

Титульний аркуш

30.04.2026

(дата реєстрації особою електронного документа)

23/12/25

(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 2025 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)

30.04.2026

(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.
- 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.
- 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
- VI. Список посилань на регульовану інформацію, яка була розкрита протягом звітного року

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)	1013,2
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

Судові справи:

№ з/п	Номер справи та дата відкриття провадження	Найменування суду	Позивач	Відповідач	Третя особа	Позовні вимоги (в т.ч. їх розмір)	Стан розгляду справи
1	2	3	4	5	6	7	8
1	914/832/25 23.06.2025	Господарського суду Львівської області	Департаменту економічного розвитку Львівської міської ради	Товариство з обмеженою відповідальністю "Гіацинт - Люкс"		Сплатити безпідставно збережені кошти пайової участі замовника будівництва у створенні та розвитку інфраструктури населеного пункту	Завершений

Штрафні санкції щодо особи:

№ з/п	Номер та дата рішення, яким накладено штрафну санкцію	Орган, який наклав штрафну санкцію	Суть санкції (та її розмір, якщо застосовується)	Підстава для накладення санкції (з посиланням на відповідні норми законодавства)	Інформація про виконання
1	2	3	4	5	6
1	№914/832/25 09.07.2025	Господарського суду Львівської області	пайовий внесок (в сумі 4 753 847, 24 грн)	Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні" №132-IX від 20.09.2019.	Справа №914/832/25 - рішення Господарського суду Львівської області від 09.07.2025, яке набрало законної сили 31.07.2025. З Товариства з обмеженою відповідальністю "Гіацинт - Люкс" стягнуто: - на користь Департаменту економічного розвитку Львівської міської ради пайовий внесок у розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м.Львова у зв'язку із введенням в експлуатацію об'єкта "Будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадськогопризначення та підземним паркінгом на вул. П. Карманського, 7-А (№ 2 на генплані) в сумі 4 411 117,06 грн, 284 460, 44 грн інфляційних втрат, 58 269, 74 грн 3 % річних; - на користь Львівської обласної прокуратури 57 046, 16 грн в рахунок відшкодування сплаченого судового збору.

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 "Скрина" 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)	Стать чоловіча/ жіноча - (ч/ж)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Директор	Власюк Павло Миколайович			1978	Вища, інженер механік	25	- - -	11.03.2020 безстроково	Ні	ч

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	
Сертифікат	ЛВ122240916377	16.09.2024	Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю 40181003	

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:	13,6	0	0	0	13,6	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
інші	13,6	0	0	0	13,6	0
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	13,6	0	0	0	13,6	0
Додаткова інформація	Основні засоби за залишковою вартістю на кінець звітного періоду відсутні.					

Інформація щодо вартості чистих активів

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів, тис.грн	79 341,7	-5 231,2
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	220 393,6	0
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до вартості чистих активів за попередній звітний період	0	115,9
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	79 299,686	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	79 299,686	X	X
серія С	13.09.2021	71 928,36	0	31.12.2025
серія В	11.03.2021	6 335,966	0	31.12.2025
серія А	10.02.2020	1 035,36	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	17 953,9	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	20 500	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	39 610,614	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	157 364,2	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

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 2025 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 ;

99% - 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 "АІМ АУДИТ"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	21198495
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ТОВ "АФ "АІМ АУДИТ"
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	2013
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	2013 19.10.2018
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 01.01.2025 по 31.12.2025
10	Думка аудитора (немодифікована - "01"; із	01 - немодифікована

	застереженням - "02"; негативна - "03"; відмова від висловлення думки - "04")	
11	Номер та дата договору на проведення аудиту	АА-260302/1 від 02.03.2026
12	Дата початку та дата закінчення аудиту	з 02.03.2026 по 15.04.2026
13	Дата аудиторського звіту	15.04.2026
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

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку,

Учасникам, керівництву ТзОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС» (далі –Товариство, ТзОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»), код ЄДРПОУ 23886354, місцезнаходження: Україна, 79026, Львівська обл., м. Львів, вул.Карманського, буд.7-А за 2025 рік, що складається з:

- Балансу(Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2025 року (форма 1-м),
- Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2025 рік (форма 2-м),
- Приміток до річної фінансової звітності за 2025 рік (далі – фінансова звітність).

На нашу думку, фінансова звітність Товариства, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2025 року, його фінансові результати за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до вимог Національних положень (стандартів) фінансової звітності (НП(С)БО) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV (далі – ЗУ № 996-XIV) щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). 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 Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми привертаємо увагу на п.1.4 «Операційне середовище» та п.1.6. «Припущення про безперервність діяльності» Примітки 1 «Основи підготовки, затвердження та подання фінансової звітності» до фінансової звітності, складеної за 2025 рік, ТзОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС», в якій описується вплив російської збройної агресії проти України на діяльність Товариства. Масштаби чи строки подальшого перебігу подій або термін завершення воєнних дій є фактором невизначеності. Як зазначено в п.1.6 Примітки 1 «Припущення про безперервність діяльності», попри те, що Товариство може продовжувати свою діяльність на безперервній основі, існує суттєва невизначеність щодо майбутнього розвитку військового вторгнення, його тривалості та впливу на Товариство, яка може спричинити негативний вплив на результати діяльності, фінансовий стан Товариства, на його персонал, ліквідність та активи.

