаций единовременно при погашении Облигаций.

Величина Дохода по Облигациям, выплачиваемого единовременно при погашении Облигаций, рассчитывается по формуле:

$$D = \frac{N_n \times P_d}{100} \times \left(\frac{T_{365}}{365} + \frac{T_{366}}{366} \right),$$

где:

D – Доход, выплачиваемый единовременно при погашении Облигаций;

N_n - номинальная стоимость Облигации;

P_d - ставка Дохода (в процентах годовых), указанная в Основных параметрах выпуска облигаций;

T₃₆₅ - количество дней срока обращения Облигаций, приходящееся на календарный год, состоящий из 365 дней;

T₃₆₆ - количество дней срока обращения Облигаций, приходящееся на календарный год, состоящий из 366 дней.

Расчет Дохода осуществляется по каждой Облигации, исходя из фактического количества дней в году. Доход начисляется за каждый календарный день года.

32.2. Порядок и сроки выплаты Дохода по Облигациям.

Периодом начисления Дохода по Облигациям является период с даты, следующей за датой начала размещения Облигаций, по дату погашения Облигаций включительно, указанных в Основных параметрах выпуска облигаций.

Выплата Дохода владельцам Облигаций осуществляется одновременно при погашении Облигаций в дату погашения Облигаций, указанную в Основных параметрах выпуска облигаций. Доход выплачивается лицам, указанным в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату, указанную в Основных параметрах выпуска облигаций, путем перечисления денежных средств в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

33. Порядок обращения Облигаций, категории лиц, среди которых возможно обращение облигаций.

33.1. Облигации могут обращаться в соответствии с законодательством на неорганизованном рынке ценных бумаг путем совершения гражданско-правовых сделок, предусмотренных законодательством.

33.2. Категория лиц, среди которых возможно обращение Облигаций:

Владельцами Облигаций в процессе их обращения могут быть любые юридические лица (включая банки) и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты Республики Беларусь, Эмитент.

33.3. Сделки с Облигациями, совершаемые на неорганизованном рынке, совершаются в простой письменной форме путем заключения соответствующего договора, существенные условия которого определяются законодательством, и подлежат обязательной регистрации в соответствии с законодательством профессиональным участником рынка ценных бумаг (брокером или депозитарием).

33.4. Сделки с Облигациями в процессе их обращения прекращаются:

в случае, указанном в подпункте 34.10. пункта 34 проспекта эмиссии;

с даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций.

34. Условия и порядок досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части до даты погашения Облигаций.

34.1. При наступлении Обязательного случая предоставления обеспечения по Облигациям, если у Эмитента нет возможности предоставить обеспечение по Облигациям в соответствии с подпунктом 26.2. пункта 26 проспекта эмиссии, Уполномоченный орган Эмитента обязан принять решение о досрочном погашении части выпуска Облигаций (частей выпусков) в размере разницы, возникшей между совокупным объемом выпусков необеспеченных облигаций Эмитента, не исключенных из Государственного реестра ценных бумаг, и объемом обязательств по выпускам стрип-облигаций или выпускам стрипов на эти облигации, не исключенным из Государственного реестра ценных бумаг, и лимитом объема выпусков (объема обязательств по выпускам).

34.2. До даты окончания срока обращения Облигаций Уполномоченный орган Эмитента вправе по собственной инициативе принять решение о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части.

34.3. В решении о досрочном погашении Облигаций выпуска Уполномоченный орган Эмитента устанавливает дату досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части, а в случае досрочного погашения части Облигаций выпуска - также процент от объема Облигаций выпуска, подлежащий досрочному погашению.

34.4. Раскрытие информации о принятии решения о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 18.1. пункта 18 проспекта эмиссии.

34.5. Досрочное погашение Облигаций выпуска либо его части осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента для целей досрочного погашения за 3 (Три) рабочих дня до установленной Эмитентом даты досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части, путем перечисления причитающихся денежных средств в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

В случае досрочного погашения части Облигаций выпуска досрочному погашению подлежит определенный процент от принадлежащих каждому владельцу Облигаций, установленный решением Уполномоченного органа Эмитента. Расчет количества досрочно погашаемых Облигаций осуществляется с округлением полученных значений в соответствии с правилами математического округления до целого числа. В случае, если в результате математического округления количество принадлежащих владельцу Облигаций, подлежащих досрочному погашению, составляет менее одной Облигации, в отношении такого владельца Облигаций осуществляется досрочное погашение одной Облигации.

34.6. При досрочном погашении Облигаций владельцам Облигаций выплачивается номинальная стоимость Облигаций, а также причитающийся Доход по Облигациям на дату досрочного погашения Облигаций.

34.7. Обязанность Эмитента по досрочному погашению Облигаций выпуска либо его части считается исполненной с момента списания причитающихся владельцам Облигаций денежных средств со счета (счетов) Эмитента по реквизитам банковских счетов владельцев Облигаций.

34.8. Не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента (за исключением конвертации Облигаций в соответствии с пунктом 38 проспекта эмиссии).

34.9. В случае, если Облигации, подлежащие досрочному погашению, переданы их владельцем в залог, такой владелец Облигаций обязан заблаговременно совершить все юридически значимые действия и формальности, направленные на снятие залоговых прав с Облигаций, в целях обеспечения их своевременного перевода на счет «депо» Эмитента в соответствии с подпунктом 34.8. настоящего пункта.

34.10. Начиная с даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части прекращается совершение гражданско-правовых сделок с Облигациями, в отношении которых Эмитентом принято решение о досрочном погашении (за исключением прекращения залоговых прав на Облигации, правопреемства, наследования Облигаций). Облигации, в отношении которых Эмитентом не принято решение о досрочном погашении (в случае досрочного погашения части выпуска Облигаций), могут обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с проспектом эмиссии, законодательством.

34.11. В случае перехода права собственности на Облигации в результате наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев

Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на досрочное погашение Облигаций после предъявления им документов, подтверждающих переход права собственности на Облигации в соответствии с законодательством.

35. Условия и порядок досрочного выкупа Облигаций до даты их погашения.

Эмитент осуществляет досрочный выкуп Облигаций на неорганизованном рынке. Досрочный выкуп Облигаций осуществляется Эмитентом с возможностью их последующего отчуждения либо досрочного погашения (погашения).

35.1. Досрочный выкуп Облигаций по требованию Эмитента.

Уполномоченный орган Эмитента в период обращения Облигаций и до даты погашения, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций, вправе принять решение о досрочном выкупе Облигаций по требованию Эмитента у владельцев Облигаций с обязательной их продажей последними. Такое решение должно содержать количество досрочно выкупаемых Эмитентом Облигаций, дату (даты) досрочного выкупа Облигаций и иные сведения по усмотрению Эмитента. В случае досрочного выкупа части Облигаций выпуска вышеуказанное решение должно содержать процент от объема Облигаций выпуска, подлежащий досрочному выкупу.

Раскрытие информации о принятии решения о досрочном выкупе Облигаций по требованию Эмитента осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 18.1. пункта 18 проспекта эмиссии.

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном выкупе Облигаций по требованию Эмитента владельцы Облигаций обязаны осуществить такую продажу Облигаций, а также перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента во исполнение заключенной сделки купли-продажи.

35.2. Досрочный выкуп Облигаций в случае несогласия владельца Облигаций с конвертацией Облигаций.

Согласно пункту 38 проспекта эмиссии Эмитент может принять решение о конвертации Облигаций. В данном случае Эмитент обязуется осуществить досрочный выкуп Облигаций у владельца Облигаций в случае его несогласия с конвертацией, который предоставил Эмитенту письменное уведомление о несогласии с конвертацией и заявление о досрочном выкупе Облигаций.

Эмитент осуществляет досрочный выкуп Облигаций у владельца Облигаций в связи с его несогласием с конвертацией Облигаций в дату, указанную в заявлении о досрочном выкупе Облигаций.

35.3. Досрочный выкуп Облигаций по требованию владельца Облигаций (в даты досрочного выкупа).

Эмитентом не предусмотрены даты досрочного выкупа Облигаций, в которые владельцы Облигаций вправе требовать у Эмитента обязательного досрочного выкупа Облигаций.

35.4. Досрочный выкуп Облигаций по инициативе владельца Облигаций.

С даты начала обращения Облигаций и до даты их погашения, указанных в Основных параметрах выпуска облигаций, владелец Облигаций вправе обратиться к Эмитенту с заявлением о досрочном выкупе Облигаций, принадлежащих такому владельцу (в случаях, не указанных в подпунктах 35.1., 35.2. настоящего пункта), а Эмитент по своему усмотрению вправе осуществить досрочный выкуп Облигаций у их владельца либо не осуществлять такой выкуп.

Для продажи Облигаций Эмитенту владелец Облигаций направляет Эмитенту письменное заявление о досрочном выкупе Облигаций, содержащее сведения, установленные подпунктом 35.11. настоящего пункта.

Эмитент рассматривает полученное заявление о досрочном выкупе Облигаций в

течение 30 (тридцати) календарных дней с даты его получения и в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты его рассмотрения письменно уведомляет владельца Облигаций о принятом решении, а также об условиях досрочного выкупа Облигаций (при положительном решении).

35.5. Досрочный выкуп Облигаций осуществляется Эмитентом по текущей стоимости Облигаций, рассчитываемой на дату заключения сделки.

35.6. Между Эмитентом и владельцами Облигаций может быть заключено отдельное соглашение о досрочном выкупе Облигаций, в котором стороны могут предусмотреть иные основания и условия досрочного выкупа Облигаций, а также порядок и сроки подачи и рассмотрения заявления о досрочном выкупе Облигаций в соответствии с законодательством.

35.7. Облигации, досрочно выкупленные в целях их досрочного погашения, не могут отчуждаться Эмитентом. Облигации, досрочно выкупленные в целях последующего отчуждения, могут быть отчуждены Эмитентом в соответствии с законодательством до даты окончания срока их обращения.

35.8. Эмитент вправе осуществлять с досрочно выкупленными Облигациями в зависимости от целей их досрочного выкупа:

- досрочное погашение (аннулирование);
- последующее отчуждение;
- иные действия в соответствии с законодательством.

35.9. В случае, если для совершения сделки по продаже (отчуждению) Облигаций их владельцу необходимо принятие соответствующего решения уполномоченного органа либо требуется получение согласия (согласования, разрешения) на осуществление такой сделки, владелец Облигаций обязан заблаговременно принять данное решение, получить согласие (согласование, разрешение).

35.10. Обязательство Эмитента (в случаях, указанных в подпунктах 35.1., 35.2. настоящего пункта) осуществить досрочный выкуп Облигаций у их владельца(ев), является офертой Эмитента (предложением заключить договор на определенных условиях), которая определяет следующие существенные условия договора купли-продажи Облигаций:

а) предмет договора:

- Облигации Эмитента настоящего выпуска с датой государственной регистрации выпуска Облигаций и государственным регистрационным номером выпуска Облигаций, указанным в пункте 24 проспекта эмиссии, которые владелец Облигаций (Продавец) обязуется передать в собственность Эмитента (Покупателя), а Эмитент (Покупатель) обязуется уплатить владельцу Облигаций (Продавцу) стоимость ценных бумаг и принять их в свою собственность;

- Сведения о предмете договора и условия продажи:

- вид ценных бумаг - Облигация;

- полное наименование, место нахождения, УНП эмитента облигаций - указаны в пунктах 1, 2, 3 проспекта эмиссии;

- дата государственной регистрации выпуска Облигаций в Государственном реестре ценных бумаг - указана в пункте 24 проспекта эмиссии;

- государственный регистрационный номер выпуска Облигаций - указан в пункте 24 проспекта эмиссии;

- номинальная стоимость одной Облигации - указана в Основных параметрах выпуска облигаций;

- цена одной Облигации (в белорусских рублях) - цена, равная текущей стоимости Облигации на дату досрочного выкупа;

количество Облигаций (в штуках) - количество Облигаций, указанное владельцем Облигаций в заявлении о досрочном выкупе Облигаций;

общая сумма обязательств по договору (в белорусских рублях) - результат математического умножения цены одной Облигации на количество Облигаций;

б) сведения об отсутствии (наличии) ограничений и запретов на совершение сделки с Облигациями, являющимися предметом договора;

в) сведения об отсутствии (наличии) обременений Облигаций залогом;

г) порядок и форма расчетов:

- денежные средства при досрочном выкупе Облигаций в общей сумме обязательств по договору перечисляются в безналичном порядке, в соответствии с законодательством Республики Беларусь, на банковский счет владельца Облигаций (Продавца), указанный в соответствующем заявлении о досрочном выкупе Облигаций, в дату, указанную в заявлении о досрочном выкупе Облигаций;

- владелец Облигаций (Продавец) обязуется не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций денежных средств, необходимых для досрочного выкупа Облигаций, совершить действия, установленные законодательством Республики Беларусь и связанные с переходом к Эмитенту (Покупателю) права собственности на досрочно выкупаемые Облигации (в том числе предоставить в депозитарий соответствующее поручение «депо» на перевод ценных бумаг);

д) досрочный выкуп Облигаций осуществляется Эмитентом с возможностью их последующего отчуждения / досрочного погашения.

Оферта Эмитента на досрочный выкуп Облигаций акцептуется владельцем Облигаций путем направления Эмитенту заявления о досрочном выкупе Облигаций в порядке и на условиях, указанных подпункте 35.11. настоящего пункта.

