

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ  
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року  
зі Звітом незалежного аудитора

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"

---

## ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

### ЗМІСТ

Звіт незалежного аудитора	
Заява про відповідальність управлінського персоналу за складання й затвердження фінансової звітності	1
Баланс (Звіт про фінансовий стан)	2-3
Звіт про фінансові результати	4-5
Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)	6-7
Звіт про власний капітал	8-9
Примітки до фінансової звітності	10-34

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

*Власникам та управлінському персоналу ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"*

### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ" (Компанія), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2025 року, звіту про фінансові результати, звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2025 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку ("НП(с)БО") та відповідає вимогам законодавства України з питань її складання.

### 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 Компанії згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи міжнародні стандарти незалежності) (Кодекс етики) 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 етики. 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

Звертаємо увагу на Примітку 2 та Примітку 3 до фінансової звітності, які описують вплив триваючого військового вторгнення російської федерації та економічної нестабільності в Україні, а також припущення керівництва про здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Також ми звертаємо увагу на Примітку 3 до фінансової звітності, яка розкриває суттєві облікові припущення з погляду поточної ліквідності та від'ємного власного капіталу Компанії та відповідного впливу на фінансову звітність. Ці обставини та події разом з іншими питаннями, викладеними в зазначених примітках, вказують на існування суттєвої невизначеності, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

### Інша інформація

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається зі звіту про управління (але не є фінансовою звітністю Компанії та нашим звітом незалежного аудитора щодо неї), який ми отримали до дати цього звіту аудитора.

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 зі звітом про управління та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між фінансовою інформацією, зазначеною у звіті про управління, та фінансовою звітністю або іншою інформацією, отриманою під час аудиту, або чи звіт про управління має вигляд такого, що містить суттєве викривлення. Нами не встановлено неузгодженості фінансової інформації у звіті про управління з фінансовою звітністю Компанії за звітний період та/або з іншою інформацією, отриманою нами під час аудиту. Нами не встановлені суттєві викривлення у звіті про управління.

### 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 НП(с)БО та законодавства України з питань її складання 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 Компанії 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 Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

### **Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**

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

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

- Ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, та отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та належними для використання їх як основи для висловлення нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, невірні 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 Компанії.
- 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, доходимо висновку, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму аудиторському звіті до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого аудиторського звіту. Втім майбутні події або умови можуть примусити Компанію 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 відображення.

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

Ключовим партнером у завданні з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Ірина Агафонова. Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 100527

Ірина АГАФОНОВА від імені ТОВ "НЕКСІЯ ДК АУДИТ"  
м. Львів, 25 травня 2026 року



## **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

### **ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ЗА СКЛАДАННЯ Й ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Нижченаведена заява, яку необхідно розглядати разом з описом обов'язків незалежного аудитора, що містяться в наведеному вище Звіті незалежного аудитора, зроблена з метою розмежування відповідальності управлінського персоналу ТОВ "Сіріуспроект Львів" (Компанія) та зазначеного незалежного аудитора, стосовно фінансової звітності Компанії.

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за складання фінансової звітності, що відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2025 року, її фінансові результати та рух грошових коштів за рік, що минув на зазначену дату, відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку ("НП(с)БО").

У процесі складання фінансової звітності управлінський персонал Компанії відповідає за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку та їх послідовне застосування;
- Застосування обґрунтованих оцінок і припущень;
- Дотримання відповідних НП(с)БО й розкриття всіх істотних відхилень у примітках до фінансової звітності;
- Складання фінансової звітності виходячи з припущення, що Компанія буде продовжувати свою діяльність у найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке припущення неправомірне.

Управлінський персонал також несе відповідальність за:

- Розробку, впровадження й забезпечення функціонування ефективної й надійної системи внутрішнього контролю;
- Підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє в будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансовий стан Компанії та забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам НП(с)БО;
- Вживання заходів, у межах своєї компетенції, для забезпечення збереження активів Компанії;
- Запобігання й виявлення фактів шахрайства та інших зловживань.

Фінансова звітність Компанії станом на 31 грудня 2025 року затверджена її управлінським персоналом 24 лютого 2026 року.

Керівник / Сеньків Андрій Ігорович

Головний бухгалтер / Панкевич Наталія Михайлівна

М.П.



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

Компанія: <b>Товариство з обмеженою відповідальністю "Сіріуспроект Львів"</b>		Дата (рік місяць число)	<b>КОДИ</b>
Територія: Львівська		за ЄДРПОУ	2026  01  01
Організаційно-правова форма господарювання: Товариство з обмеженою відповідальністю		за КАТОТТГ	<b>33753565</b>
Вид економічної діяльності: Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна		за КОПФГ	<b>UA46060410010099446</b>
Середня кількість працівників: 19		за КВЕД	<b>240</b>
Адреса, телефон: вул. Стрийська, буд. 30, с. Сокольники, Пустомитівський район, львівська обл., 81130			<b>68.20</b>
Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знаку (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)			
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці): за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку за міжнародними стандартами фінансової звітності			<b>68.20</b>
			<b>V</b>

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2025 року**

Форма № 1 Код за ДКУД **1801001**

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи:	1000	1 322	936
первісна вартість	1001	1 935	1 935
накопичена амортизація	1002	(613)	(999)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	3 412	12 285
Основні засоби:	1010	11 111	9 911
первісна вартість	1011	30 552	27 825
знос	1012	(19 441)	(17 914)
Інвестиційна нерухомість:	1015	281 345	266 857
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	693 897	712 693
Знос інвестиційної нерухомості	1017	(412 552)	(445 836)
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	494	472
Інші необоротні активи	1090	5 729	4 583
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>303 413</b>	<b>295 044</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	1 436	1 687
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	26 909	33 638
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	9 500	12 245
з бюджетом	1135	1 366	1 096
у тому числі з податку на прибуток	1136	1 319	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	2 880	2 259
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 357	2 976
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	100 288
Грошові кошти та їх еквіваленти	1165	731 257	703 861
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	731 257	703 861
Витрати майбутніх періодів	1170	2 871	2 941
Інші оборотні активи	1190	1 135	730
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>778 711</b>	<b>861 721</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>1 082 124</b>	<b>1 156 765</b>

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	125 941	125 941
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	1	1
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(681 772)	(575 889)
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>(555 830)</b>	<b>(449 947)</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	235 820	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	63 220	990 717
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>299 040</b>	<b>990 717</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	978 156	163 177
товари, роботи, послуги	1615	94 263	114 880
розрахунками з бюджетом	1620	1 401	3 010
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	3 006
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
одержаними авансами	1635	221	242
розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточні забезпечення	1660	2 965	3 784
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	261 908	330 902
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>1 338 914</b>	<b>615 995</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>			
	1700	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>1 082 124</b>	<b>1 156 765</b>

Керівник / Сеньків Андрій Ігорович



Головний бухгалтер / Панкевич Наталія Михайлівна

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

**ЗВІТ  
ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ  
за 2025 рік**

Форма № 2

Код за ДКУД

1801003

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	502 470	427 988
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(184 989)	(163 172)
<b>Валовий:</b> прибуток	2090	<b>317 481</b>	<b>264 816</b>
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	852	3 940
Адміністративні витрати	2130	(17 347)	(14 822)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	(26 337)	(15 543)
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b> прибуток	2190	<b>274 649</b>	<b>238 391</b>
збиток	2195	-	-
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	87 689	62 305
Інші доходи	2240	17 400	72 837
Фінансові витрати	2250	(66 370)	(70 717)
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	(203 138)	(133 152)
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b> прибуток	2290	<b>110 230</b>	<b>169 664</b>
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(4 347)	(251)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b> прибуток	2350	<b>105 883</b>	<b>169 413</b>
збиток	2355	-	-

**II. СУКУПНИЙ ДОХІД**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>105 883</b>	<b>169 413</b>

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	107 405	94 100
Витрати на оплату праці	2505	13 174	10 192
Відрахування на соціальні заходи	2510	2 679	1 996
Амортизація	2515	34 891	31 726
Інші операційні витрати	2520	70 491	55 497
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>228 640</b>	<b>193 511</b>

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник / Сеньків Андрій Ігорович

Головний бухгалтер / Панкевич Наталія Михайлівна



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

**ЗВІТ  
ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ)  
за 2025 р.**

Форма № 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	597 011	516 673
Повернення податків і зборів	3005	1	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	7	40
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	64 142	56 955
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Інші надходження	3095	5 048	7 311
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	(178 670)	(155 706)
Праці	3105	(8 857)	(7 685)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(2 488)	(1 876)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(78 020)	(66 583)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(70 000)	(60 000)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(8 020)	(6 583)
Витрачання на оплату авансів	3135	-	-
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(12)	(9)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	-	-
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	-	-
Інші витрачання	3190	(6 993)	(2 473)
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>391 169</b>	<b>346 647</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих: відсотків	3215	1 572	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього компанії та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(96 930)	-
необоротних активів	3260	(33 228)	(10 506)
Виплати за деривативами	3270	-	-
Витрачання на надання позик	3275	-	-
Витрачання на придбання дочірнього компанії та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	-	-
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>(128 586)</b>	<b>(10 506)</b>

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки у дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	(276 300)	(86 554)
Сплату дивідендів	3355	-	-
Витрачання на сплату відсотків	3360	(13 681)	(25 032)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	-	-
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	-	-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх компаній	3375	-	-
Інші платежі	3390	-	-
<b>Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>(289 981)</b>	<b>(111 586)</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>(27 398)</b>	<b>224 555</b>
Залишок коштів на початок року	3405	731 257	506 664
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	2	38
<b>Залишок коштів на кінець року</b>	<b>3415</b>	<b>703 861</b>	<b>731 257</b>