Наша оцінка припущень управлінського персоналу Товариства щодо доречності застосування принципу безперервності діяльності в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності Товариства, включала оцінку негативних наслідків впливу військової агресії щодо фінансового стану Товариства після звітної дати. Під час аудиту фінансової звітності Товариства, ми дійшли висновку, що використання управлінським персоналом принципу безперервної діяльності під час підготовки даної фінансової звітності є доречним.

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.

Крім питань, описаних в описаних в розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми визначили, що немає інших ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід відобразити в нашому звіті.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, був проведений іншим аудитором, який 22 вересня 2025 року висловив немодифіковану думку щодо цієї фінансової звітності.

Інша інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з річного звіту емітента цінних паперів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) згідно «Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами» (Рішення НКЦПФР від 06.06.2023 №608 із змінами). Вказана інша інформація, що відноситься до звітної дати, буде затверджена після дати нашого звіту незалежного аудитора.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію, та ми не робимо висновку з будь-яким рівнем впевненості щодо іншої інформації на дату звіту незалежного аудитора. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності, нашою відповідальністю є ознайомлення з іншою інформацією та розгляд, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю, або нашим знанням, отриманим під час аудиту, або чи інша інформація не містить суттєвих викривлень. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення у іншій інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт тих, кого наділено найвищими повноваженнями..

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності Товариства відповідно до НП(С)БО, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал Товариства визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності ТзОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС» управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності ТзОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС» 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 ТЗОВ «ПАЦИНТ-ЛЮКС».

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність ТОВ «ПАЦИНТ-ЛЮКС» 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, коли 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 Товариства 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 Товариства;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом Товариства 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, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому 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 Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;
- 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 подання.

Ми повідомляємо управлінському персоналу Товариства разом з іншими питаннями 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 управлінському персоналу Товариства твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо йому про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

Додаткова інформація відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» №2258-VIII від 21.12.2017 року

Інформація про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління (консолідованому звіті про управління), який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю (консолідованою фінансовою звітністю) за звітний період та/або з іншою інформацією, отриманою аудитором під час аудиту, а за наявності суттєвих викривлень у звіті про управління наводиться опис таких викривлень та їх характер

Відповідно до критеріїв, встановлених Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», ТЗОВ «ПАЦИНТ-ЛЮКС» віднесено до малих підприємств. Цим законом встановлено, що від подання звіту про управління звільняються мікропідприємства та малі підприємства.

Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит фінансової звітності:

Повне найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АІМ АУДИТ»
Юридична адреса	03057, м. Київ, вул. Марії Капніст, будинок 2, офіс 228
Інформація про включення до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	ТОВ «АФ «АІМ АУДИТ» включена до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під номером 2013, в тому числі до Розділу IV Реєстру «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес».

Додаткова інформація відповідно до «Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації», затверджених Рішенням НКЦПФР № 555 від 22.07.2021 року.

Інформація про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору

1	Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	21198495
2	Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	https://aimarketing.info
3	Дата та номер договору на проведення аудиту	АА-260302/1 від 02.03.2026
4	Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	Дата початку проведення аудиту 02.03.2026р. Дата закінчення проведення аудиту 15.04.2026р.
5	Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так / ні)	Так
6	Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так / ні)	Ні

Ключовим партнером з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Олімпіюк Ігор Миколайович (№101290 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності).

Ключовий партнер з аудиту

/Олімпіюк Ігор Миколайович/

(№101290 в Реєстрі аудиторів та

суб'єктів аудиторської діяльності)

Директор

/Конишева Юлія Олександрівна/

ТОВ "АФ "АІМ АУДИТ"

(№100047 в Реєстрі аудиторів та

суб'єктів аудиторської діяльності)

Юридична адреса:

Україна, 03057, місто Київ, вул. Марії Капніст, будинок 2, офіс 228

15квітня 2026 року

Примітки до річної фінансової звітності за 2025 рік ТЗОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»

1. ОСНОВИ ПІДГОТОВКИ, ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТА ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1.1. Концептуальна основа фінансової звітності

Концептуальною основою фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС» (скорочено - ТЗОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»), (далі – Товариство в усіх відмінках) за період, що закінчився 31 грудня 2025 року, є Національні положення (стандарти) бухгалтерського обліку (НП(С)БО), Закон України Від 16.07.1999 р. № 996-XIV „Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” (із змінами) (надалі - Закон № 996).

