

# Титульний аркуш

21.06.2022

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 6/12/2021

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами) (далі - Положення).

Директор

(посада)

(підпис)

Власюк П.М

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

## Річна інформація емітента цінних паперів за 2021 рік

### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГІАЦИНТ-ЛЮКС"
2. Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 23886354
4. Місцезнаходження: 79026, Львівська обл., м.Львів, вул. Карманського, 7-А
5. Міжміський код, телефон та факс: (032)2251200, (032)2251200
6. Адреса електронної пошти: office@giatsynt-luks.lviv.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності):
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/ARA
9. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

### II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Річну інформацію розміщено на  
власному веб-сайті учасника фондового  
ринку

[www.giatsynt-luks.lviv.ua](http://www.giatsynt-luks.lviv.ua)

(URL-адреса сторінки)

21.06.2022

(дата)

## Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації

- |  |   |
|--|---|
| 1. Основні відомості про емітента  | X |
| 2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності  | X |
| 3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах  |   |
| 4. Інформація щодо корпоративного секретаря  |   |
| 5. Інформація про рейтингове агентство   |   |
| 6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента  |   |
| 7. Судові справи емітента  |   |
| 8. Штрафні санкції щодо емітента   |   |
| 9. Опис бізнесу  | X |
| 10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)  | X |
| 1) інформація про органи управління  | X |
| 2) інформація про посадових осіб емітента  | X |
| - інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента   | X |
| - інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента  |   |
| - інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення  |   |
| 3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)   | X |
| 11. Звіт керівництва (звіт про управління)   |   |
| 1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента  |   |
| 2) інформація про розвиток емітента  |   |
| 3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента |   |
| - завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування    |   |
| - інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків  |   |
| 4) звіт про корпоративне управління  |   |
| - власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент   |   |
| - кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати                                      |   |
| - інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги   |   |
| - інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)   |   |
| - інформація про наглядову раду  |   |
| - інформація про виконавчий орган  |   |
| - опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента  |   |
| - перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента   |   |
| - інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента   |   |
| - порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента  |   |
| - повноваження посадових осіб емітента   |   |
| 12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій  |   |
| 13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій  |   |
| 14. Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій                                       |   |
| 15. Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з  |   |

голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)	
17. Інформація про цінні папери емітента (вид, форма випуску, тип, кількість), наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру	X
1) інформація про випуски акцій емітента	
2) інформація про облигації емітента	X
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	
4) інформація про похідні цінні папери емітента	
5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	
6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду	
18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облигацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)	X
19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента	
20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента	
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів	
22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі	
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами	
24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента	X
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)	X
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента	X
3) інформація про зобов'язання емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент	X
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
26. Інформація про вчинення значних правочинів	
27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість	
29. Річна фінансова звітність	X
30. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)	X
31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)	
32. Твердження щодо річної інформації	X
33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента	
34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом	
35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду	
36. Інформація про випуски іпотечних облигацій	
37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття	
1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою)	

зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям

2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після змін

іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду

3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття

4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду

5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року

38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття

39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

41. Основні відомості про ФОН

42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

45. Правила ФОН

46. Примітки:

- Емітент не брав участі в створенні юридичних осіб.

- Посада корпоративного секретаря відсутня.

- Рейтингування боргових інструментів не проводилось.

- Філіалів та інших структурних підрозділів в емітента немає.

- Судові справи та штрафи відсутні.

- Емітент не є акціонерним товариством, відповідно акції не випускались, загальні збори акціонерів не проводились, дивіденди не виплачувались, викуп власних акцій протягом звітного періоду не здійснювався, посадові особи емітента акціями емітента не володіють. Інформація: про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів, про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів, про прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість не заповнюється.

- Похідні цінні папери не випускались.

- Згідно пункту 15 статті 4 розділу III Положення НКЦПФР №2826 від 03.12.2013р. інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції та інформація про собівартість реалізованої продукції не заповнюється.

- У емітента корпоративного управління немає.

- Емітент не випускав: іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів, сертифікатів ФОН.

- Фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності відсутня.

### III. Основні відомості про емітента

**1. Повне найменування**

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГІАЦИНТ-ЛЮКС"

**2. Скорочене найменування (за наявності)**

ТзОВ "Гіацинт-Люкс"

**3. Дата проведення державної реєстрації**

14.05.1997

**4. Територія (область)**

Львівська обл.

