



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
АУДИТОРСЬКА КОНСАЛТИНГОВА ФІРМА «БІЗНЕС ПАРТНЕРИ»**

79058, м. Львів, вул. Масарика 18, 130 тел. +38 (032) 249-36-61,
+38 (050) 317 36 61, +38 (067) 370 58 46, [www. bp-audit.com.ua](http://www.bp-audit.com.ua)

Свідчення про внесення в реєстр аудиторських фірм №4463 від 29 вересня 2011 р.
Свідчення про проходження перевірки з контролю якості аудиторських послуг від 28.09.2017р.

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**Товариства з обмеженою відповідальністю «Про Тек «Вікна Україна» за
фінансовий рік, що закінчився 31 грудня 2018 року**

Учасникам та керівництву Товариства з обмеженою відповідальністю «Про Тек Вікна Україна», Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

ЗВІТ ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Про Тек Вікна Україна» (далі за текстом – «Товариство»), що складається з Балансу (1-м) на 31.12.2018 року та Звіту про фінансові результати (2-м) за 2018 рік (надалі – «фінансова звітність»).

На нашу думку, за винятком впливу питань, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, складена, в усіх суттєвих аспектах відповідно до Національних стандартів бухгалтерського обліку (ПСБО) та надає неупереджену інформацію про фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2018 року, його фінансові результати за рік, що закінчився зазначеною датою.

Основа для думки із застереженням

- 1) Товариство віднесло на складу собівартості наданих послуг витрати на монтаж системи опалення будівлі на суму 1859 тис. грн., які відповідно до ПСБО 7 включаються до складу основних засобів. Таким чином, активи товариства занижені на 1859 тис. грн., а чистий прибуток завищений на 1524 тис. грн. (за вирахуванням податку на прибуток)
- 2) До складу доходів звітного року не включено нарахування компенсації витрат на опалення Орендарями за жовтень-листопад, які відображені Товариством у складі доходів за лютий 2019 року. Таким чином, доходи і чистий прибуток звітного періоду, занижені на 300 тис. грн.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено у розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» даного звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з етичними вимогами Кодексу РМСЕБ,

застосованими в Україні до аудиту фінансової звітності, також нами виконано інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту річної фінансової звітності за 2018 рік. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту річної фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Нами не виявлено ключових питань, які потрібно включити до даного звіту, окрім тих, що наведені в підставі для висловлення аудиторської думки із застереженням.

Інші питання аудиту

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і подання фінансової звітності у всіх суттєвих аспектах до застосовної концептуальної основи національних стандартів бухгалтерського обліку і відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки. При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому. Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом 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 прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення 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;
- 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 Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Тим не менш, майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що лежать в основі її складання, так, щоб досягти достовірного відображення;

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

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

Розділ «Звіт про інші правові та регуляторні вимоги»

Статутний капітал товариства

Розмір статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «Про Тек «Вікна Україна» за даними бухгалтерського обліку на 31.12.2018 року складає 31 655 019,73 грн. та відповідає заявленому в чинному Статуті товариства, зареєстрованому від 11.04.2012 року.

Статутний капітал товариства сплачено в повному обсязі до початку звітного року.

Структура учасників товариства згідно даних Статуту та бухгалтерського обліку станом на 31.12.2018 року та на дату звіту аудитора є наступною:

- Новак Василь Іванович 10 550 850 грн., частка корпоративних прав 33,33%,
 - Панас Андрій Мар'янович 10 553 320 грн., частка корпоративних прав 33,34%,
 - Паськович Роман Степанович 10 550 850 грн., частка корпоративних прав 33,33%.
- Неоплаченого капіталу нема. Частка держави в статутному фонді Товариства відсутня.

Відповідність розміру чистих активів (власного капіталу) вимогам НКЦПФР

Власний капітал ТОВ «Про Тек «Вікна Україна» станом на 31.12.2018 склав 22 724,3 тис. грн., в тому числі:

- статутний капітал	31 655,0 тис. грн.;
- додатковий капітал	12 945,0 тис. грн.;
- непокритий збиток	21 875,7 тис. грн.

Вартість чистих активів Товариства на 31.12.2018 року становить 22 724,3 тис. грн., статутний капітал 31 655 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом є від'ємна та складає – 8 930,7 тис. грн.

Ідентифікація та оцінка аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства

При виконанні завдання з аудиту у відповідності до МСА 240, отримано достатню впевненість, що фінансові звіти в цілому не містять суттєвих викривлень внаслідок шахрайства.

Пов'язані особи товариства

Аудиторами проведено необхідні процедури, що ефективні для досягнення мети аудиту операцій з пов'язаними сторонами згідно МСА 550 «Зв'язані сторони».