1.2. Загальні відомості

1.2.1. Найменування

українською мовою повне: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»;

українською мовою скорочене: ТЗОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС»;

1.2.2. **Місцезнаходження:** вул. Карманського, буд.7-А, м. Львів, Львівська область, 79026, Україна.

1.2.3. **Код за ЄДРПОУ:** 23886354.

1.2.4. **Дата державної реєстрації як юридичної особи** – 14.05.1997року в Управління державної реєстрації юридичного департаменту Львівської міської ради, запис в ЄДР №1 415 120 0000 019321.

1.2.5. **Дозволи:** Дозвіл на виконання будівельних робіт від 15 листопада 2019 року №ЛВ112193191277 (будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул.П.Карманського, 7-А(№2 на генплані) у м.Львові);

Дозвіл на виконання будівельних робіт від 13 листопада 2020 року №ЛВ012201113388 (будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул.П.Карманського, 7-А(№1 на генплані) у м.Львові)

1.2.6. **Оргструктура:** Товариство не має відокремлених підрозділів, філій, представництв на дочірніх підприємств. Органи управління: загальні збори учасників, виконавчий орган: директор.

1.3. Опис діяльності (мета, предмет, види)

Метою діяльності Товариства є виробнича, господарська та інша діяльність, спрямована на отримання прибутку, а також задоволення соціально-економічних інтересів учасників та членів трудового колективу.

Предметом діяльності Товариства є здійснення діяльності з організації будівництва багатоквартирних житлових будинків з приміщеннями громадського призначення та підземними паркінгами.

Основний вид діяльності згідно КВЕД: 41.10 Організація будівництва будівель.

Кількість працівників станом на 31 грудня 2024р. та 31 грудня 2025 склала 5 осіб.

Станом на 31 грудня 2025 р. учасниками Товариства були три фізичні особи та одна юридична особа

Учасники Товариства:	31.12.2024		31.12.2025	
	тис. грн.	%	тис. грн.	%
ДІДУЛКА ВІРА ВАСИЛІВНА	9 000,00	25	9 000,00	25
КВАСНИЦЯ ТАРАС ПЕТРОВИЧ	9 400,00	26,11	9 400,00	26,11
ОВЧАРУК ВАЛЕРІЙ ІВАНОВИЧ	14 000	38,89	14 000	38,89
ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ЗАКРИТИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СКРИНЯ» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРИВАТ КАПІТАЛ» код ЄДРПОУ 35664309, код	3 600,00	10	3 600,00	10
Всього	36 000,0	100,00	36 000,00	100,00

1.4. Операційне середовище

ТЗОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС» функціонує в нестабільному середовищі, що пов'язано з глибокою економічною кризою, яка почалася ще в 2020 році в зв'язку із пандемією COVID-19 та продовженням збройного конфлікту на сході України. 24 лютого 2022 року почалася широкомасштабна збройна агресія російської федерації проти України, в зв'язку із чим Рада національної безпеки та оборони ухвалила рішення запровадити надзвичайний стан на всій території України з 24 лютого 2022 року, крім Донецької та Луганської областей, де вже діє надзвичайний правовий режим.

З 24 лютого 2022 року, з початком дії воєнного стану, Товариство мало обмежені можливості здійснювати свою діяльність. Виникла низка значних збоїв і проблем. Зокрема, це нестача персоналу і спеціалістів, а також логістичні проблеми з доставкою необхідного обладнання та матеріалів.

Усі перераховані операційні проблеми і збої продовжуватимуть впливати на фінансовий стан та результати діяльності Товариства. Такі обставини, як воєнний стан, майже унеможливають нормальне функціонування бізнесу. Через невизначеність та нестабільність ситуації, в будь-який момент може вийти з ладу серверне та мережеве обладнання, зникнути Інтернет і зв'язок з віддаленими користувачами по причині відключення електропостачання, а також може відбутися спроба проведення кібератаки для викрадення корпоративних даних.

Майбутня стабільність економіки в значній мірі залежить від успішності та ефективності економічних, фінансових та монетарних заходів, що будуть здійснюватися урядом України.

Попри всі негаразди, Товариство продовжує працювати задля підтримки економіки країни, свого бізнесу та споживачів.

Здійснюючи свою діяльність у більш безпечному регіоні на заході країни, товариство адаптувалося до нової реальності та продовжує працювати у стабільному ритмі.

1.5. Достовірне подання та відповідність НП(С)БО. Ідентифікація фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства є індивідуальною фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану та фінансових результатів для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних НП(С)БО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні.

1.6. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності.

Тривалість та вплив військового протистояння з російською федерацією, яке почалося 24.02.2022 року, залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах.