Керівник / Сеньків Андрій Ігорович



Головний бухгалтер / Панкевич Наталія Михайлівна

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

**ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ  
ЗА 2025 РІК**

Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	<b>125 941</b>		<b>1</b>		<b>(681 772)</b>			<b>(555 830)</b>
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	<b>125 941</b>		<b>1</b>		<b>(681 772)</b>			<b>(555 830)</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>					105 883			<b>105 883</b>
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>								
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b>									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>					105 883			<b>105 883</b>
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	<b>125 941</b>		<b>1</b>		<b>(575 889)</b>			<b>(449 947)</b>

Керівник / Сеньків Андрій Ігорович

Головний бухгалтер / Панкевич Наталія Михайлівна



Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

**ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ  
ЗА 2024 РІК**

Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	<b>125 941</b>	-	<b>1</b>	-	<b>(851 185)</b>			<b>(725 243)</b>
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	<b>125 941</b>	-	<b>1</b>	-	<b>(851 185)</b>	-	-	<b>(725 243)</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	-	-	-	-	169 413	-	-	<b>169 413</b>
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу</b>									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	-	169 413	-	-	<b>169 413</b>
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	<b>125 941</b>	-	<b>1</b>	-	<b>(681 772)</b>	-	-	<b>(555 830)</b>

Керівник / Сеньків Андрій Ігорович

Головний бухгалтер / Панкевич Наталія Михайлівна



Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Міністерства фінансів України  
29.11.2000 №302 (у редакції наказу Міністерства фінансів України від 28.10.2003 №602)

**Компанія:** Товариство з обмеженою відповідальністю "Сіріуспроект Львів"  
**Територія:** Львівська  
**Організаційно-правова форма господарювання:** Товариство з обмеженою відповідальністю  
**Вид економічної діяльності:** Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого майна  
**Одиниця виміру:** тис. грн.

Дата (рік місяць число)  
за ЄДРПОУ  
за КАТОТТГ  
за КОПФГ  
за КВЕД

КОДИ	
2025	12   31
33753565	
UA46060410010099446	
240	
68.20	

### ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за 2025 рік

Форма № 5 Код за ДКУД 1801008

#### I. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

Групи нематеріальних активів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка + уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати за зменшення корисності за рік	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року	
		первісна (переоцінена) вартість	Накопичена амортизація		первісної (переоціненої) вартості	Накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	Накопичена амортизація			Первісної (переоціненої) вартості	Накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	Накопичена амортизація
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Права користування природними ресурсами	010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права користування майном	020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права на комерційні позначення	030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права на об'єкти промислової власності	040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авторське право та суміжні з ним права	050	1 935	613	-	-	-	-	-	386	-	-	-	1 935	999
	060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші нематеріальні активи	070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом</b>	<b>080</b>	<b>1 935</b>	<b>613</b>	-	-	-	-	-	<b>386</b>	-	-	-	<b>1 935</b>	<b>999</b>
Гудвіл	090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3 рядка 080 графа 14 вартість нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності  
вартість оформлених у заставу нематеріальних активів  
вартість створених підприємством нематеріальних активів  
3 рядка 080 графа 5 вартість нематеріальних активів, отриманих за рахунок цільових асигнувань  
3 рядка 080 графа 15 накопичена амортизація нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності

(081) \_\_\_\_\_ -  
(082) \_\_\_\_\_ -  
(083) \_\_\_\_\_ -  
(084) \_\_\_\_\_ -  
(085) \_\_\_\_\_ -

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

II. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Групи основних засобів	Код рядка	Залишок на початок року		На-дійшло за рік	Переоцінка (дооцінка + уцінка –)		Вибуло за рік		Нарахо-вано аморти-зації за рік	Втрати від змен-шення корис-ності	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		У тому числі			
		Первісна (переоці-нена) вартість	знос		первісної (переоці-неної) вартості	зносу	первісна (переоці-нена) вартість	Знос			Первісної (переоці-неної) вартості	знос	Первісна (переоці-нена) вартість	знос	одержані за фінансовою орендою		передані в оперативну оренду	
															Первісна (переоці-нена) вартість	знос	Первісна (переоці-нена) вартість	знос
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Земельні ділянки	100	4 649	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 649	-	-	-	-	
Інвестиційна нерухомість	105	693 897	412 552	18 796	-	-	-	-	33 284	-	-	-	712 693	445 836	-	-	-	
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Будинки, споруди та передавальні пристрої	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Машини та обладнання	130	22 626	16 600	-	-	-	2 230	2 230	1 024	-	-	-	20 396	15 394	-	-	-	
Транспортні засоби	140	207	150	-	-	-	-	-	15	-	-	-	207	165	-	-	-	
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	2 248	1 869	-	-	-	230	230	161	-	-	-	2 018	1 800	-	-	-	
Тварини	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Багаторічні насадження	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Інші основні засоби	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Бібліотечні фонди	190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Малоцінні необоротні матеріальні активи	200	822	822	20	-	-	287	287	20	-	-	-	555	555	-	-	-	
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Природні ресурси	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Інвентарна тара	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Предмети прокату	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Інші необоротні матеріальні активи	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Разом</b>	<b>260</b>	<b>724 449</b>	<b>431 993</b>	<b>18 816</b>	-	-	<b>2 747</b>	<b>2 747</b>	<b>34 504</b>	-	-	-	<b>740 518</b>	<b>463 750</b>	-	-	-	

3 рядка 260 графа 14	вартість основних засобів, щодо яких існують передбачені чинним законодавством обмеження прав власності	(261)	-
	вартість оформлених у заставу основних засобів	(262)	254 231
	залишкова вартість основних засобів, які тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція тощо)	(263)	-
	первісна (переоцінена) вартість повністю амортизованих основних засобів	(264)	12 948
	основні засоби орендованих цілісних майнових комплексів	(2641)	-
	вартість основних засобів, призначених для продажу	(265)	-
	залишкова вартість основних засобів, утрачених унаслідок надзвичайних подій	(2651)	-
	вартість основних засобів, придбаних за рахунок цільового фінансування	(266)	-
	вартість основних засобів, що взяті в операційну оренду	(267)	-
	знос основних засобів, щодо яких існують обмеження права власності	(268)	-
	вартість інвестиційної нерухомості, оціненої за справедливою вартістю	(269)	-

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року**

**III. КАПІТАЛЬНІ ІНВЕСТИЦІЇ**

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року
1	2	3	4
Капітальне будівництво	280	-	-
Придбання (виготовлення) основних засобів	290	27 669	12 285
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	300	20	-
Придбання (створення) нематеріальних активів	310	-	-
Придбання (виращування) довгострокових біологічних активів	320	-	-
Інші	330	-	-
<b>Разом</b>	<b>340</b>	<b>27 689</b>	<b>12 285</b>

З рядка 340 графа 3

капітальні інвестиції в інвестиційну нерухомість

(341) -

фінансові витрати, включені до капітальних інвестицій

(342) -

**IV. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ**

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року	
			довгострокові	поточні
1	2	3	4	5
<b>А. Фінансові інвестиції за методом участі в капіталі в:</b>				
асоційовані компанії	350	-	-	-
дочірні компанії	360	-	-	-
спільну діяльність	370	-	-	-
<b>Б. Інші фінансові інвестиції в:</b>				
частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	380	-	-	-
Акції	390	-	-	-
Облігації	400	102 529	-	100 288
Інші	410	-	-	-
<b>Разом (розд. А+ розд. Б)</b>	<b>420</b>	<b>102 529</b>	<b>-</b>	<b>100 288</b>

Із рядка 1035 графа 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан)

Інші довгострокові фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю

(421) -

за справедливою вартістю

(422) -

за амортизованою собівартістю

(423) -

Із рядка 1160 графа 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан)

Поточні фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю

(424) -

за справедливою вартістю

(425) -

за амортизованою вартістю

(426) 100 288

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року**

**V. ДОХОДИ І ВИТРАТИ**

Найменування показника	Код рядка	Доходи	Витрати
1	2	3	4
<b>А. Інші операційні доходи і витрати</b>			
Операційна оренда активів	440	-	-
Операційна курсова різниця	450	697	12 779
Реалізація інших оборотних активів	460	-	-
Штрафи, пені, неустойки	470	-	3
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	155	13 555
у тому числі:			
відрахування до резерву сумнівних боргів	491	X	161
непродуктивні витрати і втрати	492	X	-
<b>Б. Доходи і втрати від участі в капіталі за інвестиціями в:</b>			
асоційовані компанії	500	-	-
дочірні компанії	510	-	-
спільну діяльність	520	-	-
<b>В. Інші фінансові доходи і витрати</b>			
Дивіденди	530	-	X
Проценти	540	X	61 002
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	87 689	5 368
<b>Г. Інші доходи і витрати</b>			
Реалізація фінансових інвестицій	570	-	-
Доходи від об'єднання підприємств	580	-	-
Результат оцінки корисності	590	-	-
Неопераційна курсова різниця	600	17 400	203 138
Безоплатно одержані активи	610	-	X
Списання необоротних активів	620	X	-
Інші доходи і витрати	630	-	-

Товарообмінні (бартерні) операції з продукцією (товарами, роботами, послугами)	(631)	-
Частка доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за товарообмінними (бартерними) контрактами з пов'язаними сторонами З рядків 540-560 графа 4	(632)	- %
фінансові витрати, уключені до собівартості продукції основної діяльності	(633)	-

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**  
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

**VI. ГРОШОВІ КОШТИ**

Найменування показника	Код рядка	На кінець року
1	2	3
Готівка	640	-
Поточний рахунок в банку	650	703 861
Інші рахунки в банку (акредитиви, чекові книжки)	660	-
Грошові кошти в дорозі	670	-
Еквіваленти грошових коштів	680	-
<b>Разом</b>	<b>690</b>	<b>703 861</b>

3 рядка 1090 гр. 4 Балансу (Звіт про фінансовий стан)

Грошові кошти, використання яких обмежено

(691)

