

Титульний аркуш

22.09.2025

(дата реєстрації особою електронного документа)

20/12/24

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення).

Директор

(посада)

(місце для накладання електронного підпису уповноваженої особи емітента/особи, яка надає забезпечення, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа)

Власюк П.М

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

Річний звіт

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГІАЦИНТ-ЛЮКС" (23886354)
за 2024 рік**

Рішення про затвердження річного звіту: ,

Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA

Особа, яка здійснює подання звітності та/або звітних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено
на власному вебсайті емітента

www.giatsynt-luks.lviv.ua/news/

(URL-адреса вебсайту)

22.09.2025

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

- 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.
- У емітента корпоративного управління немає.
- Емітент не випускав: іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів, сертифікатів ФОН.
- Фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності відсутня.

Зміст до річного звіту

- I. Загальна інформація
 - 1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація
 - 2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура
 - 3. Структура власності
 - 4. Опис господарської та фінансової діяльності
- II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів
 - 3. Цінні папери
- III. Фінансова інформація
 - 2. Річна фінансова звітність
 - 3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

І. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГІАЦИНТ-ЛЮКС"
2	Скорочене найменування	ТзОВ "Гіацинт-Люкс"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	23886354
4	Дата державної реєстрації	14.05.1997
5	Місцезнаходження	79026, Україна, Львівська обл., м.Львів, вул. Карманського, 7-А. Фактичне: 79026, Україна, Львівська обл., м.Львів, вул. Карманського, 7-А
6	Адреса для листування	79026, Львівська обл., м.Львів, вул. Карманського, 7-А
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	V Так Ні
9	Категорія підприємства	V Велике Середнє Мале Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	office@giatsynt-luks.lviv.ua
11	Адреса вебсайту	www.giatsynt-luks.lviv.ua
12	Номер телефону	(032)2251200
13	Статутний капітал, грн	36000
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	5
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	881,8
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування 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
19	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева Інше

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Банк Акціонерний банк "Південний"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	20953647
	IBAN	UA763282090000026009010040634
	Валюта рахунку	гривня

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура**Органи управління**

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Дирекція	Директор Директор фінансовий	Власюк Павло Миколайович Добощак Ірина Ігорівна
2	Загальні збори учасників	Учасники товариства	ДІДУЛКА ВІРА ВАСИЛІВНА КВАСНИЦЯ ТАРАС ПЕТРОВИЧ ОВЧАРУК ВАЛЕРІЙ ІВАНОВИЧ Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "Скриня" Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Приват Капітал"

Інформація щодо посадових осіб

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Директор	Власюк Павло Миколайович			1978	Вища, інженер механік	24	ПП " Приватагро 31073854 агент з постачання	11.03.2020 безстроково	Ні

3. Структура власності

<https://www.giatsynt-luks.lviv.ua/news/struktura-vlasnosti/>

4. Опис господарської та фінансової діяльності

Фінансово-господарська діяльність підприємства полягає у замовленні будівництва житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення

Інформація щодо отриманих особою ліцензій

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	
Дозвіл на виконання будівельних робіт	ЛВ 012201113388	13.11.2020	Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у м.Львові	

Інформація про основні засоби (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:	25,2	13,6	0	0	25,2	13,6
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
інші	25,2	13,6	0	0	25,2	13,6
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	25,2	13,6	0	0	25,2	13,6
Додаткова інформація	-					

Інформація щодо вартості чистих активів

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів, тис.грн	-5 231,2	-4 514,1
Статутний капітал, тис.грн	36	36
Скоригований статутний капітал, тис.грн	36	36
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до розміру зареєстрованого статутного капіталу особи	-14 531,1	-12 539,2
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до вартості чистих активів за попередній звітний період	115,9	116,3
Висновок	-	

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

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 деривативами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	152,7	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	33 839	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	191 628,208	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	403 037	X	X

Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я	Товариство з обмеженою відповідальністю "Галицький Будівельний Гарант"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	38895397
Місцезнаходження	79044, Україна, Львівська обл., 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
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	41.20 - Будівництво житлових і нежитлових будівель
Вид послуг, які надає особа	Будівельна

Повне найменування або ім'я	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "Імона-Аудит"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	23500277
Місцезнаходження	01030, Україна, м.Київ, вул. Пирогова, 2/37
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	0791
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	24.10.2018
Міжміський код та телефон	044 565-77-22
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.20 - Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультування з питань оподаткування
Вид послуг, які надає особа	Аудиторська

3. Цінні папери

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

Інформація про облігації

[illegible]

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)
Станом на 31 грудня 2024 року готовність об'єктів оцінюється Емітентом:

100% - Будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. П.Карманського , 7-А (№2 на генплані) Сертифікат №ЛІВ 122240916377 від 16.09.2024 р. засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації та підтверджує його готовність до експлуатації ;

86% - Будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. П.Карманського , 7-А (№1 на генплані).

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність

<http://www.giatsynt-luks.lviv.ua/news/>

3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

Довідка щодо відомостей про аудиторський звіт щодо фінансової звітності за звітний рік:

1	Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "Імона-Аудит"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	23500277
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "Імона-Аудит"
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	0791
5	Реєстраційний номер облікової картки платника податків / серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків відповідно до закону) для аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність	
6	Реєстровий номер та дата внесення реєстрової інформації до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності аудиторської фірми	0791 24.10.2018
7	Реєстровий номер аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	
8	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (аудитори - "1"; суб'єкти аудиторської діяльності - "2"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності - "3"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес - "4")	1 - аудитори

9	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2024 по 31.12.2024
10	Думка аудитора (немодифікована - "01"; із застереженням - "02"; негативна - "03"; відмова від висловлення думки - "04")	01 - немодифікована
11	Номер та дата договору на проведення аудиту	31-1/01 від 31.01.2025
12	Дата початку та дата закінчення аудиту	з 31.01.2025 по 22.09.2025
13	Дата аудиторського звіту	22.09.2025
14	Інформація про виявлені факти аудитором або ключовим партнером при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності підприємства, що становить суспільний інтерес, що могли мати місце або мали місце порушення, зокрема шахрайство щодо фінансової звітності такого підприємства, та інформація про вжиття відповідних заходів щодо усунення цих порушень органом управління підприємства	

Аудиторський звіт до річної фінансової звітності:
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

Користувачам фінансової звітності, учасникам
ТОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»,
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку,
іншим особам

Розділ «Звіт щодо фінансової звітності»

Думка

Ми провели аудит річної фінансової звітності **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»** (надалі – Товариство/ТОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»), що складається з Балансу станом на 31 грудня 2024 року та Звіту про фінансові результати за 2024 рік, складених як фінансова звітність малого підприємства, згідно до НП(С)БО 25 «Спрощена фінансова звітність».

На нашу думку, перевірена фінансова звітність, що додається, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VIII від 21.12.2017 року і Міжнародних стандартів аудиту (МСА) та у відповідності до

«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», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 555 від 22.07.2021 року.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі **«Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності»** нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС», згідно з етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Пояснювальний параграф

Унаслідок широкомасштабної агресії РФ проти України значно зріс рівень усіх ризиків, які впливають на стабільність фінансової системи та діяльність економіки. Втрати ВВП України в 2024 році були суттєвими. Інфляційний тиск залишається значним через виведення з ладу об'єктів виробничої та транспортної інфраструктури, вищі виробничі витрати. Відповідно значно зростає обсяг бюджетних витрат на підтримку бізнесу та поступове відновлення економіки.

Управлінський персонал Товариства визнав, що ця подія не вимагає коригування для фінансової звітності за 2024 рік, що відповідає вимогам п.17 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 6 «Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах». Відповідно фінансовий стан на 31.12.2024 року та результати діяльності за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, не були скориговані на вплив подій пов'язаних військовою агресією.