Керівництво постійно стежить за поточним станом подій, змінами законодавства і вживає всіх необхідних заходів з метою підтримання його сталої діяльності. Ураховуючи те, що перебіг війни може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, а остаточне врегулювання неможливо передбачити з достатньою вірогідністю, управлінським персоналом, органом управління підприємством ухвалено рішення надалі спостерігати за ситуацією та готовність внести коригування до фінансової звітності, за необхідності, щойно з'явиться можливість достовірно оцінити вплив поточної економічної ситуації на майбутній фінансовий стан Товариства.

Керівництво Товариства не має намір ліквідувати підприємство, або припинити його діяльність, і не вважає, що не має цьому реальної альтернативи, тому ця фінансова звітність не містить жодних коригувань, які можуть мати місце в результаті такої невизначеності, і які необхідно було б провести в тому випадку, якби підприємство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути надійно оцінені.

Хоча управлінський персонал вважає, що припущення про безперервну діяльність є доречним та вживаються належні заходи на підтримку стабільної діяльності Товариства, необхідні за поточних обставин, подальша нестабільність умов, невизначеність щодо масштабів та строків завершення вказаних подій вказує на існування суттєвої невизначеності та може спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, на його персонал, ліквідність та активи - наслідки якого на поточний момент визначити неможливо. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятись від оцінки управлінського персоналу.

1.7. Функціональна валюта та валюта звітності, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня. Фінансова звітність складена у тисячах гривень, округлених до одного десяткового знака.

1.8. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена директором ТОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС» 20 лютого 2026 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

2.1. Загальні положення

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, затверджені керівництвом ТОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС» та застосовані ним при складанні та поданні фінансової звітності. НП(С)БО наводить облікові політики, які дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не застосовуються, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Принципи облікової політики, за якими складалася фінансова звітність, визначалися діючим законодавством України, а саме: Законом України від 16.07.1999 р. № 996-XIV „Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” (із змінами) (надалі - Закон № 996), національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку (НП(С)БО), та іншими нормативними документами.

При веденні бухгалтерського обліку та складанні фінансової та податкової звітності застосовували ті професійні судження та положення систем обліку, які дозволяють однозначно тлумачити інформацію фінансової звітності.

Ведення бухгалтерського обліку та складання фінансових звітів проводиться згідно принципу нарахування так, щоб результати операцій та інших подій відображались в облікових регістрах і фінансових звітах тоді, коли вони мали місце, а не тоді, коли Товариство отримує чи сплачує кошти.

Визнання, первісна оцінка, подальша оцінка відповідних активів та зобов'язань, припинення їх визнання визначаються відповідними НП(С)БО.

Доходи в Звіті про фінансові результати відображаються в тому періоді, коли вони були зароблені, а витрати - на основі відповідності цим доходам, що забезпечить визначення фінансового результату звітного періоду співставленням доходів звітного періоду з витратами, здійсненими для отримання цих доходів.

Обраний метод оцінки активів без внесення змін в облікову політику змінюватись не може.

Не вважаються змінами в Обліковій політиці події або операції, що відрізняються за змістом від попередніх подій або операцій, або такі, що не відбувалися раніше.

2.2. Політика звітування

2.2.1. Звітний період фінансової звітності

Звітний період фінансової звітності.

Звітним періодом, за який формується річна фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня.

Звітними періодами, за які формується проміжна фінансова звітність є:

- три місяці (з 1 січня по 31 березня)
- шість місяців (з 1 січня по 30 червня)
- дев'ять місяців (з 1 січня по 30 вересня)

2.2.2. Формат звітності та назви фінансових звітів

Фінансові звіти Товариства надають інформацію про фінансовий стан, а саме: інформацію про економічні ресурси та зобов'язання. Фінансові звіти також надають інформацію про наслідки операцій та інших подій, що змінюють економічні ресурси та зобов'язання. Інформація обох типів надає корисний матеріал для рішень щодо наявності ресурсів Товариства для операційної діяльності.

Фінансова звітність є структурованим відображенням фінансового стану та фінансових результатів діяльності Товариства. Метою фінансової звітності є надання інформації про фінансовий стан та фінансові результати діяльності Товариства, яка є корисною для широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Фінансова звітність також демонструє результати того, як управлінський персонал розпоряджається ввіреними йому ресурсами. Для досягнення цієї мети фінансова звітність надає таку інформацію про Товариство:

- а) активи;
- б) зобов'язання;
- в) власний капітал;

г) дохід та витрати, у тому числі прибутки та збитки.

Ця інформація, разом з іншою інформацією у примітках, допомагає користувачам фінансової звітності спрогнозувати майбутні грошові потоки Товариства і, зокрема, їхній час та вірогідність.

Фактично за всіх обставин Товариство досягає достовірного подання шляхом відповідності застосовним НП(С)БО.