**VII. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ І РЕЗЕРВИ**

Види забезпечень і резервів	Код рядка	Залишок на початок року	Збільшення за звітний рік		Використано у звітному році	Сторновано невикористану суму у звітному році	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на кінець року
			Нараховано (створено)	Додаткові відрахування				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	710	2 965	1 784	-	965	-	-	3 784
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення	720	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань	730	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію	740	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів	750	-	-	-	-	-	-	-
Інші забезпечення	760	-	-	-	-	-	-	-
Інші резерви	770	-	-	-	-	-	-	-
Резерв сумнівних боргів	775	2 747	161	-	-	286	-	2 622
<b>Разом</b>	<b>780</b>	<b>5 712</b>	<b>1 945</b>	<b>-</b>	<b>965</b>	<b>286</b>	<b>-</b>	<b>6 406</b>

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року**

**VIII. ЗАПАСИ**

Найменування показника	Код рядка	Балансова вартість на кінець року	Переоцінка за рік	
			Збільшення вартості реалізації*	Уцінка
1	2	3	4	5
Сировина і матеріали	800	1 513	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	810	-	-	-
Паливо	820	174	-	-
Тара і тарні матеріали	830	-	-	-
Будівельні матеріали	840	-	-	-
Запасні частини	850	-	-	-
Матеріали сільськогосподарського призначення	860	-	-	-
Поточні біологічні активи	870	-	-	-
Малоцінні та швидкозношувані предмети	880	-	-	-
Незавершене виробництво	890	-	-	-
Готова продукція	900	-	-	-
Товари	910	-	-	-
<b>Разом</b>	<b>920</b>	<b>1 687</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Із рядка 920 графа 3 Балансова вартість запасів:

відображених за чистою вартістю реалізації	(921)	_____	-
переданих у переробку	(922)	_____	-
оформлених в заставу	(923)	_____	-
переданих на комісію	(924)	_____	-
Активи на відповідальному зберіганні (позабалансовий рахунок 02)	(925)	_____	-
З рядка 1200 графа 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) запаси, призначені до продажу	(926)	_____	-

Активи на відповідальному зберіганні (позабалансовий рахунок 02)

З рядка 1200 графа 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) запаси, призначені до продажу

\* визначається за п. 28 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 9 "Запаси"

**IX. ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ**

Найменування показника	Код рядка	Всього на кінець року	в т.ч. за строками непогашення		
			до 12 місяців	від 12 до 18 місяців	від 18 до 36 місяців
1	2	3	4	5	6
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	940	33 638	33 622	15	1
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	2 976	2 439	537	-

Списано у звітному році безнадійної дебіторської заборгованості

(951) \_\_\_\_\_ -

Із рядків 940 і 950 графа 3 заборгованість з пов'язаними сторонами

(952) \_\_\_\_\_ 3 210

**X. НЕСТАЧІ І ВТРАТИ ВІД ПСУВАННЯ ЦІННОСТЕЙ**

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Виявлено (списано) за рік нестачі і втрат	960	-
Визнано заборгованість винних осіб у звітному році	970	-
Сума нестачі і втрат, остаточне рішення щодо винуватців за якими на кінець року не прийнято (позабалансовий рахунок 072)	980	-

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року**

**XI. БУДІВЕЛЬНІ КОНТРАКТИ**

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Дохід за будівельними контрактами за звітний рік	1110	-
Заборгованість на кінець звітного періоду:		
Валова замовників	1120	-
Валова замовникам	1130	-
З авансів отриманих	1140	-
Сума затриманих коштів на кінець року	1150	-
виконаних субпідрядниками робіт за незавершеними будівельними контрактами	1160	-

**XII. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК**

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Поточний податок на прибуток	1210	4 325
Відстрочені податкові активи:		
на початок звітного року	1220	494
на кінець звітного року	1225	472
Відстрочені податкові зобов'язання:		
на початок звітного року	1230	-
на кінець звітного року	1235	-
Включено до Звіту про фінансові результати – усього	1240	4 347
у тому числі:		
поточний податок на прибуток	1241	4 325
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1242	22
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1243	-
Відображено у складі власного капіталу – усього	1250	-
у тому числі:		
поточний податок на прибуток	1251	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1252	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1253	-

**XIII. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ**

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Нараховано за звітний рік	1300	34 890
Використано за рік – усього	1310	-
в тому числі на:		
будівництво об'єктів	1311	-
придбання (виготовлення) та поліпшення основних засобів	1312	-
з них машини та обладнання	1313	-
придбання (створення) нематеріальних активів	1314	-
погашення отриманих на капітальні інвестиції позик	1315	-

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року**

**XIV. БІОЛОГІЧНІ АКТИВИ**

Групи біологічних активів	Код рядка	Обліковуються за первісною вартістю										Обліковуються за справедливою вартістю				
		залишок на початок року		Надійшло за рік	вибуло за рік		нараховано амортизації за рік	втрати від зменшення корисності	вигоди від відновлення корисності	залишок на кінець року		Залишок на початок року	Надійшло за рік	зміни вартості за рік	Вибуло за рік	Залишок на кінець року
		первісна вартість	накопичена амортизація		первісна вартість	накопичена амортизація				первісна вартість	накопичена амортизація					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
<b>Довгострокові біологічні активи - усього</b>	1410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в тому числі:																
робоча худоба	1411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
продуктивна худоба	1412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
багаторічні насадження	1413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші довгострокові біологічні активи	1415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Поточні біологічні активи - усього</b>	1420	-	X	-	-	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-
в тому числі:																
тварини на вирощуванні та відгодівлі	1421	-	X	-	-	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-
біологічні активи в стані біологічних перетворень (крім тварин на вирощуванні та відгодівлі)	1422	-	X	-	-	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-
інші поточні біологічні активи	1424	-	X	-	-	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-
<b>Разом</b>	<b>1430</b>	-		-	-			-	-	-		-	-	-	-	-

З рядка 1430 графа 5 і графа 14	вартість біологічних активів, придбаних за рахунок цільового фінансування	(1431)	-
З рядка 1430 графа 6 і графа 16	залишкова вартість довгострокових біологічних активів, первісна вартість поточних біологічних активів і справедлива вартість біологічних активів, утрачених унаслідок надзвичайних подій	(1432)	-
З рядка графа 11 і графа 17	балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують передбачені законодавством обмеження права власності	(1433)	-

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**  
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

**ХV. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ВІД ПЕРВІСНОГО ВИЗНАННЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ПРОДУКЦІЇ ТА ДОДАТКОВИХ БІОЛОГІЧНИХ АКТИВІВ**

Найменування показника	Код рядка	Вартість первісного визнання	Витрати, пов'язані з біологічними перетвореннями	Результат від первісного визнання		Уцінка	Виручка від реалізації	Собівартість реалізації	Фінансовий результат (прибуток +, збиток -) від	
				дохід	витрати				реалізації	первісного визнання та реалізації
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Продукція та додаткові біологічні активи рослинництва - усього</b>	1500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
у тому числі:	1510	-	-	-	-	-	-	-	-	-
зернові і зернобобові	1511	-	-	-	-	-	-	-	-	-
з них:	1512	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Пшениця	1513	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Соя	1514	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Соняшник	1515	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ріпак	1516	-	-	-	-	-	-	-	-	-
цукрові буряки (фабричні)	1517	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Картопля	1518	-	-	-	-	-	-	-	-	-
плоди (зерняткові, кісточкові)	1519	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інша продукція рослинництва	1520	-	-	-	-	-	-	-	-	-
додаткові біологічні активи рослинництва	1521	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Продукція та додаткові біологічні активи тваринництва - усього</b>	1522	-	-	-	-	-	-	-	-	-
у тому числі:	1530	-	-	-	-	-	-	-	-	-
приріст живої маси – усього	1531	-	-	-	-	-	-	-	-	-
з нього:	1532	-	-	-	-	-	-	-	-	-
великої рогатої худоби	1533	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Свиней	1534	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Молоко	1535	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вовна	1536	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Яйця	1537	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інша продукція тваринництва	1538	-	-	-	-	-	-	-	-	-
додаткові біологічні активи тваринництва	1539	-	-	-	-	-	-	-	-	-
продукція рибництва	1540	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Сільськогосподарська продукція та додаткові біологічні активи - разом</b>	1540	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Керівник / Сеньків Андрій Ігорович



Головний бухгалтер / Панкевич Наталія Михайлівна

Цю фінансову звітність слід розглядати разом з доданими примітками, які становлять її невід'ємну частину.

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### 1. Інформація про Компанію та основні напрямки її діяльності

Товариство з обмеженою відповідальністю "Сіріуспроект Львів" (надалі "Компанія") зареєстровано в Україні 29 серпня 2005 року. Компанія є товариством з обмеженою відповідальністю та була утворена відповідно до законодавства України.

Головний офіс Компанії розташований за адресою: 81130, Львівська область, Пустомитівський район, село Сокольники, вулиця Стрийська, будинок 30.

Основна діяльність Компанії пов'язана з наданням комерційної нерухомості в оренду, купівлею та продажем комерційної нерухомості, рекламою.

Компанія є одним із найбільших торгово-розважальних комплексів у західній Україні (йменується як "Кінг Крос Леополіс"). Кінг Крос Леополіс розташовується на двох рівнях, біля комплексу є наземний та підземний паркінг. В торговому центрі представлені понад 100 магазинів, серед яких, зокрема, є гіпермаркет споживчих товарів Ашан, гіпермаркет будівельних матеріалів Епіцентр та супермаркет електроніки та побутової техніки Фокстрот. Також тут розташовані заклади громадського харчування, дитячі розважальні зони, кінотеатр на 7 залів та льодовий каток.

Ця фінансова звітність була затверджена керівництвом Компанії 24 лютого 2026 року.

Середньооблікова чисельність працівників Компанії в 2025 році – 19 працівників (2024: 16 працівників).