Події після дати балансу

Аудиторами проведено процедури вивчення та ідентифікації подій, що сталися в період між 31.12.2018 року та датою звіту аудитора.

Відповідно до МСА 560 «Подальші події» нами виявлено наступне:

-За результатами планової податкової перевірки за період 2018 року Товариству донараховано зобов'язання з податку на прибуток в сумі 335 тис.грн.

-Товариство нарахувало у складі доходів за лютий 2019 року компенсацію за опалення приміщень Орендарів за жовтень-листопад 2018 року, дане питання включене в підставу для висловлення думки із застереженням.

Висловлення думки щодо подій, які відбулися протягом звітного року та можуть вплинути на фінансово-господарський стан емітента та призвести до значної зміни вартості його цінних паперів, визначених частиною першою статті 41 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок»

Розкриваючи інформацію про події, які відбулися протягом звітного року що можуть вплинути на фінансовий та господарський стан емітента та можуть призвести до значної зміни вартості його цінних паперів, визначених ч.1 ст. 41 ЗУ «Про цінні папери та фондовий ринок» від 23.02.2006 р. № 3480-IV аудитори протестували на відповідність особливу інформацію емітента, до якої належать відомості про: прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 10 відсотків статутного капіталу; прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів, прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів або прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість; прийняття рішення про викуп власних акцій; факти лістингу/делістингу цінних паперів на фондовій біржі; зміну складу посадових осіб емітента; зміну власників акцій, яким належить 10 і більше відсотків голосуючих акцій; рішення емітента про утворення, припинення його філій, представництв; рішення вищого органу емітента про зменшення статутного капіталу;

порушення провадження у справі про відшкодування емітенту збитків, завданих посадовою особою такого емітента; порушення справи про банкрутство емітента, винесення ухвали про його санацію; рішення вищого органу емітента або суду про припинення або банкрутство емітента.

Подій, що можуть вплинути на фінансово-господарський стан емітента та призвести до значної зміни вартості його цінних паперів, зазначених в ст. 41 «Особлива інформація про емітента» Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок», аудитором **не встановлено**.

Інші факти та обставини, які можуть суттєво вплинути на діяльність Товариства у майбутньому

Інших фактів та обставин, що можуть суттєво вплинути на діяльність товариства, не виявлено.

Висновок аудитора щодо інформації, викладеної в Звіті про корпоративне управління

Параграфом 1 МСА 720 "Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність" встановлено відповідальність аудитора стосовно зазначеної інформації. Аудитор ознайомлюється з нею, оскільки суттєві невідповідності між перевіреною аудитором фінансовою звітністю та іншою інформацією можуть ставити під сумнів достовірність перевіреної фінансової звітності.

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання та оприлюднення Звіту про корпоративне управління, який є складовою річної інформації Товариства, зокрема, річного звіту керівництва відповідно до Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок». Його відповідальність охоплює: розробку, впровадження та використання внутрішнього контролю для підготовки та достовірного представлення даних звіту, який не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

Обов'язком аудитора є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо інформації наведеної в Звіті про корпоративне управління.

Товариство у Звіті про корпоративне управління розкрило таку інформацію:

- 1-2) про практику корпоративного управління Товариства,
- 3) про проведені загальні збори учасників та загальний опис прийнятих на зборах рішень;
- 4) про персональний склад виконавчого органу товариства;

- 5) основні характеристики системи внутрішнього контролю і управління ризиками емітента;
- 6) перелік учасників, які є власниками значних часток в Товаристві;
- 7) про відсутність обмежень прав участі та голосування учасників на загальних зборах учасників;
- 8) порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента;
- 9) повноваження посадових осіб емітента.

Висновок аудитора щодо інформації, зазначеної у Звіті про корпоративне управління за 2018 рік:

На нашу думку, ТОВ «Про Тек Вікна Україна» дотрималося в усіх суттєвих аспектах вимог статті 40¹ Закону України «Про акціонерні товариства», статуту Товариства та внутрішніх положень, розкрита інформація відповідає дійсному стану корпоративного управління в Товаристві.