**5. Статутний капітал (грн)**

36000

**6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі**

0

**7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії**

0

**8. Середня кількість працівників (осіб)**

5

**9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД**

41.10 - Організація будівництва будівель

01.19 - Вирощування інших однорічних і дворічних культур

01.25 - Вирощування ягід, горіхів, інших плодових дерев та чагарників

**10. Банки, що обслуговують емітента**

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

АБ "Південний", МФО 328209

2) IBAN

UA763282090000026009010040634

3) поточний рахунок

UA763282090000026009010040634

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

-, МФО -

5) IBAN

-

6) поточний рахунок

-

**11. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності**

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5
Дозвіл на виконання будівельних робіт	ЛВ 112193191277	15.11.2019	Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у м.Львові	
Опис	Видано на період будівництва. Об'єкт будівництва -Будівництво багатоквартирного житлового булінку з приміщенням громадського призначення та підземним паркінгом на вул. П.Карманського, 7-А (№2			

	на генплані) у м.Львові		
Дозвіл на виконання будівельних робіт	ЛВ 012201113388	13.11.2020	Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у м.Львові
Опис	Видано на період будівництва. Об'єкт будівництва -Будівництво багатоквартирного житлового булінку з приміщенням громадського призначення та підземним паркінгом на вул. П.Карманського, 7-А (№1 на генплані) у м.Львові		

## XI. Опис бізнесу

### **Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів**

ТзОВ "ГІАЦИНТ-ЛЮКС" станом на 31.12.2021 року не має в своєму складі дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів

**Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента**

Середньооблікова чисельність працівників: штатних-2, сумісників - 3, фонд оплати праці за 2021 рік склав 368,8 тис. грн

**Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання**  
Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств.

**Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності**

Емітент не веде спільної діяльності з іншими організаціями, підприємствами та установами.

**Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітного періоду, умови та результати цих пропозицій**

Пропозицій щодо реорганізації з боку третіх осіб протягом звітного періоду не надходило.

**Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)**

1. При відображенні в бухгалтерському обліку господарських операцій і подій застосовувати норми відповідних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, затверджених Міністерством фінансів України.

2. За відсутності необхідних норм у вітчизняних П(С)БО застосовувати аналогічні норми системи міжнародних стандартів фінансової звітності МСБО,МСФЗ (IAS IFRS) на підставі того, що національні стандарти не можуть суперечити міжнародним.

3. Установити межу суттєвості для:

- окремих об'єктів обліку, що належать до активів, зобов'язань та власного капіталу підприємства,
- 5 % підсумку всіх активів, зобов'язань і власного капіталу відповідно;

- окремих видів доходів і витрат - 2 % чистого прибутку (збитку) підприємства;
  - проведення переоцінки або зменшення корисності об'єктів основних засобів - відхилення залишкової вартості від їхньої справедливої вартості у розмірі 10 % такого відхилення;
  - визначення подібних активів - різниця між справедливою вартістю об'єктів обміну не повинна перевищувати 10 %;
  - статей фінансової звітності 500грн.
4. Не відображати відстрочені податкові активи й відстрочені податкові зобов'язання у річній фінансовій звітності.
  5. Встановити такий порядок обліку необоротних активів.
    - 5.1. Для визначення об'єктів основних засобів, інших необоротних матеріальних та нематеріальних активів, визначення терміну корисного використання об'єктів та їх ліквідаційної вартості створити постійно діючу комісію. Склад комісії затверджувати наказом керівник підприємства.
    - 5.2. Нарахування амортизації об'єктів основних засобів та нематеріальних активів проводити з використанням прямолінійного методу.
    - 5.3. Матеріальні активи, термін корисного використання (експлуатації) яких більше одного року, а вартість становить менше 6000,00 грн. - включати до складу малоцінних необоротних матеріальних активів до 22.05.2020 р., з 23.05.2020р. -20000 грн.
    - 5.4. Нарахування амортизації об'єктів малоцінних необоротних матеріальних активів проводити в першому місяці використання об'єктів у розмірі 100% від їх вартості.
  6. Окремий рахунок обліку транспортно-заготівельних витрат не застосовувати. Включення транспортно-заготівельних витрат до вартості запасів проводити ідентифіковано.
  7. Величину резерву сумнівних боргів визначати із застосуванням абсолютної суми сумнівної заборгованості.
  8. Проводити переоцінку об'єктів основних засобів лише відповідно до окремого наказу керівника товариства.
  9. Одиницею бухгалтерського обліку запасів вважати кожне їхнє найменування.
  10. У разі продажу, відпуску у виробництво чи іншому вибутті запасів застосовувати такі методи їх оцінки:
    - середньозваженої собівартості - при відпуску виробничих запасів у виробництво;
  11. Оцінку ступеня завершеності операції з надання послуг (виконання робіт) здійснювати шляхом вивчення виконаної роботи, при цьому в бухгалтерському обліку доходи відображати у звітному періоді підписання акта наданих послуг (виконаних робіт).
  12. Переоцінку нематеріальних активів здійснювати відповідно до окремого розпорядження керівника товариства

**Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10**

**відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік**

Основна діяльність емітента зосереджена на організації, замовленні будівництва житлових та офісних приміщень з подальшою їх реалізацією фізичним та юридичним особам.

Для просування на ринку продукції застосовується реклама у засобах масової інформації та на зовнішніх носіях.