Ситуація продовжує розвиватися і її наслідки наразі є до кінця невизначеними. Управлінський персонал не може передбачити всі зміни, які можуть мати вплив на економіку в цілому, а також те, які наслідки вони можуть мати на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутньому. Управлінський персонал продовжує стежити за можливим впливом вказаних подій на Товариство, вживатиме всіх можливих заходів для зменшення будь-яких наслідків.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ми визначили, що відсутні ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому звіті.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками в Товаристві. Система корпоративного управління Товариства відповідає вимогам ст. 89 Господарського Кодексу України.

Узгодженість звіту про управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер

Згідно вимог пункту 3 частини 5 ст. 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року (надалі- Закон № 2258) до Звіту аудитора наводиться інформація про узгодженість звіту з управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період та про наявність або відсутність викривлень у звіті про управління та їх характер.

Враховуючи відсутність приналежності Товариства, у відповідності до п. 7 ст. 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року, до категорії середніх та великих підприємств, звіт з управління не складається та не подається, тому ми не робимо висновку про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління та фінансової звітності Товариства за 2024 рік.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до вимог НП(С)БО, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, 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, який містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо таке 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. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- 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 Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.

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

Розділ «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів»

Цей розділ Аудиторського звіту складено нами у відповідності до «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», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Основні відомості про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС» наведені в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»

2	Скорочена назва Товариства	ТЗОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	23886354
4	Дата державної реєстрації	14.05.1997
5	Адреса місцезнаходження	Україна, 79026, Львівська обл., місто Львів, вул.Карманського П., будинок 7А
6	Види діяльності за КВЕД	41.10 Організація будівництва будівель 01.19 Вирощування інших однорічних і дворічних культур 01.25 Вирощування ягід, горіхів, інших плодових дерев і чагарників 81.30 Надання ландшафтних послуг
	Зареєстрований статутний капітал	36 000,00 грн.
	Учасники Товариства	ОВЧАРУК ВАЛЕРІЙ ІВАНОВИЧ Країна громадянства: Україна Країна реєстрації: Україна Адреса засновника: Україна, 79014, Львівська обл., місто Львів, вул.Галілея Г., будинок 5, квартира 8 Розмір внеску до статутного фонду: 14 000,00 грн Частка (%): 38,89% КВАСНИЦЯ ТАРАС ПЕТРОВИЧ Країна громадянства: Україна Країна реєстрації: Україна Адреса засновника: Україна, 79007, Львівська обл., місто Львів, вул.Наливайка С., будинок 7, квартира 23 Розмір внеску до статутного фонду: 9 400,00 грн Частка (%): 26,11% ДІДУЛКА ВІРА ВАСИЛІВНА Країна громадянства: Україна Країна реєстрації: Україна

		Адреса засновника: Україна, 79011, Львівська обл., місто Львів, вул.Дібровна, будинок 46 Розмір внеску до статутного фонду: 9 000,00 грн Частка (%): 25,00% Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд «Скрина» Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія управління активами «Приват Капітал» Розмір внеску до статутного фонду: 3 600,00 грн Частка (%): 10,00%
11	Кінцеві бенефіціарні власники	ДІДУЛКА ВІРА ВАСИЛІВНА Країна громадянства бенефіціара: Україна Країна реєстрації: Україна Адреса бенефіціара: Україна, 79011, Львівська обл., місто Львів, вул.Дібровна, будинок 46 Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Ознака, що можлива недостовірність інформації про КБВ: Відсутня інформація Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 25 ОВЧАРУК ВАЛЕРІЙ ІВАНОВИЧ Країна громадянства бенефіціара: Україна Країна реєстрації: Україна Адреса бенефіціара: Україна, 79014, Львівська обл., місто Львів, вул.Галілея Г., будинок 5, квартира 8 Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Ознака, що можлива недостовірність інформації про КБВ: Відсутня інформація Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 38.89