Перелік та назви форм фінансової звітності ТОВ «ГІАЦИНТ-ЛЮКС» відповідають встановленим НП(С)БО 25 «Спрощена фінансова звітність» та форми Приміток, що розроблені у відповідності до НП(С)БО. Фінансова річна звітність складається з форм, визначених НП(С)БО 25 «Спрощена фінансова звітність», зокрема:

- баланс форма №1-м;
- звіт про фінансові результати форма №2-м;
- примітки до фінансової звітності.

При поданні затвердженої фінансової звітності до органів статистики та державної фіскальної служби використовуються форми та назви фінансової звітності відповідно НП(С)БО 25.

Ведення податкового обліку та надання податкової звітності здійснюється згідно із Податковим кодексом України.

2.3. Пооб'єктні політики

2.3.1. Визнання та оцінка основних засобів

Основними засобами визнані матеріальні активи, що утримуються з метою використання їх в процесі виробництва або постачання продукції, товарів, надання послуг, здавання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально - культурних функцій, очікуваний строк корисного використання яких більше 1 року.

Розподіл між об'єктами основних засобів та інших необоротних активів здійснювався підприємством виходячи із особливостей їх використання та п.5 НП(С)БО 7.

Матеріальні активи строком використання більше одного року і вартістю менше 20000 грн. вважаються іншими необоротними матеріальними активами.

Основні засоби зараховуються на баланс по первісній вартості, яка складається із фактичних витрат на придбання, доставку, монтаж, установку, проектні роботи.

Ремonti основних засобів відображаються як витрати періоду і обліковуються на рахунках витрат в повному обсязі. Витрати, пов'язані з поліпшенням (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція, тощо) відносяться на збільшення первісної вартості основних засобів після введення їх в експлуатацію.

Нарахування амортизації здійснюється протягом строку корисного використання об'єктів за прямолінійним методом з дотримання мінімальних строків, встановлених ПКУ

2.3.2. Визнання та оцінка запасів

Методологічні засади формування у бухгалтерському обліку інформації про запаси та розкриття її у фінансовій звітності визначалось НП(С)БО 9 "Запаси. Одиницею бухгалтерського обліку запасів вважається їх найменування.

Запаси оцінюються за меншою з таких двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації.

Витрати на придбання запасів складаються з ціни придбання, ввізного мита та інших податків (окрім тих, що згодом відшкодовуються податковими органами), а також з витрат на транспортування, навантаження і розвантаження та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням готової продукції, матеріалів та послуг.. Метод оцінки вибуття запасів, згідно с НП(С)БО № 9 встановлено за середньозваженою собівартістю.

2.3.3. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до НП(С)БО, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком погашення активів та виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Активи Товариства первісно оцінюються та відображаються на дату зарахування до складу активів. Первісне визнання, первісна оцінка, подальша оцінка активів Товариства та припинення їх визнання визначаються відповідними НП(С)БО.

Фінансові активи й фінансові зобов'язання, які враховуються на балансі Товариства, представлені грошовими коштами і їх еквівалентами, дебіторською й кредиторською заборгованістю, іншими вкладеннями й іншими зобов'язаннями відповідно до чинного законодавства.

2.3.4. Оцінка дебіторської заборгованості.

Формування інформації про дебіторську заборгованість в бухгалтерському обліку та її розкриття в фінансовій звітності здійснюється у відповідності до вимог НП(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість».

Дебіторська заборгованість визначається активом, якщо існує вірогідність отримання підприємством майбутніх економічних вигод та може бути достовірно визначена її сума.

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який представляє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання. Дебіторська заборгованість поділяється на короткострокову (термін погашення протягом 12 місяців з дати фінансової звітності) та довгострокову (термін погашення після 12 місяців з дати фінансової звітності). Довгострокова дебіторська заборгованість визнається за теперішньою (дисконтованою) вартістю.

2.3.5. Оцінка грошових коштів та їх еквівалентів

Грошові кошти включають кошти на поточних рахунках у банках, а також банківські депозити.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості.

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

2.3.6. Зобов'язання: кредиторська заборгованість.

Формування інформації про кредиторську заборгованість в бухгалтерському обліку та її розкриття у фінансовій звітності здійснюється у відповідності до вимог до НП(С)БО 11 «Зобов'язання», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.01.2000 № 20.

Зобов'язання визначаються Товариством, якщо їх оцінка може бути достовірно визначена та існує вірогідність зменшення економічних вигод у майбутньому внаслідок їх погашення. Поточні зобов'язання відображені в балансі по сумі погашення.

Довгострокові зобов'язання на балансі підприємства – всі зобов'язання, які не є поточними зобов'язаннями та відображаються за теперішньою (дисконтованою) вартістю.