Політичні ризики, пов'язані з нестабільністю господарського, податкового, банківського, земельного та іншого законодавств в Україні. Фінансові ризики пов'язані із забезпеченням доходів, що залежать від здачі комплексів в експлуатацію. Заходи пов'язані із формуванням зовнішнього ділового середовища (партнери, холдинги, спільні підприємства), розробкою системи заходів щодо зниження потреби в обігових коштах за рахунок ритмічності роботи, зменшення запасів, роботи з клієнтами, невідкладне і постійне проведення досліджень вимог споживачів (фізичних та юридичних осіб), розробкою і використанням продуманої системи контролю якості послуг на всіх етапах їх створення та продажу, використанням підходу диверсифікованості джерел доходу.

Галузь залежить лише від ініціативи приватних власників підприємств та рішень транснаціональних компаній світових лідерів. В галузі відсутні державні підприємства крім науково-дослідних інститутів.

В Україні поглиблюється стагфляція - поєднання стагнації та інфляції, що є найгіршим сценарієм розвитку економічних процесів. Внаслідок цього збільшились ціни на будівельні матеріали, як вітчизняні так і імпортовані, що суттєво впливає на розвиток будівельної галузі. В даних умовах конкуренція полягає в можливості будь-яким способом продовжувати будівництво розпочатих об'єктів та пошук надійних інвесторів-покупців.

**Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування**

Значних інвестицій та придбання не планується.

**Основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогностні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення**

Основні засоби Товариства становили його власні необоротні матеріальні активи, котрі визнані у відповідності до Стандарту №7 "Основні засоби" на підставі вірогідності одержання у майбутньому економічної вигоди.

**Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень**

Діяльність емітента залежить від стабільної економічної ситуації в країні, купівельної спроможності покупців, можливості кредитування банківськими установами.

**Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками**



#### **фахівців емітента**

Фінансування діяльності здійснюється за рахунок власних та залучених коштів зокрема через емісію облігацій

**Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів**

-

**Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому)**

Стратегія подальшої діяльності емітента полягає у: покращенні фінансового стану Товариства, залучення до участі в будівництві юридичних осіб - партнерів, з метою спільної участі у будівництві.

**Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік**

Емітент не здійснює досліджень та розробок.

**Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі**

Іншої інформації, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності товариства немає

#### **IV. Інформація про органи управління**

<b>Орган управління</b>	<b>Структура</b>	<b>Персональний склад</b>
Дирекція	Директор	Власюк Павло Миколайович
Загальні збори учасників	Учасники товариства	ДІДУЛКА ВІРА ВАСИЛІВНА КВАСНИЦЯ ТАРАС ПЕТРОВИЧ ОВЧАРУК ВАЛЕРІЙ ІВАНОВИЧ Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "СКРИНЯ" ТОВ "КУА "Приват Капітал

## V. Інформація про посадових осіб емітента

### 1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

№ з/п	Посада	Прізвище, ім'я, по батькові	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав	Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Директор	Власюк Павло Миколайович	1978	Вища, інженер механік	24	ПП " Приватагро, 31073854, агент з постачання	11.03.2020, безстроково
	<b>Опис:</b> Директор з 11.03.2020 року						

**VI. Інформація про засновників та/або учасників емітента та відсоток акцій  
(часток, паїв)**

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "СКРИНЯ" ТОВ "КУА "Приват Капітал	2331037	79014, Львівська обл., м.Львів, вул.Ніщинського,35	10
<b>Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>			<b>Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)</b>
ДІДУЛКА ВІРА ВАСИЛІВНА			25
КВАСНИЦЯ ТАРАС ПЕТРОВИЧ			26,11
ОВЧАРУК ВАЛЕРІЙ ІВАНОВИЧ			38,89
<b>Усього</b>			<b>100</b>

**XI. Відомості про цінні папери емітента**  
**2. Інформація про облігації емітента**

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн.)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процент на ставку за облігаціями (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13
07.07.2020	47/2/2020	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000003419	цільові	120	358 938	Електронні іменні	43 072 560	0	-	0	31.12.2025
Опис	Одна облігація Серії А дає право на отримання у власність 0,01 кв.м загальної площі квартири в багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. П.Карманського , 7-А (№2 на генплані).											
19.01.2021	2/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005695	цільові	182	342 946	Електронні іменні	62 416 172	0	-	0	31.12.2025
Опис	Одна облігація Серії В дає право на отримання у власність 0,01 кв.м загальної площі квартири в багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. П.Карманського , 7-А (№2 на генплані).											
02.09.2021	88/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000008418	цільові	252	285 430	Електронні іменні	71 928 360	0	-	0	31.12.2025
Опис	Одна облігація Серії С дає право на отримання у власність 0,01 кв.м загальної площі квартири в багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. П.Карманського , 7-А (№1 на генплані).											

**Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств,  
виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта  
(частини об'єкта) житлового будівництва)**

Станом на 31 грудня 2021 року Емітентом освоєно: 134 998 тис.грн (68%) на Будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. П.Карманського, 7-А (№2 на генплані), 9770 тис.грн (10%) на Будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. П.Карманського, 7-А (№1 на генплані).