### 2. Умови функціонування Компанії в Україні

Українській економіці, як і раніше, притаманні ознаки та ризики ринку з перехідною економікою. Такі особливості включають, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, відносно високим рівнем інфляції та наявністю валютного контролю, що не дозволяє національній валюті бути ліквідним засобом платежу за межами України. Стабільність економіки України в значній мірі залежить від політики та дій уряду, спрямованих на реформування адміністративної та правової систем, а також економіки в цілому.

Протягом останніх років Україна на тлі обмеження політичних та економічних зв'язків з російською федерацією переорієнтувала економіку на тісну співпрацю з країнами Європейського Союзу ("ЄС"), реалізуючи потенціал встановленої Поглибленої і всеохоплюючої зони вільної торгівлі ("ПВЗВТ") з ЄС.

Починаючи з 24 лютого 2022 року в Україні тривають широкомасштабні бойові дії, пов'язані із вторгненням російської федерації. Цей напад є продовженням російсько-української війни, яка була розпочата російською федерацією із захоплення Криму у лютому-березні 2014 року та війни в окремих районах Луганської та Донецької областей починаючи з квітня 2014 року.

Внаслідок військового вторгнення російської федерації повномасштабні бойові дії розгорнулися і тривають на значній території, що охоплює низку областей Північної, Східної та Південної України. Повітряний простір закрито для цивільної авіації; об'єкти військової та цивільної інфраструктури по всій території України регулярно піддаються ракетно-бомбовим ударам, артилерійським обстрілам. В Україні, починаючи з 24 лютого 2022 року, безперервно діє воєнний стан.

Протягом 2025 року економіка України продовжувала працювати в умовах атак на енергетичну інфраструктуру, ускладненої внутрішньої і міжнародної логістики та високих безпекових ризиків. Тим не менш, за попередніми оцінками Міністерства економіки, докільля та сільського господарства України, у 2025 році реальний ВВП України зріс на 2,2% (2024 рік: зростання 2,9%). Позитивну динаміку демонстрували такі ключові сектори, як роздрібна торгівля, будівництво, оборонна та переробна промисловість, виробництво будматеріалів, металургія та інші.

У грудні 2025 року інфляція в Україні сповільнилася до 8,0% у річному вимірі (2024 рік: 12,0%). Основними чинниками зростання цін були: збільшення витрат бізнесу на енергозабезпечення, логістику та оплату праці (через дефіцит кадрів); низькі врожаї через несприятливу погоду, що значно підняло ціни на продукти харчування у першій половині року; девальвація гривні (з 43,69 грн/євро на початок до 49,86 грн/євро на кінець року), яка призвела до помітного здорожчання імпортованих товарів та пального; активний експорт при стійкому внутрішньому споживчому попиті; податкові та регуляторні зміни.

Основними ризиками для економічного розвитку та діяльності бізнесу в Україні є триваліший термін та/або можливе розширення театру бойових дій, продовження руйнування енергетичної інфраструктури, зменшення міжнародної фінансової і воєнної допомоги. Ці ризики можуть обмежити або зробити неможливим здійснення господарської

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

діяльності Компанії в Україні. Проте станом на кінець звітного року звичайна діяльність Компанії не порушена, а у регіоні, де розміщені основні активи Компанії, не ведуться активні бойові дії.

Стабілізація військово-політичної та економічної ситуації значною мірою залежить від успіху спільних зусиль України та світового співтовариства, але в даний час важко передбачити подальший розвиток подій, включно з функціонуванням органів управління, підприємств та організацій в Україні.

Фінансова звітність відображає поточну оцінку провідним управлінським персоналом військово-політичної та економічної ситуації в Україні та її потенційного впливу на діяльність і фінансовий стан Компанії. Подальші зміни ситуації в країні можуть суттєво відрізнятись від оцінки управлінського персоналу.

### 3. Основні положення облікової політики

#### Загальна інформація

Цю фінансову звітність складено відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку України (надалі "НП(с)БО"), затверджених Міністерством фінансів України та зареєстрованих Міністерством юстиції України, та вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" ("Закон").

Відповідно до останнього абзацу пункту 3 статті 14 Закону, Компанія зобов'язана забезпечувати доступність фінансової звітності для ознайомлення юридичних та фізичних осіб за своїм місцезнаходженням.

Відповідно до абзацу 2 пункту 3 статті 14 Закону, Компанія, як середнє підприємство, зобов'язана не пізніше ніж до 1 червня року, що настає за звітним періодом, оприлюднювати річну фінансову звітність разом з аудиторським висновком на своїй веб-сторінці (у повному обсязі).

При складанні фінансової звітності Компанія керувалася такими основними принципами обліку:

#### Функціональна валюта та валюта представлення

Функціональною валютою Компанії є українська гривня, що є валютою середовища, в якому здійснюються всі господарські операції. Українська гривня не є повністю конвертованою валютою за межами території України. Фінансову звітність складено в тисячах гривень із заокругленням до цілих, якщо не зазначено інше.

#### Операції в іноземній валюті

Визначення курсових різниць за монетарними статтями в іноземній валюті проводиться на дату балансу, а також на дату здійснення господарської операції в її межах. Для визначення курсових різниць на дату балансу застосовується валютний курс на кінець дня дати балансу. При визначенні курсових різниць на дату здійснення господарської операції застосовується валютний курс на початок дня дати здійснення операції.

Курс гривні до валют, у котрих у Компанії були залишки протягом двох попередніх років, був таким:

	Станом на 31 грудня 2025	Середній за 2025 рік	Станом на 31 грудня 2024	Середній за 2024 рік
Гривня/Євро	49,8565	47,0635	43,9266	43,4504
Гривня/Долар США	42,3878	41,6891	42,0390	40,1521

#### Суттєві облікові судження

Складання фінансової звітності вимагає від керівництва Компанії застосування суджень та здійснення оцінок і припущень, які впливають на відображення активів, зобов'язань, доходів та витрат, які визнані у фінансовій звітності, а також на розкриття інформації про умовні активи та зобов'язання.

Оцінки та припущення керівництва базуються на інформації, доступній на дату складання фінансової звітності. Фактичні результати можуть відрізнятись від поточних оцінок. Ці оцінки та припущення періодично переглядаються і, в разі необхідності коригувань, такі коригування відображаються у складі фінансових результатів за той період, в якому про них стало відомо. Інформацію про найбільш суттєві облікові оцінки та припущення керівництва Компанії наведено нижче.

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### *Строки корисного використання необоротних активів*

Компанія оцінює залишкові строки корисного використання об'єктів необоротних активів (основних засобів, нематеріальних активів) на кінець кожного фінансового року. Якщо нові очікування відрізняються від попередньо зроблених оцінок, такі зміни вважаються зміною облікових оцінок та обліковуються на перспективній основі. Такі оцінки можуть мати суттєвий вплив на балансову вартість основних засобів та суму амортизації, визнану у звіті про сукупні доходи.

Протягом 2025 року керівництво Компанії визначило, що не відбулося жодних істотних змін у строках корисного використання необоротних активів Компанії.

### *Зменшення корисності основних засобів*

На кожну звітну дату Компанія визначає, чи наявні ознаки можливого зменшення корисності активу або групи активів, що генерують грошові потоки. Визначення зменшення корисності основних засобів передбачає застосування оцінок, які включають, зокрема, встановлення причини, часу та суми знецінення. Зменшення корисності ґрунтується на великій кількості факторів, таких як зміна поточного конкурентного середовища, очікування щодо зростання промисловості, збільшення вартості капіталу, зміни у майбутній доступності фінансування, технологічне старіння, припинення певного виду діяльності, поточна вартість відшкодування та інші зміни в обставинах, які свідчать про зменшення корисності.

Станом на звітні дати, які подано в цій фінансовій звітності, вартість очікуваного відшкодування майна перевищує його балансову вартість, а отже витрати від знецінення відсутні.

### *Резерв сумнівних боргів*

Резерв сумнівних боргів створюється виходячи з оцінки платоспроможності конкретних дебіторів та термінів протермінування оплати заборгованості. Якщо відбувається погіршення платоспроможності якого-небудь із великих дебіторів або фактичні збитки від невиконання зобов'язань боржниками перевищують оцінки Компанії, фактичні результати можуть відрізнятися від зазначених оцінок. Нарухування та відновлення резерву сумнівних боргів може бути істотними.

### *Оцінка запасів*

Запаси відображаються за меншою з двох величин: собівартості або чистої вартості реалізації. Під час оцінки чистої вартості реалізації своїх запасів керівництво здійснює оцінку чистої вартості реалізації на основі різних припущень, включно із поточними ринковими цінами.

### *Визнання відстрочених податкових активів*

Відстрочені податкові активи, включаючи ті, що виникають від невикористаних податкових збитків, визнаються тією мірою, якою існує ймовірність їх реалізації, що залежить від отримання достатнього майбутнього оподаткованого прибутку. Для визначення суми відстрочених податкових активів, які можуть бути визнані, необхідне суттєве судження керівництва, яке базується на основі очікуваних строках та рівнях майбутніх оподатковуваних прибутків, в поєднанні з майбутніми стратегіями податкового планування.

Станом на 31 грудня 2025, виходячи з прогнозів майбутніх оподатковуваних прибутків за періоди, в яких очікувані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню, можуть бути використані, управлінський персонал вважає, що Компанія зможе реалізувати відстрочені податкові активи, що були визнані у цій фінансовій звітності.

### **Припущення щодо функціонування Компанії у найближчому майбутньому**

Станом на 31 грудня 2025 року оборотні активи перевищують поточні зобов'язання Компанії на 245'726 тис. грн., проте власний капітал залишається від'ємним і становить 449'947 тис. грн. (31 грудня 2024: 555'830 тис. грн.).