2.3.7. Визнання доходів

Методологічні засади формування в бухгалтерському обліку інформації про доходи та розкриття в фінансовій звітності визначалось у відповідності до вимог НП(С)БО 15 «Дохід».

Доходи і витрати включали в склад звіту про фінансові результати на підставі принципів нарахування і відповідності та відображували в бухгалтерському обліку і фінансових звітах тих періодів, до яких вони відносяться, незалежно від дати реального одержання або сплати грошових коштів.

Датою для визнання доходів від продажу споруджених об'єктів нерухомості визначається за датою оформлення між Товариством і покупцем актів приймання передачі об'єкта нерухомості або майнових прав на об'єкт нерухомості та є підставою для оформлення та державної реєстрації права власності покупця на такий об'єкт.

Дохід, пов'язаний з наданням послуг, визнається виходячи зі ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу, якщо може бути достовірно оцінений результат цієї операції. Оцінка ступеня завершеності операції з надання робіт-послуг проводиться вивченням виконаної роботи.

2.3.8. Визнання витрат

Методологічні засади формування в бухгалтерському обліку інформації про витрати та розкриття в фінансовій звітності визначалось у відповідності до вимог НП(С)БО 16 «Витрати».

Витрати з будівництва об'єктів нерухомості визнаються незавершеними капітальними інвестиціями з початку і до закінчення будівництва і складаються з витрат, які безпосередньо пов'язані приведенням їх до стану, необхідного для введення в

експлуатацію. У фінансовій звітності витрати відображаються у статті «Незавершені капітальні інвестиції» розділу «Необоротні активи».

Витрати, які неможливо прямо пов’язати з доходом певного періоду, відображались у складу витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені: адміністративні витрати, витрати на збут, інші витрати операційної діяльності, фінансові та інші витрати.

3. РЕКЛАСИФІКАЦІЇ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ ТА ВИПРАВЛЕННЯ ПОМИЛОК

3.1. Рекласифікації у фінансовій звітності

Рекласифікації у фінансовій звітності у 2025 році Товариством не здійснювалось.

3.2. виправлення помилок у фінансовій звітності

В 2025 році Товариством не проводилось виправлення помилок минулих років.

4. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ, ПОДАНІ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ МАЛОГО ПІДПРИЄМСТВА

4.1. Розкриття інформації, поданої у Балансі на 31 грудня 2025 року (Форма № 1-м, тис.грн.):

4.1.1. Незавершені капітальні інвестиції (рядки 1005)

На балансі Товариства станом на 31.12.2024 року та на 31.12.2025 року обліковується незавершені капітальні інвестиції в сумі 313 828,2 тис.грн та 139 056,2 тис.грн. відповідно, та складаються з витрат з будівництва об’єктів нерухомості (багатоквартирних житлових будинків з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом).

4.1.2. Запаси (рядок 1100)

Група	31.12.2025	31.12.2024
Будівельні матеріали	2 784.8	10 607,2
Паливо	-	2,5
Інші матеріали	-	0,7
МШП	9.2	13,1
Товари	2 925.1	54,2
Разом (р. 1100)	5 719.1	10 677,7

4.1.3. Дебіторська заборгованість (рядок 1155)

	31.12.2025	31.12.2024
Дебіторська заборгованість перед постачальниками	6 964,1	10 067,1
Розрахунки з іншими дебіторами (надання фіндопомоги на зворотній основі)	51 000,0	-
Разом	57 964.1	10 067.1

Станом на 31 грудня 2025 року прострочена не пролонгована дебіторська заборгованість відсутня.

4.1.4. Грошові кошти за справедливою вартістю (рядок 1165)

Станом на 31.12.2025 року на поточних рахунках в банках грошові кошти обліковуються за справедливою вартістю, яка є їх номінальною вартістю.

	31.12.2025	31.12.2024
Кошти на рахунках в банках, в тис.грн.	6 143,4	8 965,3

4.1.5. Інші оборотні активи (рядок 1190)

На балансі Товариства станом на 31.12.2025 року та на 31.12.2024 року обліковується ПДВ за неотриманими податковими накладними та ПДВ на отримані аванси в сумі відповідно 4 371.8,0 тис. грн та 12 996.3 тис. грн.

4.1.6. Власний капітал (р. 1400-1495)

Стаття власного капіталу	31.12.2025	31.12.2024
Капітал (р.1400)	36,0	36,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) (р.1420)	79 305,7	(5 267,2)
Неоплачений капітал (р. 1425)		
Всього власний капітал	79 341,7	(5 231,2)

За 2025 рік власний капітал Товариства збільшився за рахунок отриманого прибутку в сумі 84 572,9 тис.грн.