**XIII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента  
1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)**

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	24	72,5	0	0	24	72,5
будівлі та споруди	24	24	0	0	24	24
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	0	48,5	0	0	0	48,5
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	24	72,5	0	0	24	72,5
Опис	Будівлі та споруди 24 тис.грн, інше 48,5 тис.грн.					

**2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента**

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн)	-3 674,3	-2 640,8
Статутний капітал (тис.грн)	36	36
Скоригований статутний капітал (тис.грн)	36	36
<b>Опис</b>	Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до "Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств", затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.11.2004 р. N485 (з урахуванням змін показників фінансової звітності).	
<b>Висновок</b>	Вартість чистих активів Емітента менша від розміру статутного капіталу. Вимоги п. 3 ст. 155 Цивільного кодексу України порушені.	

**3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента**

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	177 417,092	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	177 417,092	X	X
серія А	10.08.2020	43 072,56	0	31.12.2025
серія В	11.03.2021	62 416,172	0	31.12.2025
серія С	13.09.2021	71 928,36	0	31.12.2025
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за векселями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	129,5	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	11 297,208	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	188 843,8	X	X
Опис	-			

## 6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю "Галицький Будівельний Гарант"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	38895397
Місцезнаходження	79044, Україна, Франківський р-н р-н, м.Львів, вул. Генерала Чупринки, 58/6
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	ЕЛЕКТРОННА
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна архітектурно-будівельна інспекція України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	09.09.2016
Міжміський код та телефон	(032)2325657
Факс	(032)2325657
Вид діяльності	Будівельна
Опис	Договору генерального підряду: № 22/10К від 22.10.2019 р.на будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського

	призначення та підземним паркінгом на вул.Кароманського, 7-А (№2 на генплані) у м.Львові, №23/20К від 23.10.2020 р.будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул.Кароманського, 7-А (№1 на генплані) у м.Львові.
<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Господарське товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська фірма "УкрЗахідАудит"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	20833340
<b>Місцезнаходження</b>	79021, Україна, Франківський р-н р-н, м.Львів, вул. Кульпарківська, 172, кв.52
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	0541
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Аудиторська палата України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	26.01.2001
<b>Міжміський код та телефон</b>	(032)225 68 70
<b>Факс</b>	(032)225 68 80
<b>Вид діяльності</b>	Аудиторська
<b>Опис</b>	Емітентом укладено Договір на проведення аудиту № 46 від 16.12.2021

**Фінансова звітність  
малого підприємництва**

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
<b>Підприємство</b>	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГІАЦИНТ-ЛЮКС"	за ЄДРПОУ	23886354
<b>Територія</b>		за КАТОТТГ	UA4606025 0010457177
<b>Організаційно-правова форма господарювання</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
<b>Вид економічної діяльності</b>	Організація будівництва будівель	за КВЕД	41.10
<b>Середня кількість працівників, осіб: 5</b>			
<b>Одиниця виміру:</b> тис.грн. з одним десятковим знаком			
<b>Адреса, телефон:</b> 79026, м.Львів, вул. Карманського, 7-А, (032)2251200			

**1. Баланс**  
на 31.12.2021 р.  
Форма №1-м

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	5,1	2,9
Первісна вартість	1001	6,5	6,5
Накопичена амортизація	1002	(1,4)	(3,6)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	41556,4	109314,1
Основні засоби	1010	24	72,5
первісна вартість	1011	196,6	296,8
знос	1012	(172,6)	(224,3)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	1095	41585,5	109389,5
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси:	1100	3610,2	10409,6
у тому числі готова продукція	1103	0	23,6
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	6727	22608,6
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	10073,1	38475,9
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	108,9	3221
Витрати майбутніх періодів	1170	2,9	3,3
Інші оборотні активи	1190	25,2	1061,6
<b>Усього за розділом II</b>	1195	20547,3	75780
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>			
Баланс	1200	0	0
	1300	62132,8	185169,5

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	36	36
Додатковий капітал	1410	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-2676,8	-3710,3
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
<b>Усього за розділом I</b>	1495	-2640,8	-3674,3
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>	1595	43072,6	177417,1
<b>III. Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	17512,6	1691,3
розрахунками з бюджетом	1620	127	129,5
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0



розрахунками зі страхування	1625	2,6	5,4
розрахунками з оплати праці	1630	9,4	19,6
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	4049,4	9580,9
<b>Усього за розділом III</b>	1695	21701	11426,7
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	1700	0	0
<b>Баланс</b>	1900	62132,8	185169,5

Примітки: -

## 2. Звіт про фінансові результати

за 2021 рік  
Форма №2-м

Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	0	0
Інші операційні доходи	2120	261,9	14,3
Інші доходи	2240	0	0,1
<b>Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)</b>	2280	261,9	14,4
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(1295,4)	(388,6)
Інші витрати	2270	(0)	(0)
<b>Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)</b>	2285	(1295,4)	(388,6)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	-1033,5	-374,2
Податок на прибуток	2300	(0)	(0)
<b>Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)</b>	2350	-1033,5	-374,2

Керівник

Власюк П.М.