35.11. Заявление о досрочном выкупе Облигаций:

Для осуществления Эмитентом досрочного выкупа Облигаций владелец Облигаций обязан представить Эмитенту письменное заявление о досрочном выкупе Облигаций, содержащее следующие сведения:

полное наименование владельца Облигаций - для юридического лица (в том числе банка) / фамилию, собственное имя, отчество (при наличии) - для физического лица (индивидуального предпринимателя);

место нахождения владельца Облигаций - для юридического лица (в том числе банка) / место жительства (место пребывания) - для физического лица (индивидуального предпринимателя);

адрес электронной почты и номер телефона владельца Облигаций;

банковские реквизиты счета владельца Облигаций, на который в случае заключения договора купли-продажи поступят денежные средства от продажи Облигаций;

учетный номер плательщика - для юридического лица (в том числе банка) (индивидуального предпринимателя) / данные документа, удостоверяющего личность, - для физического лица;

указание страны, в которой владелец Облигаций является налоговым резидентом;

дата государственной регистрации выпуска Облигаций в Государственном реестре ценных бумаг - указана в пункте 24 проспекта эмиссии;

государственный регистрационный номер выпуска Облигаций - указан в пункте 24 проспекта эмиссии;

номинальная стоимость одной Облигации - указана в Основных параметрах выпуска облигаций;

цена одной Облигации (равная текущей стоимости Облигации на дату досрочного выкупа);

количество Облигаций, предлагаемых к продаже (в случае досрочного выкупа Облигаций в соответствии с подпунктом 35.1. настоящего пункта указывается с учетом

принятого уповноваженим органом Емітента рішення о досрочному викупі Облігацій; в разі досрочного викупу Облігацій в відповідності з підпунктом 35.2. цього пункту вказується все кількість Облігацій, належаче власнику Облігацій);

сума грошових засобів, належача виплаті (результат математичного множення ціни однієї Облігації на кількість Облігацій, заявлених на продаж);

дата досрочного викупу Облігацій (в разі досрочного викупу Облігацій в відповідності з підпунктами 35.1. і 35.2. цього пункту вказується з урахуванням прийнятого уповноваженим органом Емітента рішення о досрочному викупі Облігацій / о конвертації Облігацій);

згода з умовами і порядком досрочного викупу Облігацій, викладеними в проспекті емісії;

підтвердження власника Облігацій про відсутність в стосунках Облігацій, пропозицій на продаж, обмежень і заборон на здійснення угоди купівлі-продажу, а також відсутність обременення Облігацій заставою;

зобов'язання власника Облігацій не пізніше робочого дня, наступного за днем зарахування на рахунок власника Облігацій грошових засобів, необхідних для досрочного викупу Облігацій, виконати перевод досрочно викуплених Облігацій на рахунок «депо» Емітента, відкритий в депозитарії Емітента;

підпис уповноваженої особи і печатка власника Облігацій - для юридичної особи (в тому числі банку) (печатка може не надаватися організаціями і індивідуальними підприємцями, які в відповідності з законодавчими актами вправі не використовувати печатки) / підпис власника Облігацій - для фізичної особи.

В строк не пізніше 40 (календарних) днів до дати досрочного викупу Заявлення о досрочному викупі надсилається Емітенту заказним поштовою відправкою або надається особисто по адресу Емітента, вказаному в підпункті 2.1. пункту 2 проспекту емісії.

До Заявлення о досрочному викупі Облігацій додається:

- в разі досрочного викупу Облігацій в відповідності з підпунктом 35.1. пункту повідомлення про незгоді на конвертацію Облігацій (згідно підпункту 38.3. пункту 38 проспекту емісії);

- за згодою з Емітентом може додаватися виписка про стан рахунку «депо» власника Облігацій, що підтверджує наявність відповідної кількості Облігацій і можливість їх відчуження (відсутність обмежень (обременень) прав на Облігації).

35.12. В разі відсутності в заявленні о досрочному викупі необхідних відомостей або невиконання власником Облігацій умов і порядку досрочного викупу Облігацій, викладених в цьому пункті, Емітентом може не виконуватися досрочний викуп Облігацій.

36. Порядок і строк погашення Облігацій.

36.1. Датою погашення Облігацій є дата, вказана в Основних параметрах випуску облігацій. Дата закінчення погашення Облігацій збігається з датою погашення Облігацій.

Виконання зобов'язань Емітентом по Облігаціям при погашенні Облігацій здійснюється шляхом виплати власникам Облігацій номінальної вартості Облігацій, а також виплати причитаючогося Доходу по Облігаціям в відповідності з пунктом 32 проспекту емісії.

36.2. Погашення Облігацій здійснюється в дату погашення Облігацій в стосунках осіб, вказаних в реєстрі власників Облігацій, сформованому

депозитарием Эмитента для целей погашения на дату, указанную в Основных параметрах выпуска облигаций, путем перечисления причитающихся денежных средств в безналичном порядке в соответствии с законодательством на банковские счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

36.3. Обязанность Эмитента по погашению Облигаций считается исполненной с момента списания причитающихся владельцам Облигаций денежных средств со счета (счетов) Эмитента по реквизитам банковских счетов владельцев Облигаций.

36.4. Не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца (выплаты владельцу Облигаций) Облигаций денежных средств, причитающихся владельцу Облигаций при погашении Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

36.5. В случае, если Облигации, подлежащие погашению, переданы их владельцем в залог, такой владелец Облигаций обязан заблаговременно совершить все юридически значимые действия и формальности, направленные на снятие залоговых прав с Облигаций, в целях обеспечения их своевременного перевода на счет «депо» Эмитента в соответствии с подпунктом 36.4. настоящего пункта.

37. Дата, на которую формируется реестр владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций.

Дата формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций установлена в Основных параметрах выпуска облигаций.

Начиная с даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций прекращается совершение гражданско-правовых сделок с Облигациями (за исключением прекращения залоговых прав на Облигации, правопреемства, наследования Облигаций).

В случае перехода права собственности на Облигации в результате наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей их погашения к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на погашение Облигаций после предъявления им документов, подтверждающих переход права собственности на Облигации в соответствии с законодательством.

В случае принятия решения о досрочном погашении всего выпуска Облигаций в соответствии с пунктом 34 проспекта эмиссии, реестр владельцев Облигаций формируется только на дату досрочного погашения выпуска Облигаций в соответствии с подпунктом 34.5. пункта 34 проспекта эмиссии.

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

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

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

до даты окончания срока обращения Облигаций - в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций (при этом Эмитент осуществляет досрочное погашение Облигаций);

при погашении Облигаций - в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций и указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном для целей погашения Облигаций на дату, установленную в Основных параметрах выпуска облигаций.

Конвертация Облигаций должна быть осуществлена в срок после государственной регистрации нового выпуска облигаций Эмитента, размещаемых путем конвертации Облигаций; и не позднее следующего дня после даты погашения Облигаций, установленной в Основных параметрах выпуска облигаций.

38.2. Решение о конвертации Облигаций принимается Уполномоченным органом Эмитента. Раскрытие информации о принятии решения о конвертации Облигаций осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 18.1. пункта 18 проспекта эмиссии.

Решение о конвертации Облигаций должно содержать даты (дату) досрочного выкупа Облигаций Эмитентом в случае несогласия владельца Облигаций с конвертацией.

38.3. Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций с последующим заключением соответствующего договора. Письменное уведомление о согласии либо несогласии на конвертацию Облигаций должно быть представлено Эмитенту владельцем Облигаций в срок не позднее 1 (одного) месяца до даты начала конвертации Облигаций (при осуществлении конвертации до даты окончания срока обращения Облигаций) либо не позднее 1 (одного) месяца до даты погашения Облигаций, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций (при осуществлении конвертации при погашении Облигаций).

Указанное письменное уведомление о согласии либо несогласии на конвертацию Облигаций направляется владельцем Облигаций Эмитенту заказным почтовым отправлением либо предоставляется нарочным по адресу Эмитента, указанному в подпункте 2.1. пункта 2 проспекта эмиссии.

В случае несогласия владельца Облигаций с осуществляемой Эмитентом конвертацией Облигаций, владелец Облигаций обязан предъявить все принадлежащие ему Облигации к выкупу, а Эмитент обязуется осуществить выкуп Облигаций у такого владельца в порядке и на условиях, определенных подпунктом 35.2. пункта 35 проспекта эмиссии.

38.4. Конвертация Облигаций осуществляется путем заключения (подписания) между Эмитентом и владельцем Облигаций соответствующего договора (соглашения) на конвертацию по форме, установленной Эмитентом. Заключение соответствующих договоров (соглашений) на конвертацию происходит не ранее даты государственной регистрации нового выпуска облигаций Эмитента с более поздней датой погашения и не позднее следующего дня после даты погашения Облигаций, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций. Процедура конвертации Облигаций не является обращением эмиссионных ценных бумаг, соответственно договоры (соглашения) на конвертацию не подлежат обязательной регистрации профессиональным участником рынка ценных бумаг (брокером или депозитарием).

38.5. 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.

39. Сведения о представителе владельцев Облигаций:

На основании пункта 3 Положения о представителе владельцев облигаций, порядке осуществления деятельности общего собрания владельцев облигаций, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.07.2023 № 477, представитель владельцев Облигаций Эмитентом не назначался.

V. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА

40. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента и финансово-экономическом состоянии Эмитента.

40.1. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента включают информацию в виде:

- бухгалтерской и (или) финансовой отчетности, составленной Эмитентом, за 2021, 2022, 2023 годы, за 1-й квартал 2024 года (квартал, предшествующий кварталу, в котором утвержден проспект эмиссии) в объеме, установленном Национальным стандартом бухгалтерского учета и отчетности «Индивидуальная бухгалтерская отчетность», утвержденным постановлением Министерства финансов от 12 декабря 2016 г. № 104;

- аудиторского заключения по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности Эмитента за 2021, 2022, 2023 годы, составленной в соответствии с законодательством;

- расчета стоимости чистых активов на первое число месяца, предшествующего дате утверждения проспекта эмиссии (01.03.2024).

Копии вышеуказанных документов включены в проспект эмиссии в виде соответствующих приложений.

40.2. Сведения о финансово-экономическом состоянии Эмитента.

Значения коэффициентов текущей ликвидности и обеспеченности собственными оборотными средствами

Наименование показателя	Значение показателя по состоянию на 31.03.2024
Коэффициент текущей ликвидности (K1)	1,68
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (K2)	0,41

VI. ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА.

41. Планы развития Эмитента на три года с указанием перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов, предпринимательских рисков с учетом анализа факторов риска, присущих деятельности Эмитента.

41.1. Планы развития Эмитента на три года:

Главной задачей перспективного стратегического развития любого предприятия является сохранение и усиление своих позиций, так как эффективная работа предприятия - важнейшее условие благосостояния нации и процветания государства. Поэтому основной целью Эмитента является увеличение прибыли от производственно-хозяйственной деятельности.

В 2025-2027 гг.:

Эмитентом продолжится строительство жилых домов в микрорайонах г. Гродно: «Грандичи-4», «Фоллош», «Девятровка 6,7», «Вишневец-4», возведение жилых домов в г. Калуга Российской Федерации.

Также в микрорайоне «Барановичи-6» продолжится строительство группы блокированных и усадебных домов. Продлится реконструкция дворцово-паркового комплекса в д. Святск (памятник архитектуры 18-19 веков), строительство учебного корпуса УО «Гродненский государственный медицинский университет», строительство объекта «Строительство городской клинической больницы по проспекту Я. Купалы г. Гродно».

Планируется строительство жилых домов в микрорайоне «Грандичи-23», в микрорайоне «Заболоть-3» (группа блокированных и усадебных жилых домов), по

ул. Магистральной, освоение микрорайонов жилой застройки по ул. Весенней, по ул. Островского, по ул. Индурское шоссе в городе Гродно. А также продлится строительство жилых домов в Гродненской области: в г. Слониме, в г. Лиде, в г. Волковыске.

Одной из основных задач на 2025-2027 гг. для руководства и специалистов Эмитента остается постоянный поиск инвесторов и объектов с целью сохранения существующих и поиска новых рынков сбыта.

Для обеспечения необходимых объемов вводимого жилья планируется дальнейшее развитие завода крупнопанельного домостроения Эмитента и других структурных подразделений посредством реконструкции, модернизации и технического переоснащения. Планируемое обновление и пополнение производственных мощностей завода крупнопанельного домостроения и управления механизации Эмитента позволит обеспечить устойчивое и поступательное развитие строительного комплекса Гродненской области, выполнить директивные показатели развития строительного комплекса.

Перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов:

В качестве источников финансовых средств для реализации Эмитентом строительных проектов предусматриваются:

собственные средства Эмитента;

заёмные средства;

банковские кредиты.

Возможно использование иных видов финансовых ресурсов.

41.2. 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 по Облигациям в установленный срок 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;

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 принятия решения о выпуске Облигаций;

изменение законодательства, регулирующего порядок осуществления финансово-хозяйственной деятельности, вопросы налогообложения операций с ценными бумагами и др.;

резкое изменение цен на вводимое жилье в результате изменения спроса, конъюнктуры на рынке жилья, изменения цен на вторичное жилье как в Республике

Беларусь, так и за ее пределами;

прочие факторы.