4.1.7. Довгострокові зобов'язання (рядок 1595)

	31.12.2025	31.12.2024
Довгострокові зобов'язання за цільовими облігаціями	-	177 417,1
Разом	-	177 417,1

4.1.8. Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (рядки 1610)

	31.12.2025	31.12.2024
Зобов'язання за цільовими облігаціями (строк погашення 31.12.2025р)	79 299,7	-
Разом	79 299,7	-

Станом на 31.12.2025 року у складі непогашених облігацій, емітованих Товариством, рахуються облігації серії «А» на суму 1 035,36 тис.грн, серії «В» на суму 6 335,966 тис.грн. та серії «С» на суму 71 928,36 тис.грн.

4.1.9. Поточна кредиторська заборгованість (рядки 1615, 1620)

	31.12.2025	31.12.2024
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (р. 1615)	624,7	712,4
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (по податках) (р. 1620)	17 953,9	152,7
Разом	18 578,6	865,1

Станом на 31.12.2025 року у Товариства відсутня прострочена кредиторська заборгованість.

4.1.9. Інші поточні зобов'язання (рядок 1690)

	31.12.2025	31.12.2024
Податковий кредит на суму сплачених авансів постачальникам	1 149,7	1 669,4
Отримані аванси від покупців	36 395,8	189 202,6
Інша кредиторська заборгованість	21 856,4	33 843,8
Разом	59 401,9	224 715,8

4.2. Розкриття інформації, поданої у Звіті про фінансові результати за 2025 рік (Форма № 2-мс, тис.грн.):

4.2.1. Чистий дохід від реалізації (рядок 2000,2120,2240) та собівартість реалізованої продукції (рядок 2050)

	2025	2024
Дохід від реалізації готової продукції, товарів (рах.701,702)	347 581,5	-
Дохід від реалізації робіт,послуг, інший операційний дохід (рах. 703,712, 717, 719)	1 706,3	639,0
Інші доходи (рах.746)	9,0	4,0
Разом доходи	349 296,8	643,0

4.2.2. Інші витрати (рядки 2180, 2270)

	2025	2024
Інші операційні витрати, разом: (р.2180)	14 373,9	1 356,3
Адміністративні витрати	1 665,3	1 194,5
Витрати на збут	1 102,1	0,2
Інші витрати	11 606,5	161,6
Інші витрати, разом (р.2270)	3 840,1	3,8
Фінансові витрати	3 833,3	-
Інші витрати	6,8	3,8

5. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ

5.1. Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін

Згідно НП(С)БО 23 пов'язаними сторонами вважаються:

- підприємства, які перебувають під контролем або суттєвим впливом інших осіб;
- підприємства і фізичні особи, які прямо або опосередковано здійснюють контроль над підприємством або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

Перелік пов'язаних сторін визначається підприємством враховуючи сутність відносин, а не лише юридичну форму (превалювання сутності над формою). Відносини між пов'язаними сторонами - це, зокрема, відносини: материнського (холдингового) і

його дочірніх підприємств; спільного підприємства і контрольних учасників спільної діяльності; підприємства-інвестора і його асоційованих підприємств; підприємства і фізичних осіб, які здійснюють контроль або мають суттєвий вплив на це підприємство, а

також відносини цього підприємства з близькими членами родини кожної такої фізичної особи; підприємства і його керівника та інших осіб, які належать до провідного управлінського персоналу підприємства, а також близьких членів родини таких осіб.

Згідно цих вимог НП(С)БО 23, до переліку пов'язаних сторін Товариством віднесено провідний управлінський персонал підприємства та компанії:

№ з/п	Найменування юридичної особи	Місцезнаходження	Код за ЄДРПОУ
1	2	3	4
1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЗАХІДНИЙ БУГ ПЛЮС»	Львівська обл.,Шептицький р-н, с.Павлів, просп.Юності., буд. 39	38364658
2	АДВОКАДСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ГАЛИЦЬКА ПРАВНИЧА ГРУПА»	Львівська обл.,Шептицький р-н, с.Павлів, просп.Юності., буд. 39	42892423
3	ТОВ «ЗАХІДНИЙ БУГ»	Львівська обл.,Шептицький р-н, с.Павлів, просп.Юності., буд. 39	32478033
4	ТОВ «ФК «КАРПАТИ»	м.Львів, площа Міцкевича А., буд.8	43868103
5	ТОВ «КАРПАТИ АРЕНА»	м.Львів, площа Міцкевича А., буд.8	43928963
6	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОВЕСІНЬ-АГРОІНВЕСТ»	м.Львів, вул. Тракт Галицький, буд. 152	34857761
7	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ГЕЛІКОПТЕР»	м.Львів, вул. Наливайка С., буд. 7 кв.23	23270860
8	ТОВ «УКРЕКСІМТОРГ»	м.Львів, вул. Рудненська, буд. 8	31215466
9	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «АУТСОРСІНГ-СЕРВІС»	м.Львів, вул.Гайдамацька, буд. 11	37444187
10	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МОЛОЧНІ РІКИ»	Львівська обл.,Шептицький р-н, с.Павлів, просп.Юності., буд. 39	35603085

Протягом 2025 року загальна сума наданих безвідсоткових позик на зворотній основі пов'язаним особам склала 46 000 тис. грн., які включено до рядку 1155 «Інша поточна дебіторська заборгованість» Балансу (Звіту пор майновий стан).