Головний бухгалтер

-

**XV. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)**

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Господарське товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська фірма "УкрЗахідАудит"
2	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	3 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності
3	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	20833340
4	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	79021, м. Львів, вул. Кульпарківська, 172, кв.52
5	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0541
6	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 0600, дата: 26.05.2016
7	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2021 по 31.12.2021
8	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	01 - немодифікована
9	Пояснювальний параграф (за наявності)	-
10	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 46, дата: 16.12.2021
11	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 19.12.2021, дата закінчення: 27.01.2022
12	Дата аудиторського звіту	27.01.2022
13	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	38 000,00
14	Текст аудиторського звіту	

Аудиторська фірма УкрЗахідАудит

Свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності №0541 від 26.01.2001р.

адреса: 79011, м. Львів, вул. І. Рутковича, 7, офіс 11а тел (+032) 225-68-70, тел / факс (+032) 225-68-80

e-mail: UkrZahidAudyt@mail.lviv.ua; офіційний сайт: www.uza-audyt.com.ua

п / рахунок UA68 325365 00000 26007011071804 в ПАТ "КРЕДОБАНК"

ЄДРПОУ 20833340, КОАТУУ 4610136300, КОПФГ 240

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК

(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)

щодо річної фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю

"Гіацинт-Люкс" станом на 31 грудня 2021 року

Адресат аудиторського висновку (звіту незалежного аудитора):

Управлінському персоналу Товариства з обмеженою відповідальністю "Гіацинт-Люкс";

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Звіт з аудиту фінансової звітності

Ми провели аудит фінансової звітності малого підприємства Товариства з обмеженою відповідальністю "Гіацинт-Люкс"(у подальшому - ТОВАРИСТВО)у складі Балансу за формою № 1-м станом на 31 грудня 2021 року та Звіту про фінансові результати (форма № 2-м) за 2021 рік, що додається, та загальну інформацію про діяльність ТОВАРИСТВА.

Думка

На нашу думку, фінансова звітність ТОВАРИСТВА, що додається, достовірно та об'єктивно розкриває в усіх суттєвих аспектах фінансову інформацію щодо фінансового стану ТОВАРИСТВА станом на 31 грудня 2021 року та його фінансові результати за рік, що минув на зазначену дату згідно з Національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку та відповідає вимогам законодавства.

Основа для висловлення думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг видання 2016-2017 року, що прийняті в якості національних згідно з рішенням Аудиторської палати України від 04.05.2017 № 344, зокрема таких ключових Міжнародних стандартів аудиту: 700 (переглянутий) "Формування думки та складання звіту щодо фінансової звітності", 701 "Повідомлення інформації з ключових питань аудиту в звіті незалежного аудитора", 705 (переглянутий) "Модифікація думки у звіті незалежного аудитора", 706 "Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора".

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ), та згідно з етичними вимогами, застосовними до аудиту фінансової звітності в Україні, зокрема у контексті норм Положення про забезпечення незалежності аудитора, що затверджене рішенням Аудиторської палати України від 24.12.2009 р. № 209/5 (зі змінами згідно рішення Аудиторської палати України 30.06.2011 р. № 232/9), а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог.

Ми вважаємо, що аудиторські докази, які ми отримали, є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Під час формування структури та змістового наповнення аудиторського висновку (звіту незалежного аудитора) було враховано положення Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг видання 2016-2017 років, що прийняті в якості національних згідно з рішенням Аудиторської палати України від 08.06.2018 р. № 361; норми Рішення НКЦПФР "Про затвердження Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку" від 22 липня 2021 р. за № 555, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 вересня 2021 р. за № 1176/36798.

Ці стандарти й положення, а також інші нормативні документи вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Ми вважаємо, що аудиторські докази, які ми отримали, є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

#### Інша інформація

Наша думка щодо фінансової звітності ТОВАРИСТВА не поширюється на іншу інформацію і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

Система корпоративного управління ТОВАРИСТВОМ відповідає вимогам ст. 89 Господарського Кодексу України від 16 січня 2003 р. № 436-IV.

Система бухгалтерського обліку ТОВАРИСТВА відповідає чинним законодавчо-нормативним документам щодо організації і методики обліку.

Система управління ризиками ТОВАРИСТВА є прийнятною.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал ТОВАРИСТВА несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності, що складена у відповідності до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та фінансової звітності та згідно з нормами Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", і за таку систему внутрішнього контролю, який управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

Під час складання фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності ТОВАРИСТВА продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати ТОВАРИСТВО чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування ТОВАРИСТВА.

## Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність.

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили те, що має найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто те, які є ключовим питанням аудиту. Ми описуємо це питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

## I. Звіт щодо загальних вимог до інформації:

1.1.1. Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) юридичної особи: Товариство з обмеженою відповідальністю "Гіацинт-Люкс".

1.2. Думка аудитора щодо повного розкриття ТОВАРИСТВОМ інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структури власності станом на дату аудиту, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19.03.2021 р. № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08.06.2021 р. за № 768/36390.

Станом на 31.12.2021 року ТОВАРИСТВО в повному обсязі розкрило інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19.03.2021 р. № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08.06.2021 р. за № 768/36390.