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

вероятность возникновения экономической несостоятельности Эмитента и, как следствие, невозможности окончания строительных работ, вплоть до проведения процедуры банкротства и ликвидации Эмитента;

ошибки, просчеты в планировании финансово-хозяйственной деятельности, которые могут привести 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 ввода жилья, 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, инженерно-технических работников, генерального подрядчика и подрядных организаций;

митинги, стихийные выступления жильцов рядом расположенных домов;

риск невыполнения в срок работ, риск порчи оборудования и материалов, риск потери рабочей силы;

ошибки персонала, которые заключаются в нарушении технологии и, как следствие, плохое качество работ;

злоумышленные действия, а именно порча оборудования, кража материалов;

внутренние конфликты между отделами или рабочими;

дефицит кадров (персонала);

неверная оценка необходимого периода подготовки и переподготовки кадров;

прочие события, включая принятие решений, актов, писем и иных действий (бездействий) республиканских органов государственного управления 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-сметной документации, следствием которых может быть срыв сроков строительства жилья, вплоть до невозможности завершения проекта;

группа технических рисков, связанных с обращением, погашением и организацией расчетов по Облигациям;

срыв сроков ввода жилья по технологическим причинам, по вине подрядных и (или) проектных организаций либо Эмитента, 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 вызванные отсутствием запасных частей, износом оборудования и другими обстоятельствами, которые Эмитент должен был предвидеть при принятии на себя обязательств.

Технические риски Эмитента также могут возникнуть вследствие следующих обстоятельств:

недостижения запланированных технических параметров в ходе конструкторских и технологических разработок;

возникновения при использовании новых технологий и продуктов, побочных или

отсроченных по времени проявления проблем (включая экономические и эргономические, т.е. проблемы взаимодействия с окружающей средой и человеком), которые не могут быть решены при современном уровне науки и техники.

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 вредных с экологической точки зрения строительных материалов, следствием которых может быть 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;

рост заболеваемости сотрудников вследствие ухудшения экологической обстановки;

риск штрафов и других издержек за причинение вреда окружающей среде и здоровью других людей;

пожары на объектах, вызванные неосторожными действиями строительного персонала, третьих лиц, злоумышленные действия третьих лиц;

прочие экологические риски.

Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Беларусь в соответствии с законодательством. Руководством страны проводится последовательная политика, направленная на минимизацию влияния мирового финансового кризиса на экономику и финансовую систему страны, активизацию жилищного строительства и одновременно на обеспечение доступности жилья для населения.

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 при эмиссии Облигаций предусмотрены следующие мероприятия:

размещение Облигаций осуществляется путем открытой продажи;

по Облигациям установлен Доход.

К мероприятиям, направленным на минимизацию факторов риска Эмитента, также можно отнести следующие:

усиление сметного отдела проектного управления и отдела маркетинга, цен и договоров предприятия;

проведение ежемесячного анализа фактически понесенных затрат и затрат, предусмотренных сметой на возведение строительного объекта;

изучение и анализ банковских предложений по условиям предоставления и размерам процентных ставок на привлекаемые заемные ресурсы, и, как следствие, выбор оптимального для предприятия варианта финансирования;

анализ состоятельности контрагентов, их ценовой политики, работа с постоянными, проверенными поставщиками и подрядчиками;

тщательный выбор заказчиков и постоянная работа с ними по вопросам своевременного финансирования;

усиление контроля над сроками производства строительно-монтажных и проектных работ подразделениями предприятия, подрядчиками и субподрядчиками;

устранение причин нарушения договоров, имущественная и личная

ответственность виновников;

повышение квалификации руководящих работников, прием новых специалистов, разрыв трудовых договоров;

разработка и соблюдение политики Эмитента в области промышленной безопасности, охраны труда и окружающей среды;

выявление вредных и опасных факторов производства, влияющих на технологическую безопасность, здоровье работников, окружающую среду;

обеспечение работников средствами индивидуальной защиты, установление компенсаций работникам за работу во вредных и опасных условиях труда;

обеспечение работников качественным лечением в медцентре Эмитента;

выплата премий работникам, перевыполнившим план, выплата материальной помощи нуждающимся работникам, предоставление общежитий.

42. Прогноз финансовых результатов на три года (разрезе на каждый год).

В ближайшие три года Эмитентом планируется получение чистой прибыли в размерах:

№ п/п	Прогнозный показатель	2025 г.	2026 г.	2027 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
1	Выручка от реализации продукции (работ, услуг)	357 770	359 650	370 440
2	Себестоимость продукции, включая управленческие расходы и расходы на реализацию	338 123	340 163	350 368
3	Прибыль от реализации продукции (работ, услуг)	19 647	19 487	20 072
4	Чистая прибыль	5 430	5 650	5 970

При этом, дальнейшее стабильное наращивание производственных мощностей и развитие Эмитента возможно лишь при условии поступательного развития экономики Республики Беларусь, которое предполагает доступность недорогих кредитных ресурсов, рост благосостояния граждан и замедление инфляционных процессов.

VII. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, УКАЗЫВАЕМЫЕ ПО УСМОТРЕНИЮ ЭМИТЕНТА.

43. Иные сведения об эмиссии Облигаций.

43.1. В случае принятия Эмитентом решения о внесении изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии в соответствии с законодательством с даты принятия такого решения и до момента регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Департаментом по ценным бумагам Эмитент и владельцы Облигаций вправе совершать в соответствии с законодательством все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в проспекте эмиссии.

43.2. В случае, если дата выплаты Дохода либо дата досрочного погашения Облигаций выпуска, либо дата погашения Облигаций приходится на нерабочий день, соответствующие выплаты, досрочное погашение, погашение Облигаций осуществляются в первый рабочий день, следующий за этим нерабочим днем. Проценты на суммы, причитающиеся владельцу Облигаций в связи с вышеуказанными случаями, за указанные нерабочие дни не начисляются и не выплачиваются. В данном случае при выплате Дохода количество календарных дней в периоде их начисления Дохода останется неизменным.

Под нерабочими днями в проспекте эмиссии понимаются выходные дни, государственные праздники и праздничные дни, установленные и объявленные нерабочими днями в соответствии с законодательством.

43.3. Округление полученных значений денежных средств (Дохода, текущей стоимости Облигаций, сумм досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части, сумм погашения Облигаций и иных значений, согласно условиям проспекта эмиссии)

осуществляется в соответствии с правилами математического округления до целой белорусской копейки.

43.4. В случае отсутствия в реестре владельцев Облигаций (сформированном для целей выплаты Дохода, досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части, погашения Облигаций, возврата денежных средств инвесторам в случае признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся, недобросовестной или запрещения эмиссии Облигаций, а также в иных случаях, согласно условиям проспекта эмиссии) соответствующих банковских реквизитов владельцев Облигаций либо при наличии в таком реестре неточных (ошибочных) банковских реквизитов сумма, подлежащая выплате, выплачивается Эмитентом после непосредственного письменного обращения владельца Облигаций к Эмитенту с указанием корректных банковских реквизитов. Проценты по суммам, подлежащим выплате, за это время не начисляются и не выплачиваются.

43.5 Расходы по оплате услуг банков, связанные с уплатой денежных средств Эмитенту за Облигации (в том числе при их размещении), услуг по открытию и обслуживанию банковских счетов владельцев Облигаций (инвесторов), а также по оплате комиссии банков за зачисление / снятие с таких счетов сумм Дохода, денежных средств, причитающихся владельцам Облигаций, при выкупе Облигаций, погашении (досрочном погашении) Облигаций несут покупатели Облигаций (инвесторы) / владельцы Облигаций соответственно.

43.6. Эмитент вправе принять решение об аннулировании Облигаций выпуска (его части) в отношении неразмещенных Облигаций, а также Облигаций, досрочно выкупленных Эмитентом в порядке, определенном пунктом 35 проспекта эмиссии.

43.7. Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) отсутствие наличия в течение пяти лет до даты представления документов для государственной регистрации выпуска Облигаций факта (фактов) неисполнения обязательств по облигациям в течение более десяти дней с даты окончания срока исполнения обязательств:

Эмитентом, представившим документы для государственной регистрации выпуска Облигаций;

эмитентом, собственником имущества или участником (за исключением Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц), владевшим более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), либо членом совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, которого на дату неисполнения обязательств по облигациям являлось лицо, являющееся собственником имущества или участником (за исключением Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц), владеющим более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), либо членом совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, Эмитента, представившего документы для государственной регистрации выпуска Облигаций;

эмитентом, у которого на дату неисполнения обязательств по облигациям собственником имущества или участником (за исключением Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц), владевшим более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), являлся Эмитент, представивший документы для государственной регистрации выпуска Облигаций;

эмитентом, руководителем управляющей организации которого на дату неисполнения обязательств по облигациям являлось лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента, представившего документы для государственной регистрации выпуска Облигаций.

Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) достоверность и полноту сведений, содержащихся в проспекте эмиссии, и несет (несут) ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

Подписи уполномоченных лиц Эмитента:

Заместитель генерального директора
по экономике Эмитента
М.П.

Главный бухгалтер Эмитента



Маркевич Антон Антонович
(действующий на основании
доверенности от 06.01.2023
№ 01-09/143)

Рысь Ирина Сергеевна

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2021 г.

Организация	ОАО "Гродножилстрой"
Учетный номер плательщика	500013575
Вид экономической деятельности	Строительство
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Орган управления	Общее собрание акционеров
Единица измерения	тыс.руб.
Адрес	230001, г. Гродно, ул. Суворова, 135

Дата утверждения	24 03 2022
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
1	2	3	4
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства	110	61 178	60 367
Нематериальные активы	120	423	668
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	2 980	7 621
Долгосрочные финансовые вложения	150	14 114	12 263
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	28	11
Прочие долгосрочные активы	180	1	43
ИТОГО по разделу I	190	78 724	80 973
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	71 667	60 072
в том числе:			
материалы	211	34 440	28 122
животные на выращивании и откорме	212	60	52
незавершенное производство	213	4 833	5 465
готовая продукция и товары	214	32 306	26 429
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	28	4
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	58 789	40 291
Расходы будущих периодов	230	2 394	1 318
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	61	36
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	23 019	20 559
Краткосрочные финансовые вложения	260	1 806	1 050
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	16 340	30 805
Прочие краткосрочные активы	280	35	29
ИТОГО по разделу II	290	174 111	154 160
БАЛАНС	300	252 835	235 133

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
1	2	3	4
III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставный капитал	410	1 059	1 059
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	5 305	4 355
Добавочный капитал	450	55 367	55 706
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	67 636	70 796
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
ИТОГО по разделу III	490	129 367	131 916
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные кредиты и займы	510	3 904	-
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	1 151	2 030
Отложенные налоговые обязательства	530	53	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	129	77
Прочие долгосрочные обязательства	560	-	7 950
ИТОГО по разделу IV	590	5 237	10 057
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные кредиты и займы	610	27 518	2 451
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	90 703	90 702
в том числе:			
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	13 356	12 141
по авансам полученным	632	66 470	67 423
по налогам и сборам	633	1 547	1 437
по социальному страхованию и обеспечению	634	1 320	1 610
по оплате труда	635	5 038	5 072
по лизинговым платежам	636	2 137	2 670
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	51	33
прочим кредиторам	638	784	316
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-
Доходы будущих периодов	650	10	7
Резервы предстоящих платежей	660	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
ИТОГО по разделу V	690	118 231	93 160
БАЛАНС	700	252 835	235 133

Руководитель

Главный бухгалтер

18 марта 2022 г.

(подпись)

(подпись)

О.И.Ушкевич

(инициалы, фамилия)

И.С.Рысь

(инициалы, фамилия)

Приложение 2
к Национальному стандарту бухгалтерского
учета и отчетности «Индивидуальная
бухгалтерская отчетность»
12.12.2016 № 104

Форма

ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - декабрь 2021 г.

Организация	ОАО "Гродножилстрой"
Учетный номер плательщика	500013575
Вид экономической деятельности	Строительство
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Орган управления	Общее собрание акционеров
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	230001, г. Гродно, ул. Суворова, 135

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2021 г.	За январь - декабрь 2020 г.
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	277 793	286 021
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(217 162)	(208 422)
Валовая прибыль	030	60 631	77 599
Управленческие расходы	040	(42 699)	(38 331)
Расходы на реализацию	050	(2 202)	(1 767)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	15 730	37 501
Прочие доходы по текущей деятельности	070	10 549	7 793
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(21 032)	(21 052)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	5 247	24 242
Доходы по инвестиционной деятельности	100	1 570	1 110
в том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	109	86
доходы от участия в уставных капиталах других организаций	102	554	168
проценты к получению	103	906	853
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	1	3
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(264)	(774)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(178)	(762)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	(86)	(12)
Доходы по финансовой деятельности	120	3 106	6 384
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	3 102	6 379
прочие доходы по финансовой деятельности	122	4	5
Расходы по финансовой деятельности	130	(5 973)	(5 870)
в том числе:			
проценты к уплате	131	(2 149)	(256)
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(3 339)	(4 994)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	(485)	(620)
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	(1 561)	850
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	3 686	25 092
Налог на прибыль	160	(1 769)	(5 984)
Изменение отложенных налоговых активов	170	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	180	(53)	-
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	-

Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	(10)	(11)
Чистая прибыль (убыток)	210	1 854	19 097
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	-	3 587
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	1 854	22 684
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	0,42	5,14
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Руководитель

Главный бухгалтер

18 марта 2022 г.

(подпись)
(подпись)

О.И.Ушкевич

(инициалы, фамилия)

И.С.Рысь

(инициалы, фамилия)

ОТЧЕТ
об изменении собственного капитала
за январь – декабрь 2021 г.