		КВАСНИЦЯ ТАРАС ПЕТРОВИЧ Країна громадянства бенефіціара: Україна Країна реєстрації: Україна Адреса бенефіціара: Україна, 79007, Львівська обл., місто Львів, вул.Наливайка С., будинок 7, квартира 23 Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Ознака, що можлива недостовірність інформації про КБВ: Відсутня інформація Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 26.11
12	Контролер/учасник небанківської фінансової групи	Товариство не є контролером і учасником небанківської фінансової групи
13	Наявність материнських/дочірніх компаній	Товариство не має материнської компанії. дочірні компанії відсутні.
14	Підприємство, що становить суспільний інтерес (ПСІ)	Товариство не відноситься до ПСІ, оскільки не відповідає ознакам ПСІ (ст. 1-2 ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

Думка аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19.03.2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08.06.2021 року за № 768/3639:

Кінцевими бенефіціарними власниками є: ДІДУЛКА ВІРА ВАСИЛІВНА

Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив

Ознака, що можлива недостовірність інформації про КБВ: Відсутня інформація

Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 25;

ОВЧАРУК ВАЛЕРІЙ ІВАНОВИЧ

Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив

Ознака, що можлива недостовірність інформації про КБВ: Відсутня інформація

Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 38.89;

КВАСНИЦЯ ТАРАС ПЕТРОВИЧ

Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив

Ознака, що можлива недостовірність інформації про КБВ: Відсутня інформація

Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 26.11.

Інформація підтверджена даними з державного реєстру. Товариство у повному обсязі розкрило структуру власності, надали підтверджувальні документи, що відповідають Наказу Міністерства фінансів України № 163 від 19.03.2021 року Про затвердження Положення про форму та зміст структури власності. Сумніви щодо неповного розкриття чи наявності порушень при розкритті вказаної інформації – відсутні.

Інформація про належність до підприємств, що становлять суспільний інтерес:

У відповідності до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (далі за текстом - Закон) підприємства, що становлять суспільний інтерес, - підприємства - емітенти цінних паперів, цінні папери яких допущені до торгів на регульованому ринку капіталу або щодо цінних паперів яких здійснено публічну пропозицію, банки, страховики, недержавні пенсійні фонди, інші фінансові установи (крім інших фінансових установ та недержавних пенсійних фондів, що належать до мікропідприємств та малих підприємств) та підприємства, які відповідно до цього Закону належать до великих підприємств.

Згідно з ч. 2 ст. 2 Закону, для цілей цього Закону підприємства (крім бюджетних установ) можуть належати до мікропідприємств, малих, середніх або великих підприємств.

Мікропідприємствами є підприємства, показники яких на дату складання річної фінансової звітності за рік, що передуює звітному, відповідають щонайменше двом із таких критеріїв:

балансова вартість активів - до 350 тисяч євро;

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 700 тисяч євро;

середня кількість працівників - до 10 осіб.

Малими є підприємства, які не відповідають критеріям для мікропідприємств та показники яких на дату складання річної фінансової звітності за рік, що передуює звітному, відповідають щонайменше двом із таких критеріїв:

балансова вартість активів - до 4 мільйонів євро;

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 8 мільйонів євро;

середня кількість працівників - до 50 осіб.

Для визначення відповідності критеріям, встановленим у євро, застосовується офіційний курс гривні щодо іноземних валют (середній за період), розрахований на підставі курсів Національного банку, що встановлювалися для євро протягом відповідного року.

За даними Національного Банку України офіційний курс гривні щодо іноземних валют середній станом на 31.12.2024 року становить 43,45 та станом на 31.12.2023 року складає 39,56.