1.3. Інформація про те, чи є ТОВАРИСТВО контролером / учасником небанківської групи; підприємством, що становить суспільний інтерес.

ТОВАРИСТВО не є: контролером / учасником небанківської групи; підприємством, що становить суспільний інтерес.

1.4. Інформація про наявність у ТОВАРИСТВА материнських / дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження.

У ТОВАРИСТВА відсутні материнські / дочірні компанії.

1.5. ТОВАРИСТВО звільнене від подання звіту про управління на підставі ч. 7, ст. 11 Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні".

## II. Звіт щодо вимог до інформації, яка стосується емітентів цінних паперів (крім цінних паперів ІСІ)

2.1. Нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності не регламентовано здійснювати розрахунок пруденційних показників.

Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період не висловлюється.

2.2.1. Заявлений статутний капітал ТОВАРИСТВА на дату формування річної фінансової звітності складає 36 000,00грн. та сплачений повністю.

Розмір статутного капіталу, що відображений у фінансовій звітності ТОВАРИСТВА на дату формування річної фінансової звітності станом на 31 грудня 2020 року, відповідає розміру, що визначений редакцією статуту Товариства з обмеженою відповідальністю "Гіацинт-Люкс", зареєстрованій 26.07.2019 року за номером 1 415 120 0000 019321.

2.2.2. Формування та сплата статутного капіталу ТОВАРИСТВА відбувалася у такій хронологічній послідовності:

2.2.2.1. ТзОВ "Гіацинт-Люкс" з часу створення у своїй діяльності керувалося Установчою угодою про створення та діяльність товариства від 21.04.1997 р. та Статутом, затвердженим протоколом зборів учасників №1 від 15.04.1997 р. та зареєстрованим за №380 від 14.05.1997 р.

ТзОВ "Гіацинт-Люкс" створено шляхом викупу цілісного майнового комплексу Державного комунального виробничо-торгового підприємства "Гіацинт" і є правонаступником його майнових, інших прав та обов'язків (договір купівлі-продажу №24/97 від 29.07.1997року, реєстраційний №212ц від 21.08.1997 р.).

Відповідно до установчих документів Товариства, станом на 14.05.1997р. у реєстрах бухгалтерського обліку за методом подвійного запису господарської операції з формування статутного капіталу було відображено статутний капітал Товариства в розмірі 10 000,00 грн., що сформований за рахунок внесків його учасників - фізичних осіб, зокрема: (табл. 2):

Таблиця 2

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки,грн.
1.	Тимо Ігор Степанович	20	2000,00
2.	Кушвара Олег Михайлович	20	2000,00
3.	Нестеренко Григорій Володимирович	20	2000,00
4.	Путас Ольга Іванівна	20	2000,00
5.	Світоч Руслан Едвардович	20	2000,00
Всього по ТзОВ "Гіацинт-Люкс"		100,0	10 000,00

Однак, після внесення 05.10.1999 р. до установчих документів Товариства (Статуту та Установчої угоди по створення та діяльність ТзОВ "Гіацинт-Люкс") окремих змін та доповнень та їх реєстрації (протокол зборів учасників № 2 від 18.08.1999 р.), в статутному капіталі Товариства відбулись суттєві зміни, пов'язані із оновленням складу його учасників й, відповідно, розміру їх часток. В бухгалтерському обліку ці зміни відображено наступним чином: (табл.3).

Таблиця 3

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки,грн
1.	Тимо Ігор Степанович	20	2000,00
2.	Саковець Петро Ілларіонович	20	2000,00
3.	Дідулка Віра Василівна	20	2000,00
4.	ТзОВ "Науково-виробнича фірма "Технофантазія" (ЄДРПОУ 20787657)	40	4000,00
Всього по ТзОВ "Гіацинт-Люкс"		100,0	10 000,00

2.2.2.2. Станом на 31.12.1999 р. року статутний капітал Товариства був повністю сформований за рахунок грошових внесків його учасників.

Впродовж 2000-2012 рр. зміни до установчих документів, які б стосувалися статутного капіталу, не вносилися.

2.2.2.3. У 2013 році зміни, які стосувалися статутного капіталу Товариства мали такий вигляд:

а) перерозподіл частки в статутному капіталі у зв'язку із вибуттям зі складу одного з учасників:

- відповідно до протоколу зборів учасників Товариства від 12.04.2013р. було внесено зміни та доповнення до Статуту ТзОВ "Гіацинт-Люкс", що затверджені та зареєстровані 29.04.2013 р. за №14151050002019321. Цими змінами було викладено у новій редакції норми Статуту, які визначали: іків - Тимо Ігоря Степановича, та відступленням (даруванням) останнім своєї частки в розмірі 20% двом іншим учасникам Товариства: Дідулці Вірі Василівні - 10% номінальною вартістю 1000,00 грн. та Саковцю Петру Ілларіоновичу - 10% номінальною вартістю 1000,00 грн.

б) розмір статутного капіталу було встановлено у сумі 36000,00 грн.