Организация	ОАО "Гродножилстрой"
Учетный номер плательщика	500013575
Вид экономической деятельности	Строительство
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Орган управления	Общее собрание акционеров
Единица измерения	тыс.руб.
Адрес	230001, г.Гродно, ул.Суворова, 135

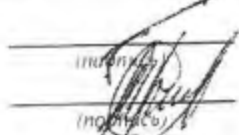
Наименование показателей	Код строки	Уставный капитал	Неоплаченная часть уставного капитала	Собственные акции (доли в уставном капитале)	Резервный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Остаток на 31.12.2019	010	1 059	-	-	3 766	52 426	53 465	-	110 716
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	-	703	-	703
	031	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорректированный остаток на 31.12.2019	040	1 059	-	-	3 766	52 426	54 168	-	111 419
За январь - декабрь 2020 г. Увеличение собственного капитала - всего	050	-	-	-	-	3 587	19 013	-	22 600
в том числе:									
чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	19 013	-	19 013
переоценка долгосрочных активов	052	-	-	-	-	3 587	-	-	3 587
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	-	-	-	-	-	-	-	-
прибыль прошлых лет	058	-	-	-	-	-	-	-	-
	059	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала - всего	060	-	-	-	-	-	(2 187)	-	(2 187)
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	-	-	-	-	-	-	-	-

дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организации	066	-	-	-	-	(2 185)	-	(2 185)
реорганизация	067	-	-	-	-	(2)	-	(2)
прибыль прошлых лет	068	-	-	-	-	-	-	-
	069	-	-	-	-	-	-	-
Изменение уставного капитала	070	-	-	-	589	(589)	-	-
Изменение резервного капитала	080	-	-	-	-	(307)	307	-
Изменение добавочного капитала	090	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2020	100	1 059	-	-	4 355	55 706	70 712	131 832
Остаток на 31.12.2020	110	1 059	-	-	4 355	55 706	70 712	131 832
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	84	-	84
	131	-	-	-	-	-	-	-
Скорректированный остаток на 31.12.2020	140	1 059	-	-	4 355	55 706	70 796	131 916
За январь - декабрь 2021 г. Увеличение собственного капитала - всего	150	-	-	-	-	-	1 854	1 854
в том числе:								
чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	1 854	1 854
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	-	-	-
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	153	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	154	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	155	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	156	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	157	-	-	-	-	-	-	-
прибыль прошлых лет	158	-	-	-	-	-	-	-
	159	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала - всего	160	-	-	-	-	-	(4 403)	(4 403)
в том числе:								
убыток	161	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	162	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	163	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	164	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	165	-	-	-	-	-	-	-
дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организации	166	-	-	-	-	-	(4 402)	(4 402)
реорганизация	167	-	-	-	-	-	-	-
прибыль прошлых лет	168	-	-	-	-	-	(1)	(1)
	169	-	-	-	-	-	-	-
Изменение уставного капитала	170	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	180	-	-	-	950	(950)	-	-
Изменение добавочного капитала	190	-	-	-	-	(339)	339	-
Остаток на 31.12.2021	200	1 059	-	-	5 305	55 367	67 636	129 367

Руководитель

Главный бухгалтер

18 марта 2022 г.


(подпись)

О.И.Ушкевич
(инициалы, фамилия)
И.С.Рысь
(инициалы, фамилия)

ОТЧЕТ
о движении денежных средств
за январь - декабрь 2021 г.

Организация	ОАО "Гродножилстрой"		
Учетный номер плательщика	500013575		
Вид экономической деятельности	Строительство		
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество		
Орган управления	Общее собрание акционеров		
Единица измерения	тыс.руб.		
Адрес	230001, г. Гродно, ул. Суворова, 135		

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2021 г.	За январь - декабрь 2020 г.
1	2	3	4
Движение денежных средств по текущей деятельности			
Поступило денежных средств - всего	020	262 469	306 698
в том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	257 086	288 758
от покупателей материалов и других запасов	022	278	107
роялти	023	-	-
прочие поступления	024	5 105	17 833
Направлено денежных средств - всего	030	(292 328)	(274 762)
в том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	(165 119)	(152 434)
на оплату труда	032	(74 893)	(64 699)
на уплату налогов и сборов	033	(15 057)	(23 888)
на прочие выплаты	034	(37 259)	(33 741)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	(29 859)	31 936
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступило денежных средств - всего	050	8 152	940
в том числе:			
от покупателей основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	051	-	-
возврат предоставленных займов	052	6 860	127
доходы от участия в уставных капиталах других организаций	053	466	147
проценты	054	826	666
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств - всего	060	(17 131)	(9 525)
в том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(5 508)	(7 708)
на предоставление займов	062	(9 387)	(1 817)
на вклады в уставные капиталы других организаций	063	(2 234)	-
прочие выплаты	064	(2)	-
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	(8 979)	(8 585)

Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступило денежных средств - всего	080	191 597	56 043
в том числе:			
кредиты и займы	081	188 729	51 721
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	2 868	4 322
Направлено денежных средств - всего	090	(167 224)	(56 516)
в том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	(160 117)	(50 296)
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале организации	092	(1 729)	(2 196)
на выплаты процентов	093	(1 812)	(280)
на лизинговые платежи	094	(500)	(631)
прочие выплаты	095	(3 066)	(3 113)
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	24 373	(473)
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	(14 465)	22 878
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2020	120	30 805	7 927
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2021	130	16 340	30 805
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	(197)	1 210

Руководитель

Главный бухгалтер

18 марта 2022 г.


(подпись)

О.И.Ушкевич
(инициалы, фамилия)
И.С.Рысь
(инициалы, фамилия)

ПРИМЕЧАНИЯ
к бухгалтерской отчетности за 2021 г.
ОАО «Гродножилстрой»

Общие сведения.

Открытое акционерное общество «Гродножилстрой» (ОАО «Гродножилстрой») имеет статус юридического лица.

Субъект хозяйствования – 1, списочная численность работников по состоянию на 31.12.2021 – 3 609 чел.

Основной вид деятельности – строительство.

Учетный номер налогоплательщика 500013575.

Номер государственной регистрации 1049 от 29.12.2000.

Юридический адрес: 230001, г. Гродно, ул. Суворова, 135.

Руководитель – генеральный директор Ушкевич Олег Иванович, тел. 738-300, приемная тел. 738-388.

Главный бухгалтер – Рысь Ирина Сергеевна, тел. 738-330.

Жилищно-коммунальное предприятие ОАО «Гродножилстрой» - структурное подразделение, статуса юридического лица не имеет, имеет обособленный баланс и расчетный счет. Юридический адрес: 230001, г. Гродно, ул. Соломовой, 128. Основной вид деятельности – обеспечение содержания и сохранности жилищного фонда, УНП 500157070.

Деревообрабатывающее подразделение ОАО «Гродножилстрой» - структурное подразделение, статуса юридического лица не имеет, имеет обособленный баланс и расчетный счет. Юридический адрес: 230001, г. Гродно, ул. Индустриальная, 6. Основной вид деятельности – производство столярных изделий, УНП 500831447.

Филиал «Охотничье-рыбоводное хозяйство ОАО «Гродножилстрой» - структурное подразделение, статуса юридического лица не имеет, имеет обособленный баланс и расчетный счет. Юридический адрес: 230001, г. Гродно, ул. Индустриальная, 6/8. Основной вид деятельности – обеспечение хозяйственной деятельности базы отдыха; обеспечение и организация ведения охотничьего хозяйств, охота в арендованных угодьях, УНП 500841451

ОАО «Гродножилстрой» владеет 88,7814% акций открытого акционерного общества «АгроГЖС». Основной вид деятельности – производство сельскохозяйственной продукции. Юридический адрес: Гродненская обл., Щучинский р-он, г.п. Острино, ул. Гродненская, 32.

ОАО «Гродножилстрой» является одним из учредителей СООО «Неманстройинвест» с долей в уставном фонде 55%. Основной вид деятельности – деятельность в области архитектуры, инженерные услуги. Юридический адрес: г. Гродно, пр. Я. Купалы, 84.

ОАО «Гродножилстрой» является единственным участником ООО «Гродновнешстрой» (согласно Решения №2 от 07.09.2018) Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли. Юридический адрес: Российская Федерация, г. Калуга

Способы ведения бухгалтерского учета согласно учетной политике.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету на основании Заключения постоянно действующей комиссии по первоначальной стоимости, которая определяется в установленном порядке в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Суммы налога на добавленную стоимость, подлежащие уплате при приобретении либо при ввозе на таможенную территорию Республики Беларусь основных средств относятся на увеличение их стоимости.

Первоначальная стоимость созданных хозяйственным способом основных средств определяется в сумме фактических прямых затрат.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (с НДС), определяемой по сумме фактических затрат на их приобретение, по договоренности с передающей стороной или экспертным путем и на конец отчетного периода не переоцениваются.

В случае несоответствия активов предприятия критериям, указанным в п.4 Инструкции по бухгалтерскому учету нематериальных активов (постановление Минфина РБ от 30.04.2012 № 25), они признаются расходами в том отчетном периоде, когда они были приобретены.

Производственные запасы – сырье, материалы, комплектующие изделия, запасные части и агрегаты, топливо и тара принимаются к бухгалтерскому учету по учетным ценам. Учетной ценой являются фактически действующие цены поставщиков, указанные в товаросопроводительных документах.

Песчано-гравийная смесь, песок, глина, добытые в карьерах «Брузги» и «Михайловка» принимаются к бухгалтерскому учету по себестоимости добычи.

При отпуске материалов со складов, списании их на производство (кроме лифтов, платформ, подъемников для людей с ограниченными возможностями) оценку материалов производить по средней себестоимости (метод скользящей оценки). Списание лифтов, платформ, подъемников для людей с ограниченными возможностями на объекты производится по ценам их поступления со складов.

Учет затрат и калькулирование производственной фактической себестоимости продукции, работ, услуг производится по каждому виду деятельности отдельно в разрезе элементов затрат.

Учет незавершенного производства по виду деятельности – производство продукции завода КПД (прочие) ведется по стоимости израсходованных материалов. Расчет незавершенного производства по виду деятельности – производство продукции завода КПД (прочие) (арматурный цех) ведется на основании оперативного учета материально-ответственного лица.

Учет незавершенного производства по виду деятельности – производство продукции завода КПД (цех металлоконструкций) ведется по условным ценам за 1 кг изделия.

Учет товаров (виды деятельности – цех питания, розничная торговля (магазины)) ведется по продажным ценам в разрезе видов деятельности и мест хранения.

Объекты, построенные для продажи, учитываются в составе готовой продукции по фактической себестоимости.

Продукция собственного производства принимается к бухгалтерскому учету по учетной (условной) цене, в бухгалтерском балансе отражается по фактической себестоимости.

В связи с различным порядком налогообложения прибыли (доходов) по видам деятельности обеспечен отдельный учет операций, связанных с производством продукции (работ, услуг) и торговой деятельностью.

Резервный фонд формируется в конце года в соответствии с законодательством и решением Общего собрания акционеров. Размер и направления использования резервного фонда утверждается решением Общего собрания акционеров.

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Беларусь, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности предприятиями.

Расшифровка отдельных статей бухгалтерского баланса.

Форма 1

из строки 213

незавершенное производство ДОП	93 тыс. руб.
полуфабрикаты кирпичного цеха	244 тыс. руб.
незавершенные подрядные работы	2 207 тыс. руб.
незавершенное производство з-да КПД	1 620 тыс. руб.
незавершенное производство ОРХ	643 тыс. руб.
прочие запасы	26 тыс. руб.
в составе незавершенного производства	

из строки 214

готовая продукция з-да КПД	5 146 тыс. руб.
объекты для продажи	25 316 тыс. руб.
готовая продукция ДОП	341 тыс. руб.
готовая продукция кирпичного цеха	318 тыс. руб.
прочие запасы	1 185 тыс. руб.
в составе готовой продукции и товаров	

из строки 250

Крупнейшими дебиторами ОАО «Гродножилстрой» являются:

Волковыск УКС райисполкома	2 750 тыс. руб.
СООО «Неманстройинвест»	1 404 тыс. руб.
Гродно УКС г.Гродно	2 094 тыс. руб.
Гродно УКС райисполкома	3 967 тыс. руб.
Слоним УКС райисполкома	751 тыс. руб.
ОАО «Агро ГЖС»	404 тыс. руб.

из строки 280
недостачи и потери от
порчи ценностей

35 тыс. руб.

Информация об изменении учетной политики.

В 2021 г. в учетную политику изменения не вносились.

Информация об изменениях в учетных оценках.

В 2021 году произошли изменения в учетных оценках, которые повлияли на показатели бухгалтерской отчетности в отчетном периоде:

- переоценка основных средств в 2021 году не проводилась;
- корректировка (увеличение) первоначальной стоимости основных средств в связи с появлением новой информации отсутствует;
- уменьшение суммы дебиторской задолженности в связи с созданием резерва по сомнительным долгам – 873 тыс. руб.

Информация об ошибках, совершенных в предыдущих годах и исправленных в отчетном периоде.

В 2021 году были выявлены ошибки, обусловленные неправильным использованием при ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности имеющейся информации о совершенных хозяйственных операциях в предыдущих периодах. Среди основных причин ошибок – несвоевременное предоставление оформленных в соответствии с законодательством первичных учетных документов для отражения их на счетах бухгалтерского учета, ошибки при анализе дебиторской задолженности на предмет наличия сомнительной, а также ошибки в первичных учетных документах, при исчислении налогов, при составлении бухгалтерской отчетности. Строки 610, 620 бухгалтерского баланса подлежали корректировке, т.к. Общество, транши в рамках утвержденных кредитных линий сроком до 3 лет, срок возврата которых не превышал 12

48

месяцев с отчетной даты, трактовало как краткосрочную часть долгосрочных обязательств.