У найближчому майбутньому Компанія буде продовжувати підпадати під вплив нестабільної економіки в країні. У результаті виникає невизначеність, яка може вплинути на майбутні операції й можливість відшкодування вартості активів Компанії, її здатність обслуговувати й погашати свої зобов'язання в міру настання строків їх оплати.

Ці події та умови вказують на те, що існує суттєва невизначеність, яка може викликати сумніви щодо функціонування Компанії в найближчому майбутньому. Керівництво визнає, що існує невизначеність щодо здатності Компанії задовольнити свої потреби у фінансуванні та рефінансувати або погасити свої банківські зобов'язання при настанні терміну їх погашення. Однак керівництво має обґрунтовані підстави вважати, що Компанія матиме достатні ресурси для продовження функціонування у найближчому майбутньому. Враховуючи високі показники зайнятості, керівництво залишається впевненим, що Компанія зможе генерувати достатні грошові потоки від операційної діяльності для виконання своїх зобов'язань. За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, Компанія мала позитивний грошовий потік від операційної діяльності в розмірі 391'169 тис. грн. Крім того, високий товарооборот магазинів

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

групи INDITEX та стабільна робота інших магазинів сприятимуть стабільному зростанню прибутку в найближчому майбутньому.

Очікується, що війна вплине на фінансові результати Компанії, однак достовірну оцінку такого впливу на фінансову звітність зробити неможливо. Керівництво не має намірів ліквідувати Компанію чи припинити її діяльність та очікує, що Компанія зможе функціонувати щонайменше протягом 12 місяців з дати цієї фінансової звітності.

Триваюче військове вторгнення російської федерації в Україну та пов'язані з ним економічні труднощі та можливе зниження ділової активності збільшують невизначеність, що негативно впливає на прогноз фінансових результатів на наступний рік. Крім того, інші події та умови, викладені в Примітці 2, вказують на існування суттєвої невизначеності, яка може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Фінансову звітність Компанії складено, виходячи із припущення про її функціонування у майбутньому, яке передбачає реалізацію активів та виконання зобов'язань у ході звичайної діяльності. Таким чином, ця фінансова звітність не містить будь-яких коригувань, які могли б мати місце, якби Компанія була не здатна продовжувати свою діяльність в майбутньому та якби вона реалізовувала свої активи не в ході своєї звичайної діяльності.

### Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт і послуг)

Доходи від основної діяльності відображаються в обліку відповідно до НП(с)БО 15 "Дохід".

Дохід відображається в бухгалтерському обліку в сумі справедливої вартості активів, що отримані або підлягають отриманню.

Дохід від реалізації продукції (товарів) визнається в разі наявності всіх наведених нижче умов:

- покупцеві передані ризики й вигоди, пов'язані з правом власності на продукцію;
- Компанія не здійснює надалі управління та контроль за реалізованою продукцією;
- сума доходу може бути достовірно визначена;
- є впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигід Компанії, а витрати, пов'язані з цією операцією, можуть бути достовірно визначені.

Дохід не визнається, якщо існує значна невизначеність у відношенні відшкодування розглянутої суми, супутніх витрат чи можливе повернення товарів.

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) визначається шляхом вирахування з доходу від реалізації продукції, товарів, робіт, послуг наданих знижок, вартості повернутих раніше проданих товарів, доходів, що за договорами належать комітентам (принципалам тощо), та податків і зборів.

Основний дохід Компанії – це дохід від надання в оренду торгових площ. Дохід від оренди визнається на прямолінійній основі протягом строку дії договору оренди.

### Витрати

Витрати обліковуються згідно з НП(с)БО 16 "Витрати". Витрати визнаються витратами певного періоду водночас із визнанням відповідного доходу, для отримання якого вони були понесені. Витрати, які неможливо прямо пов'язати з доходом певного періоду, відображаються у складі витрат того періоду, в якому вони були здійснені.

### Оподаткування

Податок на прибуток обліковується і подається у звітності відповідно до НП(с)БО 17 "Податок на прибуток". Витрати з податку на прибуток включають поточний податок і відстрочений податок. Поточний і відстрочений податок визнаються у прибутку або збитку, за винятком випадків, якщо вони відносяться до статей, визнаних безпосередньо у власному капіталі. Відстрочені податкові активи визнаються лише у випадку, якщо існує вірогідність того, що майбутні суми оподаткованого прибутку будуть достатніми для реалізації вказаних відстрочених податкових активів. На кожну звітну дату Компанія переоцінює невизнані відстрочені податкові активи, а також поточну вартість відстрочених податкових активів. Компанія визнає раніше невизнаний актив лише в тій частині, щодо якої існує вірогідність її реалізації за рахунок майбутніх прибутків, що підлягають оподаткуванню. І навпаки, Компанія зменшує балансову вартість відстроченого податкового активу у випадку, коли зникає вірогідність повної або часткової реалізації такого активу у майбутньому.

Ставка податку на прибуток Компанії у 2025 році становила 18%. У наступних звітних періодах ставка податку на прибуток для українських підприємств зафіксована на рівні 18%.

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### Основні засоби та нематеріальні активи

Класифікація основних засобів та нематеріальних активів здійснюється відповідно до НП(с)БО 7 "Основні засоби" та НП(с)БО 8 "Нематеріальні активи". Первісно основні засоби та нематеріальні активи відображаються за вартістю придбання. Первісна вартість придбаного основного засобу та нематеріального активу складається з ціни (вартості) придбання, мита, непрямих податків, що не підлягають відшкодуванню, та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з його придбанням та доведенням до стану, у якому він придатний для використання за призначенням.

Первісна вартість основних засобів та нематеріальних активів збільшується на суму витрат, пов'язаних із удосконаленням цих активів і підвищенням їх продуктивності та строку використання, що сприятиме збільшенню первісно очікуваних майбутніх економічних вигід.

Усі основні засоби та нематеріальні активи амортизуються прямолінійним методом протягом очікуваного строку їх корисного використання. Амортизацію активу починають, коли він стає придатним до використання, тобто коли він доставлений до місця розташування та приведений у стан, у якому він придатний до експлуатації, але не раніше місяця, наступного за місяцем, коли об'єкт почав використовуватися (його було введено в експлуатацію). Очікувані строки корисного використання основних засобів, нематеріальних активів та методи нарахування амортизації:

<b>Група основних засобів</b>	<b>Термін корисного використання</b>
Земельні ділянки	-
Будинки, споруди та передавальні пристрої	10 років
Машини та обладнання	1 – 10 років
Транспортні засоби	5 – 10 років
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	4 – 5 років
Нематеріальні активи	3 роки

Для малоцінних необоротних матеріальних активів встановлюється вартісна межа у сумі, що не перевищує 20 000 (двадцять тисяч) гривень (до 23.05.2020: 6 000 гривень). Для малоцінних необоротних матеріальних активів застосовується норма амортизації у розмірі 100% їх вартості в першому місяці використання таких об'єктів.

Ліквідаційна вартість об'єктів основних засобів для основних засобів та нематеріальних активів визначається індивідуально.

Ліквідаційна вартість, строки корисного використання та метод нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного фінансового року. Вплив будь-яких змін порівняно з попередніми оцінками обліковується як зміна облікової оцінки.

Витрати, понесені на поліпшення активів (модернізацію, модифікацію, добудову, реконструкцію тощо), що призводять до збільшення майбутніх економічних вигід, що очікувалися від використання об'єкта основних засобів, відносяться на збільшення вартості основних засобів. Витрати, понесені на підтримку об'єкта основних засобів у робочому стані, визнаються як витрати за період.

Незавершене будівництво включає вартість незавершеного будівництва (включаючи обладнання для монтажу), яке планується використовувати для власних потреб Компанії. Облік витрат із незавершеного будівництва для власних потреб Компанії, як за господарським, так і за підрядним способом ведеться в розрізі об'єктів незавершеного будівництва за видами витрат.

Витрати на дослідження обліковуються в складі витрат по мірі їх понесення. Витрати на розробки відображаються як нематеріальний актив тільки в тому випадку якщо очікується, що такі витрати принесуть економічні вигоди в майбутньому. Інші витрати на розробки відображаються в складі витрат по мірі їх понесення.

Об'єкт необоротних активів припиняє визнаватися після вибуття або коли більше не очікується отримання майбутніх економічних вигід від використання активу. Прибуток або збиток, який виникає у результаті вибуття об'єкта необоротних активів, визначається як різниця між надходженнями від реалізації та балансовою вартістю активу і визнається у складі прибутку або збитку.

### Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість визнається активом, якщо існує ймовірність того, що Компанія отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, та її первісна

## **ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)**

вартість може бути достовірно визначена.

Первісною вартістю інвестиційної нерухомості, створеної Компанією, є її вартість, визначена на дату початку використання інвестиційної нерухомості, виходячи із загальної суми витрат на її створення.

Інвестиційна нерухомість обліковується за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення.

Первісна вартість інвестиційної нерухомості збільшується на суму витрат, пов'язаних з її поліпшенням (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), що призводить до збільшення майбутніх економічних вигід, первісно очікуваних від використання інвестиційної нерухомості.

Витрати, що здійснюються для підтримання інвестиційної нерухомості в робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від її використання, уключаються до складу витрат звітного періоду. При нарахуванні зносу інвестиційної нерухомості використовується прямолінійний метод. До складу інвестиційної нерухомості відноситься нерухоме майно, що складається з приміщень, будівель та споруд з очікуваним строком корисного використання 5-25 років.

### **Зменшення корисності необоротних активів**

На дату річного балансу Компанія згідно з вимогами НП(с)БО 28 "Зменшення корисності активів" оцінює, чи існують ознаки можливого зменшення корисності необоротних активів.

За наявності ознак зменшення корисності, активи оцінюються на предмет зменшення корисності. Корисність активу зменшується, коли балансова вартість активу перевищує суму його очікуваного відшкодування. Збиток від зменшення корисності визнається в сумі, на яку балансова вартість активу перевищує суму його очікуваного відшкодування.