Його збільшення на 26000,00 грн. було передбачено здійснити за рахунок додаткових внесків учасників, у погоджених між ними розмірах. Додатковий внесок ТзОВ "Науково-виробнича фірма "Технофантазія" (ЄДРПОУ 20787657) складав 20000,00 грн., Дідулки Віри Василівни - 6000,00грн;

Після прийняття зазначеного рішення загальними зборами учасників розподіл часток в статутному капіталі Товариства мав вигляд, наведений у табл. 4:

Таблиця 4

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.
1.	Саковець Петро Ілларіонович	8,34	3000,00
2.	Дідулка Віра Василівна	25,00	9000,00
3.	ТзОВ "Науково-виробнича фірма "Технофантазія" (ЄДРПОУ 20787657)	66,66	24000,00
Всього по ТзОВ "Гіацинт-Люкс"		100,0	36000,00

2.2.2.4. Сплату внесків до статутного капіталу Товариства, зареєстрованих у 2013 році, було здійснено у 2014 році таким чином (табл. 5):

Таблиця 5

Дата	Документ	Найменування платника	Сума, грн.
20.02.2014	Прибутковий касовий ордер №1	Дідулка Віра Василівна	6000,00
17.12.2014	Банківська виписка		
Платіжне доручення №6980		ТзОВ "Науково-виробнича фірма "Технофантазія" (ЄДРПОУ 20787657)	20000,00

Всього сплата статутного капіталу за 26 000,00

2.2.2.5. Впродовж 2014 року зміни до установчих документів, які б стосувалися статутного капіталу, не вносилися.

2.5.2.6. 05 березня 2015 року було зареєстровано зміни до Статуту Товариства за № 14151050004019321.

Зміни стосувалися виходу зі складу двох учасників:

1) юридичної особи: Товариства ТзОВ НВФ "Технофантазія" (станом на 31.12.2014 р. володіло часткою на суму 24000,00 грн. (66,66% статутного капіталу), що була оплачена грошовими коштами в повному



обсязі), яке за попередньою згодою учасників Товариства(перед повідомленням про вихід зі складу учасників) здійснило відчуження належної йому частки на користь таких фізичних осіб:

- Овчарука Валерія Івановича - у розмірі 38,88%;
- Квасниці Тараса Петровича - у розмірі 27,78%

2) фізичної особи-громадянина Саковця Петра Ілларіоновича (станом на 31.12.2014 р. володів часткою на суму 3000,00 грн. (8,34% статутного капіталу)), який за попередньою згодою учасників Товариства (перед повідомленням про вихід зі складу учасників) здійснив відчуження належної йому частки у повному обсязі на користь фізичної особи Квасниці Тараса Петровича.

Після зареєстрованих 05 березня 2015 року змін до Статуту Товариства за № 14151050004019321 розподіл часток в статутному капіталі мав вигляд, наведений у табл. 6:

Таблиця 6

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.
1.	Квасниця Тарас Петрович	36,12	13000,00
2.	Дідулка Віра Василівна	25,00	9000,00
3.	Овчарук Валерій Іванович	38,88	14000,00
Всього по ТзОВ "Гіацинт-Люкс"		100,0	36000,00

2.2.2.7. Впродовж 2016-2018 років зміни до Статутного (зареєстрованого) капіталу не вносилися.

2.2.2.8. З метою приведення Статуту Товариства у відповідність до Закону України "Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю" загальні збори учасників Товариства (протокол № 1 від 24.07.2019 р.) затвердили в новій редакції Статут ТзОВ "Гіацинт-Люкс". Державну реєстрацію змін здійснила державний реєстратор Шоробура-Гірка Н.С. 24.07.2019 р. Реєстраційний номер справи: 1\_415\_019060\_53, код 343163323866).

У новій редакції Статуту скориговано розмір часток в пропорційному відношенні (табл.7), а також прописано повноваження виконавчого органу товариства, що є колегіальним, зокрема повноваження директора та члена колегіального органу - директора фінансового, що діє від імені Товариства при вирішенні усіх питань діяльності Товариства, крім тих, які віднесено до компетенції загальних зборів учасників.

Таблиця 7

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.
1.	Квасниця Тарас Петрович	36,11	13000,00
2.	Дідулка Віра Василівна	25,00	9000,00
3.	Овчарук Валерій Іванович	38,89	14000,00
Всього по ТзОВ "Гіацинт-Люкс"		100,0	36000,00

2.2.2.9. Впродовж 2020 року зміни до Статутного (зареєстрованого) капіталу не вносилися.

2.2.2.10. Загальні збори учасників Товариства (протокол № 9 від 16.04.2021 р.) затвердили в новій редакції Статут ТзОВ "Гіацинт-Люкс". Державну реєстрацію змін здійснила державний реєстратор Шоробура-Гірка Н.С.16.04.2021 р. Зареєстровано в реєстрі за №№ 943, 944.

Внесені зміни, які стосуються перерозподілу часток у статутному (зареєстрованому) капіталі мали такий вигляд:

- введення нового учасника: Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "Скрина" Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал";
- відчуження 10% частки участі в статутному капіталі Товариства, яка належала Квасниці Тарасу Петровичу, на користь Пайового венчурного недиверсифікованого закритого інвестиційного фонду "Скрина" Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал".