Провідному управлінському персоналу здійснювалися виплати згідно штатного розкладу, Колективного договору та у відповідності до укладених з ними трудових договорів (контрактів). Загальна сума оплати праці провідному управлінському персоналу за 2025 рік склала 433,0 тис. грн.

5.2. Інші НП(С)БО

Перерахунок показників річної фінансової звітності за 2025 рік згідно НП(С)БО 22 «Вплив інфляції» не проводився.

Операції, що підлягають розкриттю в Примітках до фінансової звітності у відповідності до **НП(С)БО 17, 18, 19, 20, 21, 24, 36, 27, 28, 29, 32, 33, 34** Товариство в звітному періоді не здійснювало.

5.3. Події після дати балансу

Згідно п.17 НП(С)БО 6: «Події, що відбуваються після дати балансу і вказують на умови, що виникли після цієї дати, не потребують коригування статей фінансових звітів. Такі події слід розкривати в примітках до фінансових звітів, якщо відсутність інформації про них вплине на здатність користувачів звітності робити відповідні оцінки та приймати рішення».

Після складання фінансових звітів за 2025 рік не відбувалися:

- події після дати балансу, які надавали б додаткову інформацію про визначення сум, пов'язаних з умовами, що існували на дату балансу, вимагали б коригування відповідних активів і зобов'язань, а також уточнення оцінки відповідних статей;

- події, що вказували б на умови, що виникли після дати балансу, що не потребують коригування статей фінансових звітів, у визначенні НП(С)БО 6 та Додатку до нього.

Директор

Павло ВЛАСЮК

VI. Список посилань на регульовану інформацію, яка була розкрита протягом звітного року

1. Проміжна інформація

<https://www.giatsynt-luks.lviv.ua/news/promizhnyj-zvit-5/>

<https://www.giatsynt-luks.lviv.ua/news/promizhnyj-zvit-4/>

<https://www.giatsynt-luks.lviv.ua/news/promizhnyj-zvit-3/>

<https://www.giatsynt-luks.lviv.ua/news/promizhnyj-zvit-za-1-kvartal-2025-roku/>

<https://www.giatsynt-luks.lviv.ua/news/richnyj-zvit-3/>

<https://www.giatsynt-luks.lviv.ua/news/richnyj-zvit-2/>

<https://www.giatsynt-luks.lviv.ua/news/richnyj-zvit/>

Підприємство Територія Організаційно-правова форма господарювання Вид економічної діяльності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГІАЦИНТ-ЛЮКС" Товариство з обмеженою відповідальністю Організація будівництва будівель	Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ за КАТОТТГ за КОПФГ за КВЕД	КОДИ
			2026.01.01
			23886354
			UA46060250010457177
			240
			41.10
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			

1. Баланс
на 31.12.2025 р.
Форма №1-м

Код за ДКУД			1801006
Актив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього 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	313828,2	139056,2
Основні засоби	1010	13,6	0
первісна вартість	1011	153,1	94,9
знос	1012	(139,5)	(94,9)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	14266,7
Усього за розділом I	1095	313841,8	153322,9
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	10677,7	5719,1
у тому числі готова продукція	1103	54,2	2925,1
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	29,9	785,5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	41192,9	8326
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	10067,1	57964,1
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	8965,3	6143,4
Витрати майбутніх періодів	1170	34,8	73,1
Інші оборотні активи	1190	12996,3	4371,8
Усього за розділом II	1195	83964	83383
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	397805,8	236705,9
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	-5267,2	79305,7
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Усього за розділом I	1495	-5231,2	79341,7
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	177417,1	0
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	79299,7
товари, роботи, послуги	1615	712,4	624,7
розрахунками з бюджетом	1620	152,7	17953,9
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	17777,7
розрахунками зі страхування	1625	8,7	18,7
розрахунками з оплати праці	1630	30,3	65,3
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	224715,8	59401,9
Усього за розділом III	1695	225619,9	157364,2
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Баланс	1900	397805,8	236705,9

Примітки: -

2. Звіт про фінансові результати

за 2025 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	347581,5	0
Інші операційні доходи	2120	1706,3	639
Інші доходи	2240	9	4
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	349296,8	643
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(228732,2)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(14373,9)	(1356,3)
Інші витрати	2270	(3840,1)	(3,8)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(246946,2)	(1360,1)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	102350,6	-717,1
Податок на прибуток	2300	(17777,7)	(0)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	84572,9	-717,1

Керівник
Головний бухгалтер

Власюк П.М.
-