Згідно з річною фінансовою звітністю Товариства, складеною станом на 31.12.2023 та 31.12.2024 Товариство має наступні показники:

балансова вартість активів – станом на 31.12.2023 року – 367719,7 тис.грн. (еквівалент 9295,24 тисяч євро), 31.12.2024 року – 397805,8 тис. грн. (еквівалент 9155 тисяч євро);

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) – станом на 31.12.2023 року – 0 тис.грн. (еквівалент 0 тисяч євро), 31.12.2024 року – 0 тис.грн. 0 (еквівалент 0 тисяч євро).

середня кількість працівників – 5 осіб.

Таким чином, Товариство належить до малих підприємств та не належить до підприємств, що становлять суспільний інтерес, оскільки не є емітентом, цінні папери яких допущені до торгів на регульованому ринку капіталу або щодо цінних паперів яких здійснено публічну пропозицію.

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

Для обліку статутного капіталу Товариство використовує рахунок бухгалтерського обліку 401 «Статутний капітал». Статут Товариства в останній редакції затверджено Протоколом №9 Загальних зборів засновників від 16.04.2021 року. Станом на 31.12.2024 року, зареєстрований статутний капітал становить 36 000,00 грн. (тридцять шість тисяч гривень 00 копійок).

Станом на 31.12.2024 року статутний капітал Товариства розподілений між учасниками наступним чином:

Таблиця 2

№	Учасник	Частка у статутному капіталі, %	Розмір частки, грн.
	ОВЧАРУК ВАЛЕРІЙ ІВАНОВИЧ	38,89	14 000,00
1	КВАСНИЦЯ ТАРАС ПЕТРОВИЧ	26,11	9 400,00
2	ДІДУЛКА ВІРА ВАСИЛІВНА	25,00	9 000,00
3	ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ЗАКРИТИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СКРИНЯ» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРИВАТ КАПІТАЛ» (ІД. КОД 35664309)	10,00	3 600,00
	Всього	100,00	36 000,00

Таким чином, розмір зареєстрованого статутного капіталу та перелік учасників і їх часток відповідає даним Статуту та інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.

Думка аудитора щодо повноти формування та сплати статутного капіталу (наводиться в звіті суб'єкта аудиторської діяльності, який надається для реєстрації випуску або для реєстрації випуску та затвердження проспекту цінних паперів):

Станом на 31.12.2024 року статутний капітал Товариства сплачено у повному обсязі, у сумі 36 000,00 грн., про що розкрито інформацію у звіті аудитора за 2021 рік, який розміщено на сайті Товариства. Протягом 2024 року розмір статутного капіталу не змінювався. Ми не висловлюємо думку щодо формування статутного капіталу, оскільки, Товариством не планується реєстрація чи випуск цінних паперів.

Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан юридичної особи, зокрема щодо:

Після звітної дати керівництвом Товариства не приймалося рішення про реєстрацію випуску та затвердження проспекту емісії цінних паперів. Подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності товариства, але можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан, не встановлено.

Інформація щодо повноти та достовірності розкриття інформації щодо складу і структури фінансових інвестицій

На балансі Товариства станом на 31.12.2024 року ні довгострокові, ні поточні фінансові інвестиції не обліковуються.

Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність юридичної особи у майбутньому, та оцінку ступеня їх впливу.

Інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність юридичної особи у майбутньому, не виявлено.

Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан.

19.09.2024 р. завершено будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. П. Карманського, 7-А (№ 2 на генплані) (Реєстраційний номер в ЄДЕССБ ЛВ122240916377), Наказом ЛМР № 96-А від 05.02.2025, про присвоєно адреси закінченому будівництвом об'єкту, ідентифікатор об'єкту будівництва 01.2403157.4982063.20240221.50.0000.44, та розпочато погашення облігацій серії А та В їх власникам, згідно реєстру ПАТ «НДУ» від 14.02.2025 р. Дата закінчення погашення облігацій - 31 грудня 2025 року, згідно умов випуску.

По заяві управлінського персоналу після дати балансу події, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства, були відсутні.

Відповідно події що потребують коригування активів та зобов'язань Товариства відсутні.