Сума очікуваного відшкодування є більшою з двох величин (або одиниці, яка генерує грошові кошти): справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж або вартості використання. Для цілей оцінки активів на предмет зменшення корисності активи групуються в найменші групи, для яких можна виділити грошові потоки, що окремо ідентифікуються (одиниці, що генерують грошові кошти).

### **Витрати на позики**

Витрати на позики безпосередньо пов'язані із придбанням, будівництвом або виробництвом активів, які обов'язково займають багато часу для підготовки до використання за призначенням або продажу (кваліфіковані активи), капіталізуються як частина собівартості активу.

Датою початку капіталізації є дата, коли Компанія вперше виконує всі умови, наведені нижче, а саме:

- а) понесла витрати, пов'язані з активом;
- б) понесла витрати на позики;
- в) веде діяльність, необхідну для підготовки активу до його використання за призначенням або продажу.

Капіталізація витрат на позики продовжується до моменту, коли активи, в цілому, готові до використання або продажу.

Усі інші витрати на позики визнаються у прибутку чи збитку в періоді, в якому вони понесені.

### **Запаси**

Визнання, оцінка та облік запасів здійснюються відповідно до НП(с)БО 9 "Запаси". Запаси відображені в звітності Компанії за найменшою з двох оцінок: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації. Первісна вартість складається з вартості придбання, витрат на доставку, витрат, що понесені у вигляді сплати відповідних митних зборів, витрат на транспортування та інших, що мали безпосередній зв'язок з придбанням запасів. Одиницею бухгалтерського обліку запасів визначається кожне їх найменування.

Запаси складаються з матеріалів, товарів, які утримувались Компанією з метою використання їх у основній діяльності.

Списання запасів здійснюється за методом ФІФО (перше надходження – перший видаток).

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### Фінансові інструменти

Компанія визнає фінансові активи та зобов'язання, коли вона стає стороною у контрактних взаємовідносинах щодо певного фінансового інструмента.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання первісно оцінюються за справедливою вартістю.

Фінансовий актив і фінансове зобов'язання згортаються з відображенням в балансі (звіті про фінансовий стан) згорнутого сальдо, якщо Компанія має юридичне право на залік визнаних сум та можливість і намір погасити згорнуте зобов'язання або реалізувати активи і погасити зобов'язання одночасно.

### Метод ефективної відсоткової ставки

Метод ефективної ставки відсотка – метод нарахування амортизації дисконту або премії, за яким сума амортизації визначається як різниця між доходом за фіксованою ставкою відсотка і добутком ефективної ставки та амортизованої вартості на початок періоду, за який нараховується відсоток.

### Фінансові активи

Фінансові активи Компанії включають дебіторську заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги, іншу поточну дебіторську заборгованість та грошові кошти та їх еквіваленти. Фінансові активи Компанії є непохідними фінансовими активами із фіксованими виплатами або виплатами, які можна визначити. Вони оцінюються за фактичною або амортизованою собівартістю із використанням методу ефективної ставки відсотка, за вирахуванням будь-якого збитку від зменшення корисності.

Доходи з відсотків визнаються із застосуванням методу ефективної ставки відсотка, за винятком короткострокової дебіторської заборгованості, коли визнання відсотків не матиме істотного впливу.

### Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість визнається, оцінюється та обліковується згідно з НП(с)БО 10 "Дебіторська заборгованість". Дебіторська заборгованість відображається за реалізаційною вартістю за вирахуванням резерву сумнівних боргів. Для відображення заборгованості за чистою вартістю реалізації проводиться аналіз заборгованості за строками її виникнення і нараховується резерв сумнівних боргів.

Величина сумнівних боргів обчислюється, виходячи з платоспроможності окремих дебіторів на основі досвіду минулої діяльності.

Дебіторська заборгованість, у разі визнання її безнадійною, списується з балансу за рахунок резерву сумнівних боргів.

Визнання резерву сумнівних боргів та списання з балансу дебіторської заборгованості понад резерв сумнівних боргів здійснюється у складі інших операційних витрат.

### Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають поточні банківські рахунки, грошові кошти в касі, грошові кошти у дорозі.

### Припинення визнання фінансових активів

Компанія припиняє визнавати фінансовий актив лише в тих випадках, коли припиняють свою дію договірні права на потоки грошових коштів від цього активу; або ж коли вона передає фінансовий актив і всі суттєві ризики й вигоди, пов'язані із володінням цим активом, іншій стороні. Якщо Компанія не передає і не залишає за собою усі суттєві ризики й вигоди, пов'язані з володінням активом, і продовжує контролювати переданий актив, тоді вона визнає свою частку в цьому активі та пов'язане з ним зобов'язання на суму, яку їй, можливо, потрібно буде заплатити. Якщо Компанія зберігає усі суттєві ризики й вигоди, пов'язані із володінням переданим фінансовим активом, то вона продовжує визнавати цей фінансовий актив, а також визнає забезпечені заставою суми позик у розмірі отриманих надходжень.

Після повного припинення визнання фінансового активу різниця між балансовою вартістю активу та сумою компенсації отриманої і до отримання та накопиченим прибутком або збитком, який був визнаний у складі інших сукупних доходів та накопичений у складі власного капіталу, визнається у складі прибутку або збитку.

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

### Фінансові зобов'язання

Фінансові зобов'язання Компанії, включно з поточною кредиторською заборгованістю за товари, роботи, послуги та іншими поточними зобов'язаннями, первісно оцінюються за справедливою вартістю, за вирахуванням витрат на здійснення операції. Фінансові зобов'язання у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної ставки відсотка.

### Припинення визнання фінансових зобов'язань

Компанія припиняє визнавати фінансові зобов'язання тоді і тільки тоді, коли зобов'язання Компанії виконані, анульовані або закінчився строк їхньої дії. Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання, визнання якого припинене, та сплаченою компенсацією визнається у складі прибутку або збитку.

### Зобов'язання

Зобов'язання визнаються, оцінюються та обліковуються згідно з НП(с)БО 11 "Зобов'язання". Зобов'язання визнається, якщо його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигод у майбутньому внаслідок його погашення. Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає погашенню, то його сума включається до складу доходу звітної періоду. Поточні зобов'язання відображаються в балансі за сумою погашення.

### Забезпечення

Сума визнана як забезпечення є найкращою оцінкою видатків, необхідних для погашення теперішньої заборгованості на кінець звітної періоду. Забезпечення визнаються якщо Компанія має теперішню заборгованість (юридичну чи конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність, що вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, буде необхідним для погашення заборгованості та суму заборгованості можна достовірно оцінити. Витрати, які пов'язані із забезпеченням, визнаються у прибутках та збитках.

У випадках, коли вплив вартості грошей в часі є суттєвим, сума забезпечення має бути теперішньою вартістю видатків, які, як очікується, будуть потрібні для погашення зобов'язання. Ставка дисконту повинна бути ставкою до оподаткування, яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошей у часі та ризиків, характерних для зобов'язання. Якщо застосовується дисконтування, то збільшення суми забезпечення відображається в складі фінансових витрат.

### Оренда

Оренда класифікується як фінансова оренда, якщо вона передає в основному всі ризики та винагороди щодо володіння. Оренда класифікується як операційна оренда, якщо вона не передає всі основні ризики та винагороди щодо володіння. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Коли Компанія виступає в ролі орендодавця і ризики та переваги по оренді не передаються організації-орендареві, загальна сума платежів за договорами операційної оренди визнається в звіті про сукупний дохід з використанням методу рівномірного визнання протягом терміну оренди.

### Власний капітал

Відповідно до законодавства України, суб'єкти господарювання можуть розподіляти весь прибуток, розрахований згідно з НП(с)БО, як дивіденди або перераховувати цей прибуток до резервів згідно з їх статутами. Подальше використання коштів, перерахованих до резервів, може бути юридично обмежено; суми, перераховані до резервів, як правило, повинні бути використані для цілей, визначених на момент перерахування. Розподіл прибутку оголошується, в основному, тільки із сум поточного прибутку або накопиченого прибутку, відображеного у фінансовій звітності згідно з НП(с)БО, а не із сум, перерахованих до резервів.

### Умовні зобов'язання та умовні активи

Умовні зобов'язання не відображаються у фінансовій звітності за винятком випадків, коли існує ймовірність, що для погашення зобов'язання необхідним буде вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, і можливо оцінити суму таких зобов'язань. Інформація про умовні зобов'язання розкривається в примітках до фінансової звітності, за винятком випадків, коли можливість відтоку ресурсів, які являють собою економічні вигоди, є малою ймовірною.

Умовні активи не відображаються у фінансовій звітності, але інформація про них надається, коли стає можливим

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)**

одержання економічних вигід. Якщо стало фактично визначеним, що відбудеться надходження економічних вигід, актив і пов'язаний з ним дохід визнаються у фінансовій звітності того періоду, у якому відбулася зміна оцінок.

**Події після звітної дати**

Події, що відбулися з кінця звітного періоду до дати затвердження фінансової звітності до випуску, які свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду та надають додаткову інформацію щодо фінансової звітності Компанії, відображаються у фінансовій звітності.

Події, що відбулися з кінця звітного періоду до дати затвердження фінансової звітності до випуску, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду і які не впливають на фінансову звітність Компанії на звітну дату, розкриваються у примітках до фінансової звітності, якщо такі події суттєві.

**Операції з пов'язаними сторонами**

Інформація про операції з пов'язаними сторонами розкривається згідно з НП(с)БО 23 "Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін".

**Звітні сегменти**

До звітних господарських або географічних сегментів відносяться відокремлювані частини діяльності підприємства з виробництва та/або продажу певного виду (або групи) продукції (товарів, робіт, послуг) у конкретному економічному середовищі, які відрізняються від інших. Компанія не вважає, що в її діяльності мають місце господарські, або географічні сегменти, які відповідають більшості із критеріїв їх визначення, встановлених НП(с)БО 29 "Фінансова звітність за сегментами".