В связи с исправлением ошибок прошлых лет были внесены корректировки в следующие статьи бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2020:

Бухгалтерский баланс.	(тыс. руб.)
Стр.210	(41)
Стр.211	(1)
Стр.213	(8)
Стр.214	(32)
Стр.220	823
Стр.230	(6)
Стр.250	20
Стр.290	796
Стр.300	796
Стр.460	787
Стр.490	787
Стр.610	1 583
Стр.620	(1 583)
Стр.630	9
Стр.631	3
Стр.633	3
Стр.635	(9)
Стр.638	12
Стр.690	9
Стр.700	796

Отчет о прибылях и убытках.	(тыс. руб.)
Стр.020	150
Стр.030	150
Стр.040	(8)
Стр.060	142
Стр.080	(410)
Стр.090	(268)
Стр.131	1
Стр.133	(1)
Стр.150	(268)
Стр.160	352
Стр.210	84
Стр.240	84

Отчет о движении денежных средств.	(тыс. руб.)
Стр.033	(582)
Стр.034	582

Основные средства.

Данные о первоначальной (переоцененной) стоимости основных средств за 2021 год.

тыс. руб.

Первоначальная (переоцененная) стоимость основных средств	Остаток на 31.12.2020	Увеличение за 2021 год			Уменьшение за 2021 год		Остаток на 31.12.2021
		Поступило ОС	Реконструкция, модернизация, др. ОС	Дооценка ОС	Выбыло ОС	Уценка ОС	
Основные средства- всего	243 336	10 838	486	-	2 316	-	252 344
В том числе:							
здания	53 784	4 418	12	-	105	-	58 109
сооружения	13 680	1 180	163	-	67	-	14 956
передаточные устройства	1 217	153	-	-	34	-	1 336
машины и оборудование	143 775	3 698	289	-	1 059	-	146 703
транспортные средства	26 301	729	22	-	477	-	26 575
инструмент, инвентарь и принадлежности	4 401	170	-	-	96	-	4 475
прочие ОС	178	14	-	-	2	-	190

Данные о суммах начисленной амортизации основных средств и списанной амортизации по выбывшим основным средствам за 2021 год. (тыс. руб.)

Амортизация основных средств	Остаток на 31.12.20	Начислено за 2021 год		Списано за 2021 год	Остаток на 31.12.21	Диапазон сроков пол.исп./ Способы начисления
		Амортизация	Дооценка (уценка) амортизации			
Амортизация основных средств-всего	182 969	9 970	-	1 773	191 166	
В том числе:						
здания	19 379	1 093	-	48	20 424	от 8 л. до 114л.4м/ линейный
сооружения	7 482	489	-	52	7 919	от 16 л. до 99л.0м./ линейный
передаточные устройства	530	35	-	35	530	от 12 л. до 29л.3м./ линейный
машины и оборудование	127 369	6 843	-	1 059	133 153	от 2 л. до 22л.9м./ метод сум. чисел лет, линейный
транспортные средства	24 484	1 103	-	477	25 110	от 4 л. до 14л.9м./ метод сум. чисел лет, линейный
инструмент, инвентарь и принадлежности	3 605	381	-	100	3 886	от 2 л. до 38л.7м./ линейный
прочие ОС	120	26	-	2	144	от 20 л. до 38л.11м./ линейный

Остаточная стоимость основных средств, переданных в залог, по состоянию на 31.12.2021 г. составляет – 26 010 тыс. руб.

Остаточная стоимость временно не используемых основных средств – 803 тыс. руб.

Первоначальная (переоцененная) стоимость находящихся в эксплуатации полностью амортизированных основных средств – 87 030 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств – 61 178 тыс. руб., оставшийся период начисления амортизации по ним – от 0 лет до 114 лет и 4 месяца.

Нематериальные активы.

Данные о первоначальной (переоцененной) стоимости нематериальных активов за 2021 год (тыс. руб.)

Первоначальная (переоцененная) стоимость	Остаток на 31.12.2020	Поступило в 2021	Модерни- зация	Выбыло в 2021	Остаток на 31.12.2021
Нематериальные активы-всего	1 137	38	-	177	998
В том числе:					
имущественные права на пользование природными ресурсами, землей	572	28	-	169	431
прочие	565	10	-	8	567

Данные о суммах начисленной амортизации нематериальных активов и списанной амортизации по выбывшим нематериальным активам за 2021 год.

Амортизация нематериальных активов	Остаток на 31.12.2020	Начислено в 2021 году	Списано в 2021 году	Остаток на 31.12.2021
Амортизация нематериальных активов-всего	469	131	25	575
В том числе:				
имущественные права на пользование природными ресурсами, землей	149	26	18	157
прочие	320	105	7	418

Все нематериальные активы - с определенным сроком полезного использования. По всем нематериальным активам применяется линейный способ начисления амортизации. Диапазон сроков полезного использования – от 13 до 600 месяцев. Остаточная стоимость нематериальных активов – 423 тыс. руб., оставшийся период начисления амортизации по ним – от 0 до 591 месяцев.

Инвестиционная недвижимость.

По состоянию на 31.12.2021 на балансе ОАО «Гродножилстрой» инвестиционной недвижимости не имеется.

Запасы.

Производственные запасы – сырье, материалы, комплектующие изделия, запасные части и агрегаты, топливо и тара принимаются к бухгалтерскому учету по учетным ценам. Учетной ценой являются фактически действующие цены поставщиков, указанные в товаросопроводительных документах.

Песок, гравий, глина, добытые в карьерах «Брузги», «Санники» и «Михайловка» принимаются к бухгалтерскому учету по себестоимости добычи.

При отпуске материалов со складов, списании их на производство оценка материалов производится по средней себестоимости (метод скользящей оценки).

Учет затрат и калькулирование производственной фактической себестоимости продукции, работ, услуг производится по каждому виду деятельности отдельно в разрезе элементов затрат.

Учет незавершенного производства по виду деятельности – производство продукции завода КПД (прочие) ведется по стоимости израсходованных материалов.

Учет незавершенного производства по виду деятельности – производство продукции завода КПД (цех металлоконструкций) ведется по условным ценам за 1 кг изделия.

Учет товаров (виды деятельности – цех питания, розничная торговля (магазин)) ведется по продажным ценам в разрезе видов деятельности и мест хранения.

Объекты, построенные для продажи, учитываются в составе готовой продукции по фактической себестоимости.

Продукция собственного производства принимается к бухгалтерскому учету по учетной (условной) цене, в бухгалтерском балансе отражается по фактической себестоимости.

Резервы под снижение стоимости запасов на конец 2020 и 2021 годов отсутствуют. В отчетном периоде данные резервы не создавались, запасы в залог не передавались.

Долгосрочные активы и выбывающие группы, признанные
предназначенными для реализации.

В строке 220 «Долгосрочные активы, предназначенные для реализации» отражаются затраты по объектам строительства, по которым ОАО «Гродножилстрой» выступает застройщиком (согласно письма МАиС от 19.07.2012 №11-1-33/542)

По состоянию на 31.12.2020 сумма долгосрочных активов, предназначенных для реализации составляет 40 291 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 сумма долгосрочных активов, предназначенных для реализации составляет 58 789 тыс. руб.

Данные о дебиторской задолженности.

Наименование показателей	На начало 2021 года		На конец 2021 года	
	Краткосро- чая	Долгосроч- ная	Краткосро- чая	Долгосроч- ная
Дебиторская задолженность - всего	20 559	11	23 019	28
В том числе:				
расчеты с покупателями и заказчиками	11 312	11	18 789	28
расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	4 155		3 791	
расчеты с бюджетом	1 917		37	
расчеты с персоналом по прочим операциям	26		30	
расчеты с разными дебиторами	3 149		372	

Долгосрочная дебиторская задолженность – 28 тыс. рублей (гарантийные удержания согласно договору №7759/180404 от 09.07.18 с ОА «Атомстройэкспорт»).

Резерв по сомнительным долгам на начало 2021 года составлял 4 400 тыс. руб.

В 2021 году был создан резерв по сомнительным долгам на сумму 3 527 тыс. руб.

В отчетном периоде было присоединено к доходу неиспользованного резерва на сумму 7 054 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам на конец 2021 года составляет 873 тыс. руб.

В строке 250 баланса «Краткосрочная дебиторская задолженность» сумма задолженности уменьшена на сумму резерва по сомнительным долгам на конец отчетного периода.

Информация по отложенным налогам

Наименование показателей	тыс.руб.
Постоянные разницы, приводящие к появлению постоянных налоговых обязательств всего, в т.ч.	-
Постоянные налоговые обязательства	-
Постоянные разницы, приводящие к появлению постоянных налоговых активов	-
Постоянные налоговые активы	-
Вычитаемые временные разницы, приводящие к появлению отложенных налоговых активов	
Начислено отложенных налоговых активов (оборот по дебету счета 09)	-
Списание вычитаемых временных разниц, приводящее к погашению отложенных налоговых активов	-
Погашены отложенные налоговые активы (оборот по кредиту счета 09)	-
Налогооблагаемые временные разницы, приводящие к появлению отложенных налоговых обязательств	296
Изменение отложенных налоговых активов. Соответствует показателю строки 170 графы 3 отчета о прибылях и убытках	-
Итого отложенных налоговых обязательств (оборот по кредиту счета 65)	53
Списание налогооблагаемых временных разниц, приводящее к погашению отложенных налоговых обязательств	-
Погашенные отложенные налоговые обязательства (оборот по дебету счета 65)	-
Изменение отложенных налоговых обязательств. Соответствует показателю строки 180 графы 3 отчета о прибылях и убытках	53

Информация о финансовых вложениях.

тыс.руб.

Наименование показателей	На начало 2021 года	На конец 2021 года
Финансовые вложения в ценные бумаги других организаций (негосударственные облигации с купонным доходом, срок погашения до 12 месяцев)	-	-
Предоставленные другим организациям займы:		
- на срок до 12 месяцев;	1 050	1 806
- на срок более 12 месяцев	385	3
Вклады в уставные фонды других организаций	11 878	14 111

Все вклады в уставные фонды других организаций относятся к категории «Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости». Предоставленные другим организациям займы относятся к категории «Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости».

Сумма начисленных процентов в 2021 году по займам, предоставленным на срок до 12 месяцев – 165 тыс. руб., полученных – 183 тыс. руб.

Информация о долгосрочных обязательствах на конец 2020 года тыс. руб.

Наименование показателей	На конец 2020 года	
	Всего	В том числе краткосрочная часть
Долгосрочные обязательства - всего	12 727	2 670
В т.ч.		
резервы предстоящих платежей	77	-
расчеты по кредитам и займам	-	-
расчеты по лизинговым платежам	4 700	2 670
прочие долгосрочные обязательства	7 950	-

Информация о долгосрочных обязательствах на конец 2021 года тыс. руб.

Наименование показателей	На конец 2021 года	
	Всего	В том числе краткосрочная часть
Долгосрочные обязательства - всего	7 321	2 137
В т.ч.		
резервы предстоящих платежей	129	-
расчеты по кредитам и займам	3 904	-
расчеты по лизинговым платежам	3 288	2 137
прочие долгосрочные обязательства	-	

Справочно: Прочие долгосрочные обязательства – авансы застройщиков по приобретению жилищных облигаций, погашение которых ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты и не относятся к

категории финансовых. По состоянию на начало 2021 года они составляют 7 950 тыс. руб., на конец 2021 года – отсутствуют.

Все остальные обязательства относятся к категории «Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости».

Резервы предстоящих платежей – отчисления нанимателей на капитальный ремонт общежитий. В 2020 году создано резервов 36 тыс. руб., использовано на капитальный ремонт – 0 тыс. руб.

В 2021 году создано резервов 129 тыс. руб., использовано на капитальный ремонт – 0 тыс. руб.

Информация о кредитах и займах

Наименование показателей	Остаток на 31.12.2020	Получено / начислено	тыс. руб.	
			Погашено	Остаток на 31.12.2021
Краткосрочные кредиты	2 442	184 860	160 117	27 185
Проценты по краткосрочным кредитам	9	2 136	1 812	333
Краткосрочные займы	-	67 289	67 289	-
Проценты по краткосрочным займам	-	-	-	-
Процентные облигации сроком обращения до 31.05.2023 года	-	3 868	-	3 868
Проценты по процентным облигациям	-	36	-	36

К краткосрочным займам относятся привлеченные денежные средства, полученные путем выпуска и размещения жилищных облигаций.

Все обязательства по кредитам и займам относятся к категории «Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости».

Сумма обязательств по приобретению основных средств на 31.12.21 г. 3 461 тыс. руб., из них обязательства по лизинговым платежам 3 288 тыс. руб.

Государственная поддержка.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 34 от 24 января 2011 году «О некоторых вопросах сельскохозяйственных организаций» ОАО «Гродножилстрой» была предоставлена отсрочка по 31 декабря 2024 г. задолженности по суммам примененных экономических санкций, наложенных административных взысканий в виде штрафов и начисленных пеней за нарушения сроков и порядка внесения платежей в Фонд социальной защиты населения в размере 73 тыс. руб. Данная задолженность образовалась у СПК «Острино» и была передана ОАО «Гродножилстрой» 01 июня 2011 года, согласно передаточному акту.

Информация по доходам и расходам.

В 2021 году предприятие не осуществляло товарообменных операций.

Информация о прочих доходах и расходах.

тыс. руб.