В той же час зауважуємо, що керуючись Міжнародним стандартом аудиту 560 «Подальші події» аудитор не несе відповідальності за здійснення процедур або запитів стосовно фінансових звітів після дати аудиторського звіту. Протягом періоду, починаючи з дати надання звіту незалежних аудиторів до дати оприлюднення фінансових звітів, відповідальність за інформування аудитора про факти, які можуть вплинути на фінансові звіти, несе управлінський персонал.

Основні відомості про аудиторську фірму

Таблиця 3

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», 23500277
2	Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, дата включення відомостей до Реєстру, номер в Реєстрі	Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності» 24.10.2018, №0791; Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» 13.12.2018, №0791;
3	Прізвище, ім'я, по батькові генерального директора Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Величко Ольга Володимирівна 100092
4	Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Майборода Олена Олександрівна 100096
5	Місцезнаходження:	01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
6	Фактичне місце розташування	02140, м. Київ, проспект М. Бажана, 26, оф. 95
7	Телефон/ факс	044 565-77-22, 565-99-99
8	E-mail	mail@imona-audit.ua
9	Веб-сайт	www.imona-audit.ua

Основні відомості про умови договору

Дата та номер договору на проведення аудиту – Договір №31-1/01 від 31.01.2025 року.

Дата початку проведення аудиту – 31.01.2025 року.

Дата закінчення проведення аудиту – 22.09.2025 року.

Ключовий партнер, результатом якого є цей звіт,

Аудитор

Майборода О.О.

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100096)

Генеральний директор

Величко О.В.

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100092)

Дата складання Звіту незалежного аудитора:

22 вересня 2025 року

малого підприємництва

Підприємство Територія Організаційно-правова форма господарювання Вид економічної діяльності Середня кількість працівників, осіб: 5 Одиниця виміру: тис.грн. з одним десятковим знаком Адреса, телефон: 79026, Львівська обл., м.Львів, вул. Карманського, 7-А, (032)2251200	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГІАЦИНТ-ЛЮКС"	Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ за КАТОТТГ за КОПФГ за КВЕД	КОДИ
			2025.01.01
			23886354
			UA4606025 0010457177
			240
	Товариство з обмеженою відповідальністю		41.10
	Організація будівництва будівель		

1. Баланс
на 31.12.2024 р.
Форма №1-м

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	0	0
Первісна вартість	1001	6,5	6,5
Накопичена амортизація	1002	(6,5)	(6,5)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	256407,7	313828,2
Основні засоби	1010	25,2	13,6
первісна вартість	1011	138	153,1
знос	1012	(112,8)	(139,5)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	256432,9	313841,8
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	18088	10677,7
у тому числі готова продукція	1103	54	54,2
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	22,9	29,9
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	36566,1	41192,9
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	40383,4	10067,1
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	4900,5	8965,3
Витрати майбутніх періодів	1170	4,3	34,8
Інші оборотні активи	1190	11321,6	12996,3
Усього за розділом II	1195	111286,8	83964
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	367719,7	397805,8

Пасив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	36	36
Додатковий капітал	1410	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-4550,1	-5267,2
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Усього за розділом I	1495	-4514,1	-5231,2
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	177417,1	177417,1
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	1077	712,4
розрахунками з бюджетом	1620	158,2	152,7
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	6,5	8,7
розрахунками з оплати праці	1630	23,7	30,3
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	193551,3	224715,8
Усього за розділом III	1695	194816,7	225619,9
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Баланс	1900	367719,7	397805,8

Примітки: -

2. Звіт про фінансові результати

за 2024 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	639	727,1
Інші доходи	2240	4	506,5
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	643	1233,6
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(1356,3)	(1865,1)
Інші витрати	2270	(3,8)	(0)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(1360,1)	(1865,1)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	-717,1	-631,5
Податок на прибуток	2300	(0)	(0)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	-717,1	-631,5

Примітки: -

Керівник
Головний бухгалтер

Власюк П.М.

-