Розділ «Інші елементи»

Основні відомості про Товариство:

- повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Про Тек «Вікна Україна»;
- код за ЄДРПОУ 33562377;
- скорочене найменування: ТзОВ «Про Тек «Вікна Україна»;
- місцезнаходження: 79069, Україна, Львівська область, м.Львів, вул. Шевченка, буд. 323;
- дата і номер державної реєстрації: зареєстровано Виконавчим комітетом Львівської міської Ради від 16.06.2005 року;
- дата останньої редакції Статуту: 11.04.2012 року
- основні види діяльності: 68.20 – надання в оренду та управління власним або орендованим нерухомим майном;
- середньооблікова чисельність працівників за 2018 рік становить 7 осіб.
- керівник: Новак Василь Іванович;

Основні відомості про аудиторську фірму:

- Товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська консалтингова фірма «Бізнес Партнери»;
- Код за ЄДРПОУ 37741155;
- Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 4463 згідно рішення АПУ від 29.09.2011 року № 239/3, термін дії до 28.07.2021 року;
- Свідоцтво про відповідність системи контролю якості аудиторських послуг №0712 згідно рішення АПУ від 28.09.2017 року №349/4, термін дії до 31.12.2022 року;
- Партнер завдання з аудиту: Шевчук Любов Михайлівна, сертифікат №006333 від 20.07.2007 року;
- Місцезнаходження: 79058 Україна, м. Львів, вул. Масарика, 18/130, тел. 249-36-61, 0673705846; фактичне місце розташування аудитора: м. Львів, проспект Чорновола 67, офіс 208.

Дата та номер договору: №247 від 21.12.2018 року.

Дата початку та дата закінчення аудиту з 21.12.2018 по 28.12.2018 року та з 29.03.2019 по 22.04.2019 року.

Дата звіту аудитора:

22 квітня 2019 року

Партнер завдання з аудиту
Сертифікат аудитора № 006333

Директор
ТОВ АКФ "Бізнес Партнери"
Сертифікат аудитора № 005601


Шевчук Л. М.

Дуприк Н.А.


ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ
суб'єкта малого підприємництва

Підприємство

ТЗОВ "ПРО ТЕК ВІКНА УКРАЇНА"

Дата(рік,місяць,число)

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

Коди

2019	01	01
33562377		
4610137500		
240		
68.20		

Територія ЛЬВІВСЬКА

Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю

Вид економічної діяльності Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

Середня кількість працівників, осіб 7

Одиниця виміру: тис. грн. з одним десятковим знаком

Адреса, телефон 79069, ЛЬВІВСЬКА, ЛЬВІВ, вулиця Шевченка, 323

0975702383

1.Баланс на 31 грудня 2018 р.

Форма № 1-м Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	8 492,7	7 781,7
Основні засоби	1010	170 494,5	187 106,8
первісна вартість	1011	197 652,7	222 942,6
знос	1012	(27 158,2)	(35 835,8)
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	178 987,2	194 888,5
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	69,9	728,5
у тому числі готова продукція	1103	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	1 786,3	1 020,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	1 576,3	1 015,5
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	9 622,5	50 264,2
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	6,1	12,5
Витрати майбутніх періодів	1170	13,9	12,5
Інші оборотні активи	1190	4 509,6	4 263,2
Усього за розділом II	1195	17 584,6	57 316,5
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	196 571,8	252 205,0

Пасив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	31 655,0	31 655,0
Додатковий капітал	1410	7 671,2	12 945,0
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(19 612,3)	(21 875,7)
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Усього за розділом I	1495	19 713,9	22 724,3
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	21 989,5	55,4
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	5 570,3	4 436,1
розрахунками з бюджетом	1620	3 930,8	157,1
у тому числі з податку на прибуток	1621	50,3	-
розрахунками зі страхування	1625	7,5	-
розрахунками з оплати праці	1630	13,1	9,4
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	145 346,7	224 822,7
Усього за розділом III	1695	154 868,4	229 425,3
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	196 571,8	252 205,0

2. Звіт про фінансові результати
за Рік 2018

Форма № 2-м Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	82 966,9	79 797,9
Інші операційні доходи	2120	795,7	7 996,6
Інші доходи	2240	200,4	74,6
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	83 963,0	87 869,1
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(24 000,6)	(42 227,0)
Інші операційні витрати	2180	(17 527,6)	(24 027,3)
Інші витрати	2270	(44 572,3)	(19 955,1)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(86 100,5)	(86 209,4)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 – 2285)	2290	(2 137,5)	1 659,7
Податок на прибуток	2300	(125,9)	(298,7)
Чистий прибуток (збиток) (2290 – 2300)	2350	(2 263,4)	1 361,0

Керівник

Головний бухгалтер



(підпис)

(підпис)

Новак Василь Іванович

(ініціали, прізвище)

Коваль Ореста Володимирівна

(ініціали, прізвище)

Пронумеровано, пронумеровано та скріплено печаткою:

9/928'сміб

(аркушів)

Директор, ТОВ АКФ «Бізнес Партнери»

[Signature]

Цуприк Н.А.