Виды доходов и расходов	Сумма
Текущая деятельность	
Прочие доходы по текущей деятельности - всего, в том числе:	10 549
доходы от реализации и прочего выбытия запасов	2 044
доходы от продажи (конверсии) валюты	520
резерв по сомнительным долгам	7 054
доходы по операциям с тарой	53
возмещение затрат на содержание общежитий	178
путевки в оздоровительные лагеря и санаторные путевки	20
кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности	41
плата за пользование жилым помещением	86
безвозмездно полученные запасы, работы, услуги	11
услуги связи к возмещению работниками	41
санитарное обслуживание МОП	11
техническое обслуживание	31
разница в тарифах по теплу	13
излишки выявленные в процессе инвентаризации	35
штрафы, пени, неустойки	394
другие доходы	17
Прочие расходы по текущей деятельности - всего, в том числе:	21 032
расходы от реализации и прочего выбытия запасов	1 318
расходы от продажи (конверсии) валюты	522
резерв по сомнительным долгам	3 527
затраты заказчика застройщика при создании объектов инфраструктуры и благоустройства	5 256
материальная помощь работникам организации	3 958
иные поощрительные выплаты	438
выходное пособие при уходе на пенсию	147
безвозмездно переданные запасы, товары, работы, услуги, денежные средства	2 270
содержание общежитий	1 221
затраты по содержанию Центра Здоровья	720
расходы на спортивные, развлекательные, культурно-массовые мероприятия	426
путевки в оздоровительные лагеря и санаторные путевки	120

25% отчислений от дохода по аренде госимущества	11
материальная помощь бывшим работникам организации	253
затраты по сданным объектам по окончанию гарант.срока	325
расходы по аннулированным производственным заказам	314
превышение суммы налога на прибыль, уплаченной в РФ, над суммой налога, подлежащей уплате в РБ	16
дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой	55
другие расходы	135
Инвестиционная деятельность	
Прочие доходы по инвестиционной деятельности - всего, в том числе:	1
стоимость долгоср.активов полученных безвозмездно	1
Прочие расходы по инвестиционной деятельности - всего, в том числе:	86
расходы после ввода основного средства в эксплуатацию	79
целевое назначение % по депозиту от хранения отчислений на капитальный ремонт	7
Финансовая деятельность	
Прочие доходы по финансовой деятельности - всего	4
дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности	4
Прочие расходы по финансовой деятельности - всего, в том числе:	485
текущие лизинговые платежи лизингодателю	418
расходы, связанные с выпуском, размещением, обращением погашением облигаций	67

Информация о наличии связанных сторон.

В 2021 году было совершено хозяйственных операций с аффилированными лицами на сумму 5 676 тыс. руб., в том числе:

- ОАО «АгроГЖС» - 2 527 тыс. руб., из них
 - договора строительного подряда – 1 955 тыс. руб.,
 - договора оказания транспортных услуг – 320 тыс. руб.,
 - договор купли-продажи ТМЦ – 162 тыс. руб.,
 - прочие договора – 90 тыс. руб.

физические лица по прочим договорам – 11 тыс. руб.

СООО «Неманстройинвест» - 365 тыс. руб., из них

- договора оказания услуг по технадзору – 203 тыс. руб.,
- договора строительного подряда - 162 тыс. руб.,

ООО «Гродновнешстрой» - 2 773 тыс. руб. по договорам строительного подряда.

Дебиторская задолженность аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2021 г. – 4 589 тыс. руб., в том числе:

ОАО «АгроГЖС» - 404 тыс. руб.;

ООО «Гродновнешстрой» - 2 786 тыс. руб.

СООО «Неманстройинвест» - 1 404 тыс. руб.

Сумма резервов по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2021 г., относящаяся к дебиторской задолженности связанных сторон отсутствует. Суммы начисленных резервов по сомнительным долгам связанных сторон в течение 2021 года составили:

СООО «Неманстройинвест» - 1 242 тыс. руб.

Суммы восстановленных резервов по сомнительным долгам связанных сторон в течение 2021 года составили:

ОАО «АгроГЖС» - 171 тыс. руб.

СООО «Неманстройинвест» - 1 242 тыс. руб.

В 2021 году ОАО «Гродножилстрой» получило свою долю прибыли от участия в Уставном фонде ООО «Гродновнешстрой» в сумме 551 тыс. рублей. Так же в 2021 году ОАО «Гродножилстрой» осуществило вклад в имущество ООО «Гродновнешстрой» в сумме 683 тыс. рублей по договору внесения вклада б/н от 12.11.2021 года.

Также ОАО «Гродножилстрой» осуществило вклад в уставной фонд ОАО «АгроГЖС», для оплаты акций в количестве 48 536 штук на общую сумму 2 234 тыс. рублей.

В 2021 году ОАО «Гродножилстрой» не получило свою долю прибыли от участия в Уставном фонде СООО «Неманстройинвест».

ОАО «Гродножилстрой» выступило поручителем перед ОАО «Белагропромбанк» по кредитным договорам ОАО «АгроГЖС». Сумма выданных гарантий по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 233 тыс. руб.

За 2021 год ОАО «Гродножилстрой» произвел выплаты заработной платы и иных вознаграждений аффилированным лицам (работникам Общества) в размере 1 061 тыс. рублей.

Информация о применении профессионального суждения бухгалтера.

1. Первоначальная стоимость созданных хозяйственным способом основных средств определяется в сумме фактических прямых затрат без учета распределяемых косвенных в связи с их (косвенных общепроизводственных затрат, величина которых зависит от объема производимой продукции, выполняемых работ, оказываемых услуг) отсутствием.

2. Строительные материалы, использованные при строительстве объектов, предназначенных для продажи, а также при строительстве объектов, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, в момент списания приходятся в дебет субсчета 07/4 «Строительные материалы» с кредита счета 10 «Материалы».

3. В случае отпуска готовой продукции промышленности на удаленные строительные объекты в момент загрузки готовой продукции на

железнодорожные платформы готовая продукция списывается с кредита субсчета 43/1 «Готовая продукция» в дебет субсчета 15/1 «Заготовление и приобретение материалов», в момент получения готовой продукции материально-ответственным лицом – с кредита субсчета 15/1 «Заготовление и приобретение материалов» в дебет субсчета 10/20 «Продукция собственного изготовления».

4. Учет затрат на содержание проектного управления ведется на счете 25 «Общепроизводственные затраты» (вид деятельности - проектное управление) и ежемесячно списывается в дебет субсчета 90/5 «Управленческие расходы».

5. Затраты по процентам по кредитам и займам структурных подразделений распределяется пропорционально фактической себестоимости переданной продукции (выполненных работ, оказанных услуг) другим структурным подразделениям либо головной организации и фактической себестоимости отгруженной продукции (выполненных работ, оказанных услуг) сторонним покупателям (заказчикам). Принимающая сторона отражает данные затраты по дебету субсчета 90/8 «Прочие расходы по текущей деятельности».

6. В случае выявления ошибок, допущенных в годах, предшествующих отчетному, сумма корректировок затрат, относящихся к текущей деятельности, считаются расходами по текущей деятельности и списываются на увеличение или уменьшение нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

7. Денежные средства, полученные от размещения жилищных облигаций, считаются коммерческим займом и учитываются в полной сумме на субсчете 62/6 как авансы, полученные на строительства жилых (нежилых) помещений.

8. Выполнение строительных услуг по домам на продажу (строительство объектов для последующей продажи, в том числе с использованием жилищных облигаций для привлечения денежных средств в качестве источника финансирования строительно-монтажных работ) относится к текущей деятельности предприятия.

9. При выполнении строительно-монтажных работ по домам на продажу, признание выручки производится в момент государственной регистрации подписанных сторонами Договоров купли-продаж. В случае использования жилищных облигаций для привлечения денежных средств в качестве источника финансирования строительно-монтажных работ, признание выручки производится по дате подписания первичных учетных документов, составленных в соответствии с законодательством, в сумме полученных денежных средств.

Сведения об условных активах и обязательствах.

27.03.2020 года Общество получило Представление об устранении нарушений со стороны Комитета государственного контроля Гродненской области по исполнению Указа 72 по возмещению стоимости объектов

61
инфраструктуры за 2017-2019 годы. Общество не согласилось с выводами КГК и 23.04.2020 года написало возражение по нарушениям.

На момент составления отчетности ответа на возражение не получено.

Сведения об акциях и акционерах.

Общее количество акций, выпущенных Обществом и полностью оплаченных – 4 414 395 по состоянию на 04.03.2022 г. Номинальная стоимость одной акции ОАО «Гродножилстрой» составляет 0,24 руб.

Количество акционеров, зарегистрированных в реестре по состоянию на 04.03.2022 года – 5 301, в том числе юридических лиц – 2, физических лиц – 5 299, из них передавших акции в доверительное управление – 12.

Количество акций, принадлежащих государству (в коммунальной собственности) по состоянию на 04.03.2022 – 4 066 909 шт. (92,1283%), переданных в доверительное управление АСБ «Беларусбанк» - 496 шт. (0,0112%).

Сведения о хозяйственных операциях с использованием цифровых знаков (токенов).

В 2021 году ОАО «Гродножилстрой» не осуществляло хозяйственных операций с использованием цифровых знаков (токенов).

События после отчетной даты и факторы, влияющие на будущую деятельность Общества.

Новый Указ Президента Республики Беларусь от 04.05.2021 № 176 «О жилищных облигациях» устанавливает запрет на регистрацию жилищных облигаций, что означает прекращение их обращения после того, как текущие выпуски выйдут из пользования. По состоянию на 31.12.2021 года ОАО «Гродножилстрой» зарегистрировало 20 выпусков жилищных облигаций, срок обращения которых вплоть до 30.06.2023 года. Руководство не ожидает существенного влияния данного запрета на деятельности организации как минимум в течение 12 месяцев с отчетной даты.

Также с 8 января 2021г. при строительстве жилья с привлечением денежных средств физлиц прибыль застройщиков (заказчиков) не должна превышать 5% от рассчитанной в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений. Данная норма установлена Указом Президента Республики Беларусь от 02.07.2020 №247. При этом если застройщик (заказчик) будет строить за свои деньги, то указанное ограничение прибыли действовать не будет. В связи с этим ОАО «Гродножилстрой» приняло решение о выпуске процентных облигаций, что в свою очередь приведет к пополнению оборотных средств.

В 2022 году ОАО «Гродножилстрой» открыло кредитную линию сроком обращения с 04.01.2022 по 03.01.2024 года с лимитом задолженности – 10 000 000 бел. рублей. Цель кредита – пополнение

оборотных средств, выплата заработной платы и приравненных к ним платежам. Проценты за пользование кредитом в первые 180 дней – ставка рефинансирования, увеличенная на 5,54 процентных пункта, в последующий период – в размере расчетной величины стандартного риска.

В феврале 2022 года, после признания Российской Федерацией самопровозглашенных Донецкой и Луганской республик и начала специальной военной операции в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции в отношении в том числе и белорусских юридических и физических лиц. Более того, существует повышенный риск введения еще больших санкций. Это может оказать существенное негативное влияние на белорусскую экономику. Эти события привели к снижению курса белорусского рубля, повышению волатильности финансовых рынков и значительному повышению уровня экономической неопределенности в белорусской бизнес-среде.

Предприятие на момент составления отчетности не ожидает существенного влияния от сложившейся ситуации на свою деятельность.

В Гродненской области в 2022 году, согласно Проекту программы по строительству жилых домов и объектов обслуживания в Гродненской области, возведут около 450 тыс. кв.м жилья, из них силами ОАО «Гродножилстрой» - 217,4 тыс. кв.м.

При этом не менее 150 тыс. кв.м - с использованием господдержки. Из них силами ОАО «Гродножилстрой» - 90 тыс. кв.м, что составляет около 60% от всей господдержки по области. В 2022 году все жилые дома на продажу будут строиться за счет денежных средств, привлеченных по средствам выпуска жилищных облигаций. В 2023 году жилые дома на продажу, которые будут строиться за счет денежных средств, привлеченных по средствам выпуска жилищных облигаций, составят порядком 50%.

Утвержденная Гродненским облисполкомом Программа по строительству ОАО «Гродножилстрой» жилых домов и объектов обслуживания в Гродненской области по 2022-2023 года, обеспечивает 100 % загрузку производственных мощностей общества.

Предприятие не предполагает падение продаж квартир, так как, показывает практика прошлых лет, при спаде в экономике, население пытается обезопасить себя и свои сбережения путем покупки недвижимого имущества.

Новыми санкциями ЕС ограничивает возможность использовать систему межбанковских платежей SWIFT для ОАО «Белагропромбанка». В данном банке у общества открыт один спецсчет в рамках Указа Президента Республики Беларусь от 2 сентября 1996 г. № 346 «О некоторых мерах по развитию жилищного строительства на селе». Руководство не ожидает, что планируемое отключение от SWIFT окажет критическое влияние на деятельность предприятия.

Остальные денежные средства общества хранятся в белорусских банках не попавшим под санкции.

Возможное нарушение по кредитным договорам, заключенным с банками, не предполагают необходимости их досрочного погашения по требованию банков, но предусматривают в таком случае повышение процентов за пользование кредитом от соответствующих сумм просроченной задолженности.

Повышение ставки рефинансирования НБРБ увеличат процентные расходы по кредитам. Предприятие планирует нивелировать данное негативное влияние путем сокращения срока оборачиваемости кредитных денежных средств, увеличения выручки путем пересмотра неизменной договорной цены по договорам строительного подряда и пересмотра цены реализации 1 кв. м.

Существенных сложностей с закупками оборудования, сырья и материалов, запчастей и комплектующих предприятие не предполагает. С основными поставщиками договора заключены на 2022 год с дальнейшей пролонгацией. Поставщики из стран ЕС или США отсутствуют. Отказа об исполнении обязательств по договорам предприятию не поступала. В любом случае существуют альтернативы.

Ключевые направления по экономической стабилизации деятельности ОАО «Гродножилстрой» - это рост экспорта и импортозамещение. Задача — переориентировать наши внешнеторговые потоки в направлении перспективных рынков, прежде всего России и Китая. Заключенный договор подрядного строительства в г. Калуга не несет валютного риска, поскольку выручка не будет конвертироваться в рубли по неизвестному курсу в будущем, а пойдет на погашение обязательств, номинированных в этой же валюте. Ведутся переговоры с Китайскими партнерами о сотрудничестве по программе строительства в Республике Беларусь.