**Зміни облікової політики та облікових оцінок**

У 2025 році не було змін облікової політики та облікових оцінок, які могли б істотно вплинути на фінансову звітність Компанії.

**4. Інші необоротні активи**

Інші необоротні активи представлено станом на 31 грудня 2025 року майбутніми витратами на стимули орендарям у розмірі 4'583 тис. грн. (станом на 31 грудня 2024 року – 5'729 тис. грн.)

**5. Інша поточна дебіторська заборгованість**

Інша поточна дебіторська заборгованість Компанії представлена таким чином:

	<b>31 грудня 2025</b>	<b>31 грудня 2024</b>
Дебіторська заборгованість за розрахунками з працівниками	2 244	1 289
Дебіторська заборгованість за розрахунками по облігаціях	680	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками зі страхування	52	68
<b>Всього</b>	<b>2 976</b>	<b>1 357</b>

**6. Капітал**

Структура капіталу Компанії станом на 31 грудня 2025 та 2024 років була наступною:

	<b>Частка, %</b>	<b>31 грудня 2025</b>	<b>31 грудня 2024</b>
УТС Холдинг ГМБХ	100%	125 941	125 941
<b>Всього</b>		<b>125 941</b>	<b>125 941</b>

## ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

#### 7. Довгострокові зобов'язання та поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями

У складі довгострокових зобов'язань Компанії обліковується заборгованість за отриманими кредитами та позиками.

	Валюта	Термін погашення	Ефективна ставка	31 грудня 2025	31 грудня 2024
<b>Довгострокова частка</b>					
Банківський кредит	Євро	29 листопада 2028	6,50%	-	235 820
Позика отримана від пов'язаної сторони	Євро	31 грудня 2027	4,55%	978 663	-
Позика отримана від пов'язаної сторони	Євро	31 грудня 2026	4,55%	-	49 809
Зобов'язання перед орендарями	Гривня	травень 2031	13,3%-21,0%	12 054	13 411
<b>Всього інших довгострокових зобов'язань</b>				<b>990 717</b>	<b>299 040</b>
<b>Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями</b>					
Банківський кредит	Євро	29 листопада 2028	6,50%	93 157	103 188
Позика отримана від пов'язаної сторони	Євро	31 грудня 2025	4,55%	-	869 907
Позика отримана від пов'язаної сторони	Євро	31 грудня 2026	4,55%	59 106	-
Зобов'язання перед орендарями	Гривня	грудень 2026	18,0%-21,5%	10 914	5 061
<b>Всього поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями</b>				<b>163 177</b>	<b>978 156</b>

#### Дотримання умов кредитного договору

Компанія повинна виконувати умови договору за банківським кредитом. Кредитний договір містить різні фінансові та нефінансові умови. Порушення цих умов може призвести до негативних наслідків, зокрема до необхідності сплати зобов'язання на вимогу банку.

Станом на 31 грудня 2025 та 31 грудня 2024 Компанія не виявила випадків порушення умов кредитного договору.

#### 8. Інші поточні зобов'язання

Інші поточні зобов'язання Компанії представлені таким чином:

	31 грудня 2025	31 грудня 2024
Заборгованість за відсотками	327 482	257 459
ПДВ з авансів виданих	1 609	1 466
Інше	1 811	2 983
<b>Всього</b>	<b>330 902</b>	<b>261 908</b>

#### 9. Податок на прибуток

Компоненти витрати з податку на прибуток склалися з:

	2025 рік	2024 рік
Поточні витрати з податку на прибуток	(4 325)	-
Відстрочений податок на прибуток	(22)	(251)
<b>Витрати з податку на прибуток</b>	<b>(4 347)</b>	<b>(251)</b>

## ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Узгодження між витратами з податку на прибуток та результатом множення облікового прибутку до оподаткування на нормативну податкову ставку за 2025 та 2024 роки, які закінчилися 31 грудня:

	2025 рік	2024 рік
<b>Обліковий прибуток/збиток до оподаткування</b>	<b>110 230</b>	<b>169 664</b>
Теоретичний податок на прибуток за ставкою 18%	(19 841)	(30 540)
Вплив витрат (доходів), що не беруться до уваги для цілей оподаткування	(129)	(129)
Вплив невизнаних відстрочених податкових активів	15 623	30 418
<b>Витрати з податку на прибуток</b>	<b>(4 347)</b>	<b>(251)</b>

Станом на 31 грудня 2025 року невизнані податкові активи відсутні, тоді як станом на 31 грудня 2024 року їх сума становила 15'623 тис. грн.

Відстрочені податкові активи станом на 31 грудня включали:

	31 грудня 2025	Виникнення та сторнування тимчасових різниць	31 грудня 2024
<b>Відстрочені податкові активи</b>			
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	472	(22)	494
<b>Всього відстрочені податкові активи</b>	<b>472</b>	<b>(22)</b>	<b>494</b>
	31 грудня 2024	Виникнення та сторнування тимчасових різниць	31 грудня 2023
<b>Відстрочені податкові активи</b>			
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	494	(251)	745
<b>Всього відстрочені податкові активи</b>	<b>494</b>	<b>(251)</b>	<b>745</b>

#### 10. Операції з пов'язаними сторонами

Для цілей цієї фінансової звітності сторони вважаються пов'язаними, якщо одна зі сторін має можливість контролювати або здійснювати суттєвий вплив на іншу сторону під час прийняття фінансових або операційних рішень. При розгляді взаємовідносин з кожною можливою пов'язаною стороною увага приділяється суті відносин, а не їхній юридичній формі.

Пов'язані сторони можуть вступати в операції, які не завжди є доступними для непов'язаних сторін, і умови та суми операцій між пов'язаними сторонами можуть не відповідати аналогічним умовам та сумам операцій, які відбуваються між непов'язаними сторонами.

Кінцевою контролюючою стороною Компанії є KING CROSS INVESTMENT S.R.L. (Італія).

Керівництво Компанії (4 осіб в 2025 та 2024 роках) одержало в 2025 році 6'184 тис. грн. у вигляді заробітної плати та відповідних нарахувань (у 2024 році – 4'994 тис. грн.).

## ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Компанія мала такі залишки за операціями з пов'язаними сторонами:

	<u>31 грудня 2025</u>	<u>31 грудня 2024</u>
<b>Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги</b>	<b>2 511</b>	<b>1 880</b>
Компанії під спільним контролем	2 506	1 875
Ключовий управлінський персонал	5	5
<b>Інша поточна дебіторська заборгованість</b>	<b>699</b>	<b>828</b>
Ключовий управлінський персонал	699	828
<b>Інші довгострокові зобов'язання</b>	<b>(978 663)</b>	<b>(919 716)</b>
Компанії під спільним контролем	(978 663)	(869 907)
Материнська компанія	-	(49 809)
<b>Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями</b>	<b>(59 106)</b>	<b>-</b>
Материнська компанія	(59 106)	-
<b>Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги</b>	<b>(112 426)</b>	<b>(90 269)</b>
Компанії під спільним контролем	(112 426)	(90 269)
<b>Інші поточні зобов'язання</b>	<b>(327 150)</b>	<b>(256 175)</b>
Компанії під спільним контролем	(320 328)	(251 480)
Материнська компанія	(6 822)	(4 695)
Компанія мала такі операції із пов'язаними сторонами:		
	<u><b>2025 рік</b></u>	<u><b>2024 рік</b></u>
Реалізація товарів, робіт, послуг	12 669	10 605
Закупівлі товарів, робіт, послуг	(12 464)	(10 982)
Повернення безпроцентних позик наданих	(279)	(153)
Нараховані відсотки за кредитами та позиками	(48 224)	(42 916)
Чистий дохід від дисконтування отриманих кредитів	19 369	-

#### 11. Умовні та контрактні зобов'язання

##### Оподаткування

Керівництво вважає, що Компанія належним чином виконала усі податкові зобов'язання.

##### Юридичні питання

Під час звичайної господарської діяльності Компанія є стороною у судових процесах та до неї висуваються певні претензії. На думку керівництва Компанії, остаточне зобов'язання, якщо таке виникне, за такими справами або претензіями, не матиме суттєвого впливу на фінансовий стан або результати майбутньої діяльності Компанії. Станом на 31 грудня 2025 та 2024 років до Компанії не було висунуто будь-яких суттєвих претензій.

##### Соціальні зобов'язання

Компанія проводить внески до обов'язкових і добровільних соціальних програм. Соціальні об'єкти Компанії, а також регіональні соціальні програми приносять суспільну користь у широкому розумінні і, як правило, не обмежуються

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**  
**за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року**  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

тільки працівниками Компанії.

**Екологічні питання**

В Україні продовжує розвиватися законодавство про охорону навколишнього середовища. Компанія періодично здійснює оцінку своїх зобов'язань, передбачених законодавством про охорону навколишнього середовища. Потенційні зобов'язання, які можуть виникнути у результаті змін у чинних нормативно-правових актах, у результаті цивільних судових процесів чи змін законодавства, оцінити неможливо, але їхній вплив може виявитися суттєвим. У поточній ситуації з правозастосуванням існуючого законодавства керівництво вважає, що Компанія виконала усі державні вимоги з екологічних питань. Відповідно, у Компанії немає суттєвих зобов'язань у зв'язку з охороною навколишнього середовища.