Після зареєстрованих 16 квітня 2021 року змін розподіл часток в статутному капіталі Товариства мав вигляд, наведений у табл. 8:

Таблиця 8

№ з/п	Учасник	Розмір частки до загальної суми статутного капіталу, %	Сума частки, грн.
1.	Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестицій-ний фонд "Скрина" Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал"	10,00	3 600,00
2.	Квасниця Тарас Петрович	26,11	9 400,00
3.	Дідулка Віра Василівна	25,00	9 000,00
4.	Овчарук Валерій Іванович	38,89	14 000,00
Всього по ТзОВ "Гіацинт-Люкс"		100,0	36 000,00

2.2.2.11. Аналітичний та синтетичний облік статутного капіталу на рахунку "Зареєстрований (пайовий) капітал" в ТОВАРИСТВІ відповідає нормам Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, що затверджена Наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291 зі змінами і доповненнями.

Думка аудитора щодо відповідності розміру статутного капіталу установчим документам або інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань:

- розмір зареєстрованого (статутного) капіталу на дату балансу відповідає тому, що зафіксований у протоколі Позачергових Загальних Зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю "Гіацинт-Люкс" № 9 від 16.04.2021 року.

2.3. Думка аудитора щодо інформації про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан ТОВАРИСТВА: за результатами аудиту подій після дати балансу, які не були відображені у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан ТОВАРИСТВА, не виявлено.

2.4. Станом на 31.12.2021 року на Балансі ТОВАРИСТВА фінансові інвестиції відсутні.

Думка аудитора щодо повноти та достовірності розкриття інформації щодо складу і структури фінансових інвестицій не висловлюється.

2.5. Думка аудитора щодо інформації про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність юридичної особи у майбутньому, та оцінка ступеня їх впливу:

- за результатами аудиту не виявлено суттєвої невизначеності щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість ТОВАРИСТВА продовжити безперервну діяльність та інформації про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність ТОВАРИСТВА у майбутньому;

- оцінка ступеня впливу фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність ТОВАРИСТВА у майбутньому не проводиться.

### 3. Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування: Господарське товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська фірма "УкрЗахідАудит", код з ЄДРПОУ 20833340.

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності") 0541.

Місцезнаходження: 79021, м. Львів, вул. Кульпарківська, 172, кв.52

Поштова адреса: 79011, м. Львів, вул. Рутковича, 7, офіс 11а.

Телефон (факс): тел. (+38032) 225-68-70, факс (+38032) 225-68-80.

Офіційний сайт: [www.uza-audyt.com.ua](http://www.uza-audyt.com.ua).

E-mail: [UkrZahidAudyt@mail.lviv.ua](mailto:UkrZahidAudyt@mail.lviv.ua).

Номер та дата видачі Свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською палатою України:

Свідоцтво про відповідність системи контролю якості № 0600 (чинне до 31.12.2021 р.) видане Аудиторською палатою України відповідно до рішення АПУ від 26.05.2016 р. № 325/5.

Інформація про аудиторів, які брали участь у виконанні завдання - номер, серія, дата видачі та термін дії Сертифіката аудитора:

аудитор Будзан Наталія Василівна, сертифікат серії А № 005078, виданий 30.01.2002 р.

аудитор Озеран Володимир Олександрович, сертифікат серії А № 003519, виданий 25.06.1998 р.

?

### 4. Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

Аудит проведено згідно з умовами договору про надання професійних послуг № 46 від 16 грудня 2021. Розмір винагороди за проведення аудиту складає 38000 грн.

Виконання аудиту розпочато 19 грудня 2021 р. та завершено 27 січня 2022 року, про що складений акт приймання-передачі результатів надання професійних послуг.

Фінансові звіти наведені у додатках.

Аудиторський висновок (звіт незалежного аудитора) щодо річної фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю "Гіацинт-Люкс" станом на 31 грудня 2021 року віддруковано у трьох примірниках, з яких перших два передано ЗАМОВНИКУ, третій - ВИКОНАВЦЮ.

Аудитор (сертифікат серії А № 005078)

Н.В. Будзан

Генеральний директор,

аудитор (сертифікат серії А № 003519)

В.О. Озеран

м.п.

Дата звіту аудитора: аудиторський висновок наданий 27 січня 2022 року

Адреса аудитора (фактичне місцезнаходження офісу Аудиторської фірми "УкрЗахідАудит"): 79011, м. Львів, вул. Ругковича, 7, офіс 11а.

## **XVI. Твердження щодо річної інформації**

Емітент вважає основним ризиком - юридичний. Оскільки стикається із зміною норм та правил,

що регулюють питання оренди землі, будівельні норми, що, в свою чергу, породжує затягування у державних та місцевих органах погодження змін до отриманих дозволів на будівництво, підписаних договорів оренди земельних ділянок, а також в подальшому здавання в експлуатацію об'єктів будівництва.