Общество готово рассматривать и иные меры для стабилизации своей финансово-хозяйственной деятельности.

Основные направления и показатели деятельности ОАО «Гродножилстрой»

ОАО «Гродножилстрой» является крупнейшим предприятием в Гродненской области, одной из ведущих организаций строительной отрасли Республики Беларусь. Предприятие собственными силами выполняет около 95 % комплекса работ в строительстве: от подготовки проектной документации до сдачи готового объекта под ключ и благоустройства прилегающей территории.

Общество полностью укомплектовано специалистами и рабочими кадрами всех профессий. Среднесписочная численность работников за 2021 год составила 3 436 человека.

Предприятие из года в год увеличивало объёмы выполненных работ, выполняя программу государства по вводу жилья. За последние 5 лет ОАО «Гродножилстрой» было введено в эксплуатацию 1 016 558 м² жилья: в 2017 году – 196 881 м², в 2018 году – 185 310 м², 2019 году – 238 957 м², 2020 году – 191 477 м²; в 2021 году – 203 933 м².

Общий объем выполненных работ ОАО «Гродножилстрой» за 2021 год составил 265 714 тыс. рублей, в том числе собственными силами – 251 750 тыс. рублей, что соответствует темпам роста к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах 87,4 и 89,9 процентных пункта соответственно.

Экспорт услуг ОАО «Гродножилстрой» за 2021 год составил 2 208,6 тыс. долл. США, что соответствует темпу роста к уровню прошлого года 271,5 процентных пункта.

На текущий момент ведется строительство жилых домов в микрорайонах Грандичи-1, Грандичи-3, Девятровка, а также по улицам Лидская, Магистральная, Рогачевского, в микрорайоне Барановичи-6 (группа блокированных и усадебных жилых домов). Возводятся жилые дома в Лиде, Островце. Планируем начать освоение микрорайонов Фолюш, по ул. Весенней.

В районных центрах Гродненской области ведется и начнется строительство жилых домов в городах Сморгонь, городском поселке Россь, деревне Новая Гожа, агрогородке Поречье.

Также ОАО «Гродножилстрой» ведет строительство жилого дома по ул. Прилуцкой в г. Минск и г.п. Прилуки Минского района.

Основные показатели работы ОАО «Гродножилстрой» за 2021 год представлены в таблице 1 приложения.

Так, по результатам деятельности за 2021 год ОАО «Гродножилстрой» частично выполнило показатели бизнес-плана развития организации на 2021 год:

- 1) темп роста объемов подрядных работ в действующих ценах выполнен на 99,5% при запланированном – 109,6 %;

- 64
- 2) темп роста номинальной заработной платы превысил запланированный уровень на 14,4%;
 - 3) рентабельность реализованной продукции за 2021 год превысила доведенный показатель на 1,8 %;
 - 4) показатель по энергосбережению был перевыполнен на 1,8%.

Характеристика текущей деятельности

Под текущей деятельностью организации понимается основная, приносящая доход, деятельность и прочая деятельность, не относящаяся к финансовой и инвестиционной деятельности.

Виды текущей деятельности ОАО «Гродножилстрой» представлены в таблице 2 приложения. Согласно данным таблицы основным видом текущей деятельности ОАО «Гродножилстрой» является строительство, удельный вес которого в общей выручке колеблется в пределах от 94,2 до 95,1 процентных пункта. По сравнению с 2018 годом выручка в 2021 году в текущих ценах (за вычетом налогов и сборов, включенных в выручку) увеличилась на 11,5 процентных пункта, уменьшившись при этом по сравнению с 2020 годом на 2,9 процентных пункта:

- 2018 год – 249 161 тыс. рублей;
- 2019 год – 252 849 тыс. рублей;
- 2020 год – 286 021 тыс. рублей;
- 2021 год – 277 793 тыс. рублей.

Характеристика инвестиционной деятельности

Под инвестиционной деятельностью понимается деятельность организации по приобретению и созданию, реализации и прочему выбытию основных средств, нематериальных активов, доходных вложений в материальные активы, вложений в долгосрочные активы, оборудования к установке, строительных материалов у заказчика, застройщика, осуществлению (предоставлению) и реализации (погашению) финансовых вложений.

С ноября 2005 года ОАО «Гродножилстрой» размещает свободные остатки денежных средств на депозитной линии. За 2021 год получено процентов по депозитной линии и за размещение свободных денежных средств на счетах в сумме 826 тыс. рублей (в 2020 году – 666 тыс. рублей).

В 2021 году на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов ОАО «Гродножилстрой» было направлено 5 508 тыс. рублей (в 2020 году – 7 708 тыс. рублей), что в большей мере привело к получению убытка по инвестиционной деятельности в размере 8 979 тыс. рублей.

Характеристика финансовой деятельности

Под финансовой деятельностью организации понимается деятельность, приводящая к изменениям величины состава внесенного собственного капитала, обязательств по кредитам, займам и иных аналогичных обязательств.

Убыток от финансовой деятельности ОАО «Гродножилстрой» был получен из-за необходимости привлечения кредитных ресурсов для финансирования текущей деятельности Общества в связи с неритмичностью его финансирования со стороны заказчиков, в связи с чем ОАО «Гродножилстрой» было направлено на погашение процентов, подлежащих уплате за пользование кредитами, денежных средств в сумме 1 812 тыс. рублей, что в 6,5 раз выше уровня 2020 года и оказывает влияние на общее снижение прибыльности Общества в целом.

По состоянию на 31.12.2021 года задолженность перед Обществом по предоставленным займам составила 1 806 тыс. рублей.

Анализ платежеспособности и финансового состояния ОАО «Гродножилстрой»

Оценка финансового состояния ОАО «Гродножилстрой» за 2021 год произведена на основании фактических данных бухгалтерского баланса с приложениями за 2021 год.

В таблице 3 рассчитаны основные показатели оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия за 2021 год, а именно приведена оценка платёжеспособности предприятия по методике Министерства финансов, оценка имущественного положения, оценка ликвидности, оценка финансовой устойчивости, оценка рентабельности, оценка деловой активности.

Результаты расчета коэффициентов платежеспособности по методике Министерства финансов свидетельствуют об ухудшении финансового положения ОАО «Гродножилстрой»: снижение коэффициента текущей ликвидности с 1,65 до 1,47 (нормативное значение не менее - 1,2), снижение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами с 0,40 до 0,32 (нормативное значение не менее - 0,15) и увеличение коэффициента обеспеченности финансовых обязательств активами с 0,44 до 0,49 (нормативное значение не более - 0,85).

Коэффициент маневренности функционирующего капитала характеризует ту часть собственных оборотных средств, которая находится в форме денежных средств, т.е. средств, имеющих абсолютную ликвидность. Снижение показателя в динамике (на начало периода – 0,3307; на конец отчетного периода – 0,1382; при нормативном значении от 0 до 1) является

следствием снижения доли средств организации в денежной форме в общей стоимости активов организации с 13,10 % на начало отчетного периода до 6,46 % на конец отчетного периода.

Наиболее жестким критерием ликвидности организации является коэффициент абсолютной ликвидности, который показывает, какая часть краткосрочных заёмных обязательств может быть при необходимости погашена немедленно. В нашем случае уровень этого показателя на начало отчётного периода – 0,34; на конец отчётного периода – 0,15 при нормативном значении - больше 0,2-0,25, что обусловлено тем же фактором, что и снижение коэффициента маневренности функционирующего капитала.

Коэффициент движимости характеризует долю краткосрочных активов в активах предприятия. Его значение в динамике увеличилось с 0,66 до 0,69.

Коэффициент доли запасов и налогов в оборотных активах определяется отношением запасов и затрат, налогов по приобретенным ценностям, готовой продукции и товаров организации к стоимости краткосрочных активов. Повышение данного показателя произошло главным образом за счёт увеличения доли материалов, готовой продукции и товаров в общей стоимости краткосрочных активов предприятия (доля материалов с 11,96 % на начало отчетного периода до 13,62 % на конец отчетного периода или в 1,2 раза в стоимостном выражении и доля готовой продукции и товаров с 11,24 % на начало отчетного периода до 12,78 % на конец отчетного периода или в 1,2 раза в стоимостном выражении).

Доля собственных оборотных средств в покрытии запасов и налогов характеризует ту часть стоимости запасов и затрат, которая покрывается собственными оборотными средствами. Коэффициент доли собственных оборотных средств в покрытии запасов и налогов выше нормативного значения на начало и конец исследуемого периода даже и при условии, что на конец периода он незначительно снизился.

Оценка финансовой устойчивости предприятия позволяет судить о сбалансированности денежных и товарных потоков, доходов и расходов, средств и источников их формирования. Основными показателями финансовой устойчивости предприятия являются:

- коэффициент финансовой независимости или коэффициент автономии (характеризует долю собственного капитала организации в общей сумме средств, авансированных в её деятельность; отражает степень независимости организации от заёмных средств);

- коэффициент финансовой неустойчивости или коэффициент капитализации (даёт наиболее общую оценку финансовой устойчивости организации, показывает соотношение заёмных и собственных источников финансирования);

- коэффициент соотношения собственных и привлеченных средств (коэффициент, обратный коэффициенту финансовой неустойчивости);

- коэффициент маневренности собственного капитала (доля собственных оборотных средств в сумме собственных средств предприятия; показывает какая часть собственного капитала используется для финансирования текущей деятельности);

- коэффициент структуры долгосрочных вложений (показывает какая часть основных средств и прочих долгосрочных активов профинансирована внешними инвесторами);

- коэффициент долгосрочного привлечения заёмных средств (характеризует структуру капитала, показывает долю привлечённых кредитов и займов для финансирования активов наряду с собственными средствами);

- доля дебиторской задолженности в активе баланса (показывает удельный вес дебиторской задолженности в активе баланса);

- коэффициент соотношения кредиторской и дебиторской задолженности (показывает какая сумма кредиторской задолженности приходится на 1 рубль дебиторской задолженности).

Снижение коэффициентов финансовой независимости (автономии), соотношения собственных и привлечённых средств, а также рост коэффициента финансовой неустойчивости (капитализации) указывают на повышение степени зависимости организации от заёмных источников. Снижение коэффициентов структуры долгосрочных вложений и долгосрочного привлечения заёмных средств обусловлено уменьшением суммы долгосрочных обязательств Общества.

Коэффициент маневренности собственного капитала в динамике на начало и конец года остается в одном значении 0,39.

Увеличение доли дебиторской задолженности в активе баланса обусловлено ростом краткосрочной дебиторской задолженности.

Снижение коэффициента соотношения кредиторской и дебиторской задолженности явилось следствием роста дебиторской задолженности при равных значениях кредиторской задолженности.

Оценка рентабельности предприятия позволяет судить о размере прибыли, получаемой предприятием на 1 рубль капитала, оборота, реализованной продукции. Снижение рентабельности реализованной продукции и рентабельности продаж в динамике говорит о снижении прибыльности предприятия.

Для оценки деловой активности предприятия рассчитываются такие показатели как: коэффициент деловой активности, коэффициент оборачиваемости краткосрочных активов, коэффициент отдачи нематериальных активов, коэффициент фондоотдачи, коэффициент оборачиваемости собственного капитала, коэффициент оборачиваемости материальных краткосрочных активов, коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности. Снижение большинства из вышеперечисленных

коэффициентов в динамике свидетельствует о снижении деловой активности ОАО «Гродножилстрой».

Стоимость чистых активов - исключительно важный показатель, который указывает на реальную стоимость активов организации и характеризует степень ликвидности ее баланса на определенную отчетную дату, т.е. вероятность беспрепятственного закрытия («сворачивания») статей баланса в случае ликвидации организации. Так, если величина чистых активов организации больше ее уставного фонда, то полное погашение имеющихся обязательств (перед бюджетом и кредиторами) и раздел имущества между учредителями, как правило, протекают без особых затруднений. Величина чистых активов Общества на 31.12.2020 года составляла 131 916 тыс. рублей, что не только покрывает размер уставного фонда, но и превышает его на 130 857 тыс. рублей, а на 31.12.2021 года составила 129 367 тыс. рублей и превысила размер уставного фонда на 128 308 тыс. рублей.

Согласно анализу структуры актива баланса (анализ структуры разделов I «Долгосрочные активы» и II «Краткосрочные активы» бухгалтерского баланса) за 2021 год (таблица 4) сумма имущества предприятия претерпела изменения в сторону увеличения на 17 702 тыс. рублей или на 7,5 %.

Соотношение между долгосрочными и краткосрочными активами согласно таблице 4 на начало и на конец исследуемого периода составило (31 % к 69 %).

Из данных таблицы 5 (анализ структуры собственного капитала и обязательств бухгалтерского баланса) видно, что изменение собственного капитала и обязательств бухгалтерского баланса - увеличение на 17 702 тыс. рублей или на 7,5 % - произошло в большей мере за счёт роста краткосрочных обязательств (краткосрочных кредитов и займов) в 31,7 раза.

Таким образом, по состоянию на 31.12.2021 года Общество имеет удовлетворительные показатели оценки финансово-хозяйственной деятельности по данным оценки платежеспособности предприятия.

Для повышения платёжеспособности и финансовой устойчивости Общества возможно проведение следующих мероприятий:

- снижение остатков сырья, материалов, незавершённого производства, готовой продукции и товаров;
- увеличение объемов реализации коммерческой недвижимости
- проведение мероприятий по сокращению дебиторской задолженности посредством усиления контроля за исполнением заказчиками финансовых обязательств по договорам подряда и поставок продукции;
- наращивание суммы денежных средств в составе краткосрочных активов предприятия;

- 70
- обеспечение ритмичной работы на финансируемых объектах и приостановка работ на нефинансируемых объектах;
 - дальнейшее увеличение собственных источников средств и сокращение доли кредитов и займов.