**12. Справедлива вартість фінансових інструментів**

Фінансові інструменти Компанії включають грошові кошти та їх еквіваленти, торгіву та іншу дебіторську заборгованість, довгострокові зобов'язання, торгіву та іншу кредиторську заборгованість. Фінансові активи та зобов'язання, такі як торгова дебіторська та кредиторська заборгованість, є результатом операцій Компанії. В таблиці нижче наведено балансову вартість фінансових активів та зобов'язань станом на 31 грудня 2025 та 2024 років:

	<u>31 грудня 2025</u>	<u>31 грудня 2024</u>
<b>Фінансові активи</b>		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	33 638	26 909
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 976	1 357
Поточні фінансові інвестиції	100 288	-
Грошові кошти та їх еквіваленти	703 861	731 257
<b>Всього фінансових активів</b>	<u><b>840 763</b></u>	<u><b>759 523</b></u>
<b>Фінансові зобов'язання</b>		
Банківський кредит	93 157	339 008
Позики отримані від пов'язаних сторін	978 663	919 716
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	114 880	94 263
Інші поточні зобов'язання	327 482	257 459
<b>Всього фінансових зобов'язань</b>	<u><b>1 514 182</b></u>	<u><b>1 610 446</b></u>

На думку Керівництва, балансова вартість грошових коштів та їх еквівалентів, інших довгострокових зобов'язань, торгової та іншої дебіторської заборгованості, торгової та іншої кредиторської заборгованості та кредитів приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

Справедлива вартість активів та зобов'язань визначається таким чином:

- Справедлива вартість активів та зобов'язань, щодо яких наявні ціни котирування на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ на дату оцінки, визначається на основі вказаних котирувань.
- Справедлива вартість активів та зобов'язань, що не торгуються на активних ринках, визначається у відповідності до різних методів оцінки, головним чином заснованих на ринковому чи дохідному підході, зокрема за допомогою методу оцінки приведеної вартості грошових потоків. Дані методи оцінки максимально використовують спостережувані ринкові ціни, у разі їх доступності, і в найменшій мірі покладаються на припущення, характерні для Компанії.

**13. Фінансові інструменти та управління ризиками****Управління капіталом**

Компанія управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності Компанії в майбутньому і одночасної максимізації прибутку акціонерів за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів. Керівництво Компанії регулярно переглядає структуру свого капіталу. На основі результатів такого перегляду Компанії вживає заходів для збалансування загальної структури капіталу шляхом розподілу прибутку, а також отримання нових кредитів або погашення існуючої заборгованості.

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**  
**за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року**  
(в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

**Кредитний ризик**

Компанія стикається із кредитним ризиком, який визначається як ризик того, що контрагент не зможе погасити суму заборгованості в повному обсязі при настанні строку погашення. Фінансовими активами, які потенційно наражають Компанію на суттєвий кредитний ризик, в основному, є торгова та інша дебіторська заборгованість та короткострокові депозити.

Максимальний рівень кредитного ризику Компанії, в цілому, відображається в балансовій вартості фінансових активів станом на звітну дату. Вплив можливих взаємозаліків активів і зобов'язань на зменшення потенційного кредитного ризику незначний.

Політика Компанії з управління кредитним ризиком спрямована на те, щоб здійснювати господарські операції з контрагентами, які мають позитивну репутацію та кредитну історію. Грошові кошти Компанії в основному перебувають на рахунках у провідних українських банках із солідною репутацією. Окрім того, постійно здійснюється моніторинг дебіторської заборгованості з метою виявлення та своєчасного реагування на погіршення ліквідності контрагентів Компанії.

**Ризик ліквідності**

Це ризик того, що Компанія не зможе погасити свої зобов'язання по мірі їх настання. Положення ліквідності Компанії ретельно контролюється і управляється. Компанія використовує процес докладного бюджетування та прогнозу грошових коштів для того, щоб гарантувати наявність адекватних засобів для виконання своїх платіжних зобов'язань. Більшість видатків Компанії є змінними і залежать від обсягу реалізованої продукції.

Позицію ліквідності Компанії станом на 31 грудня 2025 року показано далі у розрізі недисконтованих грошових потоків:

	<b>Строк погашення до 1 року</b>	<b>Строк погашення від 1 до 5 років</b>	<b>Строк погашення більше 5 років</b>	<b>Всього</b>
<b>Фінансові активи</b>				
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	33 638	-	-	33 638
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 976	-	-	2 976
Поточні фінансові інвестиції (у т.ч. нараховані майбутні відсотки за облігаціями)	100 648	-	-	100 648
Грошові кошти та їх еквіваленти	703 861	-	-	703 861
<b>Всього фінансових активів</b>	<b>841 123</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>841 123</b>
<b>Фінансові зобов'язання</b>				
Банківські кредити	96 381	-	-	96 381
Позики отримані від пов'язаних сторін	423 867	1 032 030	-	1 455 897
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	114 880	-	-	114 880
Інші поточні зобов'язання	327 482	-	-	327 482
<b>Всього фінансових зобов'язань</b>	<b>962 610</b>	<b>1 032 030</b>	<b>-</b>	<b>1 994 640</b>
<b>Чистий розрив ліквідності</b>	<b>(121 487)</b>	<b>(1 032 030)</b>	<b>-</b>	<b>(1 153 517)</b>
<b>Кумулятивний розрив ліквідності</b>	<b>(121 487)</b>	<b>(1 153 517)</b>	<b>(1 153 517)</b>	

## ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Позицію ліквідності Компанії станом на 31 грудня 2024 року показано далі у розрізі недисконтованих грошових потоків:

	Строк погашення до 1 року	Строк погашення від 1 до 5 років	Строк погашення більше 5 років	Всього
<b>Фінансові активи</b>				
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	26 909	-	-	26 909
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 357			1 357
Грошові кошти та їх еквіваленти	731 257	-	-	731 257
<b>Всього фінансових активів</b>	<b>759 523</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>759 523</b>
<b>Фінансові зобов'язання</b>				
Банківські кредити	112 725	247 743	-	360 468
Позики отримані від пов'язаних сторін	909 281	54 465	-	963 746
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	94 263	-	-	94 263
Інші поточні зобов'язання	257 459	-	-	257 459
<b>Всього фінансових зобов'язань</b>	<b>1 373 728</b>	<b>302 208</b>	<b>-</b>	<b>1 675 936</b>
<b>Чистий розрив ліквідності</b>	<b>(614 205)</b>	<b>(302 208)</b>	<b>-</b>	<b>(916 413)</b>
<b>Кумулятивний розрив ліквідності</b>	<b>(614 205)</b>	<b>(916 413)</b>	<b>(916 413)</b>	

#### Процентний ризик

Зміни процентних ставок впливають, головним чином, на кредити та позики, змінюючи або їх справедливую вартість (кредити за фіксованими процентними ставками), або майбутні грошові потоки (кредити за плаваючими процентними ставками).

Політика Компанії щодо управління процентним ризиком полягає в отриманні позик як за фіксованими, так і за змінними процентними ставками. Під час отримання нових кредитів чи позик керівництво приймає рішення виходячи з того, яка саме процентна ставка - фіксована чи змінна - буде, на його думку, більш вигідною для Компанії протягом очікуваного періоду до строку погашення заборгованості.

Ризик зміни ринкових відсоткових ставок стосується, насамперед, боргових зобов'язань Компанії з плаваючою процентною ставкою, що має прив'язку до Європейської ставки на міжбанківському ринку ("EURIBOR").

Нижче наведений аналіз чутливості прибутку/збитку Компанії до оподаткування до можливої зміни відсоткової ставки при незмінному значенні всіх інших змінних:

	Збільшення (зменшення) відсоткової ставки, %	Вплив на результат до оподаткування
<b>2025</b>		
EURIBOR	2	(1 182)
EURIBOR	(2)	1 182
<b>2024</b>		
EURIBOR	2	(996)
EURIBOR	(2)	996

## ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ"

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

#### Валютний ризик

Ризик коливання валютних курсів - це ризик того, що вартість фінансового інструменту буде коливатися через зміни курсів іноземних валют по відношенню до національної валюти. Вплив ризику коливання валютних курсів пов'язаний з монетарними активами та зобов'язаннями, деномінованими в іноземній валюті.

Компанія здійснює діяльність на українському ринку та генерує грошові кошти в українських гривнях (функціональна валюта). Компанія залучила позики, деноміновані в іноземній валюті – євро.

	<u>31 грудня 2025</u>	<u>31 грудня 2024</u>
<b>Євро</b>		
Фінансові активи	100 968	-
Фінансові зобов'язання	(1 570 962)	(1 606 938)
<b>Всього</b>	<b><u>(1 469 994)</u></b>	<b><u>(1 606 938)</u></b>
<b>Долар США</b>		
Фінансові активи	399	395
<b>Всього</b>	<b><u>399</u></b>	<b><u>395</u></b>

Нижче наведений аналіз чутливості прибутку / (збитку) Компанії до оподаткування до ймовірної зміни обмінного курсу, при постійному значенні всіх інших змінних.

	<u>Збільшення (зменшення) валютного курсу, %</u>	<u>Вплив на результат до оподаткування</u>
	<b>2025</b>	
Євро	20	(293 999)
Євро	(20)	293 999
Долар США	20	80
Долар США	(20)	(80)
	<b>2024</b>	
Євро	20	(321 388)
Євро	(20)	321 388
Долар США	20	79
Долар США	(20)	(79)

#### 14. Події після дати звітності

У квітні 2026 року, відповідно до умов випуску валютних ОВДП, Компанія отримала грошові кошти від Державного казначейства у зв'язку з їх погашенням у сумі 2'000 тис. євро (еквівалент 102'544 тис. грн.).

Протягом 2026 року Компанія погасила частину заборгованості у розмірі 723 тис. євро (еквівалент 36'852 тис. грн.) згідно графіку погашення, в межах чинного кредитного договору з АТ "ПУМБ".

Крім зазначеного вище, після звітної дати і до дати затвердження цієї фінансової звітності не відбулося інших суттєвих подій, які б надавали додаткову інформацію щодо фінансового стану чи результатів діяльності Компанії, та які б необхідно було відображати у фінансовій звітності.