Генеральный директор
ОАО «Гродножилстрой»



О.И. Ушкевич

Главный бухгалтер
ОАО «Гродножилстрой»



И.С. Рысь

Начальник ПЭО
ОАО «Гродножилстрой»



И.Г. Водниц



Аудиторское заключение

по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности
ОАО «Гродножилстрой»
по состоянию на 31 декабря 2021 года и за год,
закончившийся на указанную дату

ОАО «ГРОДНОЖИЛСТРОЙ»

ГОДОВАЯ ИНДИВИДУАЛЬНАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31
ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ НА УКАЗАННУЮ ДАТУ

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Бухгалтерский баланс	10
Отчет о прибылях и убытках	12
Отчет об изменении собственного капитала	14
Отчет о движении денежных средств	16
Примечания к бухгалтерской отчетности	18



Аудиторское заключение по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Акционерам Открытого акционерного общества «Гродножилстрой»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности Открытого акционерного общества «Гродножилстрой» (далее – «Предприятие» или «аудируемое лицо») (место нахождения: 230001, Республика Беларусь, г. Гродно, ул. Суворова, 135, дата государственной регистрации: 29 декабря 2000 года, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: 500013575), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о прибылях и убытках, отчета об изменении собственного капитала, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, примечаний к годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности (на страницах с 18 по 37 и с 47 по 52), предусмотренных нормативными правовыми актами Республики Беларусь, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности предприятиями.

По нашему мнению, за исключением влияния обстоятельства, изложенного в первом параграфе раздела «*Основание для выражения мнения с оговоркой*» нашего заключения, а также возможного влияния обстоятельства, изложенного во втором параграфе раздела «*Основание для выражения мнения с оговоркой*» нашего заключения, прилагаемая годовая индивидуальная бухгалтерская отчетность на страницах с 10 по 37 и с 47 по 52 отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Предприятия по состоянию на 31 декабря 2021 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 нормативными правовыми актами Республики Беларусь, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности предприятиями.

Основание для выражения мнения с оговоркой

Предприятие при распределении счета 16 «Отклонения в стоимости материалов» из-за особенностей программного обеспечения использует метод, который не соответствует требованиям Инструкции по бухгалтерскому учету запасов, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12.11.2010 № 133. Если бы распределение счета 16 «Отклонения в стоимости материалов» осуществлялось в соответствии с вышеуказанной инструкцией, это привело бы к уменьшению строки 211 «Материалы» бухгалтерского баланса на 4 461 тыс. рублей и на 2 171 тыс. рублей, уменьшению строки 460 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на 3 658 тыс. рублей и 1 780 тыс. рублей, увеличению строки 250 «Краткосрочная дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса на 572 тыс. рублей и 391 тыс. рублей на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 года соответственно, уменьшению строки 633 «Краткосрочная кредиторская задолженность по налогам и сборам» бухгалтерского баланса на 231 тыс. рублей на 31 декабря 2021 года, а также к увеличению строки 020 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг» отчета о прибылях и убытках на 2 290 тыс. рублей.



ОАО «Гродножилстрой»

Аудиторское заключение по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности
Страница 2

уменьшению строки 160 «Налог на прибыль» отчета о прибылях и убытках на 412 тыс. рублей, уменьшению строк 210 «Чистая прибыль (убыток)» и 240 «Совокупная прибыль (убыток)» отчета о прибылях и убытках на 1 878 тыс. рублей за год, закончившийся 31 декабря 2021 года.

Мы были назначены аудиторами Предприятия 28 сентября 2021 года, вследствие чего не наблюдали за проведением инвентаризации запасов по состоянию на начало отчетного периода. Мы не имели возможности получить необходимые подтверждения в отношении количества запасов по состоянию на 31 декабря 2020 года с помощью альтернативных аудиторских процедур. Поскольку входящий баланс запасов используется для расчета показателей финансовых результатов и денежных потоков, мы не имели возможности определить, необходимы ли какие-либо корректировки в отношении прибыли за год, отраженной в отчете о прибылях и убытках, и чистых денежных потоков от текущей деятельности, отраженных в отчете о движении денежных средств.

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года №56-З «Об аудиторской деятельности» (с последующими изменениями и дополнениями) 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» настоящего заключения. Нами соблюдались принцип независимости по отношению к Предприятию согласно требованиям законодательства и принципы профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения с оговоркой.

Ключевые вопросы аудита отчетности

Ключевые вопросы аудита — это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего аудиторского мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В дополнение к обстоятельствам, изложенным в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», мы определили изложенные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Признание выручки от реализации строительно-монтажных работ.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Одним из существенных видов выручки Предприятия является выручка от строительно-монтажных работ, которая признается по подписанию соответствующих актов заказчиками. Сумма выручки от строительно-монтажных работ за 2021 год составила 164 159 тысяч рублей. Данный вопрос является ключевым вопросом аудита, потому что: из-за характера работ, порядка оформления первичных учетных	Мы выполнили следующие процедуры для оценки влияния отражения выручки от реализации строительно-монтажных работ в месяцах, отличных от месяцев признания соответствующих расходов: - провели оценку разработки и внедрения внутренних контролей в отношении определения и отражения в учете выручки по строительно-монтажным работам; - аналитически сопоставили расходы и доходы в разрезе объектов


ОАО «Гродножилстрой»

Аудиторское заключение по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Страница 3

документов, а также требований законодательства существует вероятность признания этой части выручки не в том отчетном периоде, к которому она относится; учет этой выручки не в том отчетном периоде, к которому она относится, может привести к существенному несоответствию признания доходов и соответствующих им расходов во времени, а также налоговым отклонениям.	строительства с целью выявления и последующего анализа объектов строительства, по которым имеются случаи отражения выручки без соответствующей ей себестоимости или наоборот и рассчитали потенциальный эффект от признания выручки не в том периоде, к которому она относится; выборочно проверили элементы выручки от реализации строительно-монтажных работ, отраженные в бухгалтерском учете около отчетной даты, с первичными учетными документами с целью анализа, что выручка от строительно-монтажных работы была отнесена к правильному периоду.
--	---

Оценка влияния событий, произошедших в отчетном периоде и после отчетной даты, на годовую индивидуальную бухгалтерскую отчетность и будущую деятельность Предприятия и его финансовое состояние

См. примечание «События после отчетной даты и факторы, влияющие на будущую деятельность Общества» к годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
В отчетном периоде и после его окончания наблюдался ряд событий, способных оказать негативное влияние на финансовое состояние Предприятия. В частности: - снижение спроса на коммерческие помещения и квартиры вследствие снижения платежеспособности населения и юридических лиц, являющегося последствием пандемии COVID-19, политического кризиса; - рост себестоимости строительства в связи со значительным увеличением цен на строительные материалы и ростом фонда заработной платы; - прекращение государственной регистрации выпусков жилищных облигаций с 07 ноября 2021, которые являлись основным источником финансирования	Мы выполнили следующие процедуры для оценки влияния событий, произошедших в отчетном периоде и после отчетной даты, на годовую индивидуальную бухгалтерскую отчетность Предприятия: - запросили у руководства оценку влияния событий после отчетной даты на деятельность Предприятия, планы руководства в отношении данных событий, включая оценку потенциального нарушения цепочек поставок, и провели анализ этой оценки и планов; - проанализировали показатели ликвидности и платежеспособности на отчетную дату в сравнении с началом года и с нормативами; - сопоставили входящие денежные потоки от реализации процентных облигаций с входящими денежными потоками от реализации жилищных облигаций за период, равный периоду с



ОАО «Гродножилстрой»

Аудиторское заключение по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Страница 4

строительства объектов недвижимости для последующей продажи;

законодательное ограничение размер прибыли застройщиков при строительстве жилых помещений с привлечением денежных средств физлиц.

Также стоит отметить, что в феврале 2022 года, после признания Российской Федерацией самопровозглашенных Донецкой и Луганской республик и начала специальной военной операции в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции в отношении в том числе и белорусских юридических и физических лиц. Более того, существует повышенный риск введения еще больших санкций. Это может оказать существенное негативное влияние на белорусскую экономику. Эти события привели к снижению курса белорусского рубля, повышению волатильности финансовых рынков и значительному повышению уровня экономической неопределенности в белорусской бизнес-среде.

Данный вопрос является ключевым вопросом аудита, потому что указанные события могут оказать существенное влияние на будущую деятельность Предприятия и его финансовое состояние.

первой продажи процентной облигации до отчетной даты с целью анализа, что у Предприятия имеются источники финансирования деятельности в условиях прекращения государственной регистрации выпусков жилищных облигаций;

проанализировали сумму денежных средств, хранящихся в банках, попавших под санкции США и (или) Европейского Союза;

изучили действующие кредитные договоры и последствия нарушения ковенант по ним;

изучили кредитные договоры, заключенные после отчетной даты;

получили и проанализировали примечания к годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности на предмет полноты и достоверности раскрытия в них информации о факторах, влияющих на будущую деятельность предприятия, событиях после отчетной даты и эффекта этих событий на деятельность Предприятия.

Прочие вопросы – другая аудиторская организация

Аудит годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности Предприятия по состоянию на 31 декабря 2020 года и за год, закончившийся на указанную дату, был проведен другой аудиторской организацией, чье заключение от 19 марта 2021 года содержало немодифицированное аудиторское мнение о той отчетности.

Прочие вопросы – прочая информация

Представленная на страницах с 38 по 46 прочая дополнительная информация (далее – «прочая информация») об основных направлениях и показателях деятельности ОАО «Гродножилстрой», характеристике текущей деятельности, характеристике инвестиционной деятельности, характеристике финансовой деятельности, анализе платежеспособности и финансового состояния ОАО «Гродножилстрой», выполнением



ОАО «Гродножилстрой»

Аудиторское заключение по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности
Страница 5

показателей бизнес-плана за 2021 год, видах текущей деятельности ОАО «Гродножилстрой» не является частью обязательной информации, требуемой к раскрытию в примечаниях к годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности, предусмотренной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12 декабря 2016 года №104 (с последующими дополнениями и изменениями) "Об утверждении Национального стандарта бухгалтерского учета и отчетности "Индивидуальная бухгалтерская отчетность". Аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представлена на страницах с 38 по 46 и включает информацию об основных направлениях и показателях деятельности ОАО «Гродножилстрой», характеристике текущей деятельности, характеристике инвестиционной деятельности, характеристике финансовой деятельности, анализе платежеспособности и финансового состояния ОАО «Гродножилстрой», выполнении показателей бизнес-плана за 2021 год, видах текущей деятельности ОАО «Гродножилстрой».

Наше мнение о годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой индивидуальной бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем аудиторском заключении.

Обязанности аудируемого лица по подготовке годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

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

При подготовке годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Предприятия продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о 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 за процессом подготовки годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности Предприятия.



ОАО «Гродножилстрой»

Аудиторское заключение по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Страница 6

Обязанности аудиторской организации по проведению аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая индивидуальная бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего 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-З «Об аудиторской деятельности» (с последующими изменениями и дополнениями) и национальных правил аудиторской деятельности, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года №56-З «Об аудиторской деятельности» (с последующими изменениями и дополнениями) 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 годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения аудиторского мнения об эффективности системы внутреннего контроля Предприятия;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Предприятия продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше аудиторское мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Предприятие утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая индивидуальная бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.



ОАО «Гродножилстрой»

Аудиторское заключение по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности
Страница 7

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 существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявили в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, наделенным руководящими полномочиями, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторской организации, а в необходимых случаях — о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, наделенных руководящими полномочиями, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем аудиторском заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Василий Павленко

Руководитель задания

Ольга Зыкова

Руководитель аудиторской группы

22 марта 2022 года

Сведения об аудиторской организации:

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Беларусь, участник глобальной организации независимых фирм КПМГ входящих в KPMG International Limited, «восточную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантией своих участников».

ООО «КПМГ» является членом Аудиторской палаты — единого органа самоуправления аудиторских организаций и аудиторов — индивидуальных предпринимателей в Республике Беларусь.

Место нахождения:

220012, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Платонова, д. 49, помещение 26-7

Государственное учреждение:

Свидетельство о государственной регистрации выдано Минским горисполкомом на основании решения от 10.02.2011; регистрационный номер в ЕГР юридическая лиц и индивидуальных предпринимателей №191434140.

Аудиторское заключение получено: 22 марта 2022 года

Олег Иванович Ушкевич, генеральный (подпись)
директор

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 декабря 2022 г.

Организация	ОАО "Гродножилстрой"
Учетный номер плательщика	500013575
Вид экономической деятельности	Строительство
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Орган управления	Общее собрание акционеров
Единица измерения	тыс.руб.
Адрес	230001, г.Гродно, ул.Суворова, 135

Дата утверждения	23.03.2023
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
1	2	3	4
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства	110	78 139	61 178
Нематериальные активы	120	368	423
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	319	2 986
Долгосрочные финансовые вложения	150	14 114	14 114
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	-	28
Прочие долгосрочные активы	180	128	1
ИТОГО по разделу I	190	93 068	78 730
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	84 481	71 573
в том числе:			
материалы	211	33 919	34 438
животные на выращивании и откорме	212	65	60
незавершенное производство	213	14 346	4 742
готовая продукция и товары	214	36 145	32 305
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	6	28
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	59 226	59 958
Расходы будущих периодов	230	12 076	2 394
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	30	61
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	16 978	23 015
Краткосрочные финансовые вложения	260	2 162	1 806
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	17 610	16 340
Прочие краткосрочные активы	280	7	35
ИТОГО по разделу II	290	192 570	175 182
БАЛАНС	300	285 638	253 912