

SPRÁVA AUDÍTORA
o overení konsolidovanej účtovnej závierky a výročnej správy
k 31. decembru 2021

mesta
SVIT

Lipany, Slovenská republika
19. septembra 2022

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

pre štatutárny orgán a mestské zastupiteľstvo konsolidujúcej účtovnej jednotky mesta SVIŤ

Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Podmienený názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky mesta Svit, Hviezdoslavova 32/268, 059 21 Svit IČO: 00326607 (ďalej aj „mesto“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, okrem možného vplyvu skutočností opísaných v odseku Základ pre podmienený názor, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie mesta Svit k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“)

Základ pre podmienený názor

V súvislosti s rozdielmi medzi hodnotou pozemkov zachytených v účtovníctve a evidenciou na základe katastra nehnuteľností, ocenenou reálnou hodnotou za m² určenou účtovnou jednotkou, vzniknutými v minulých rokoch, účtovná jednotka vytvorila opravnú položku k pozemkom k 31.12.2021 v celkovej výške 855 631,40 EUR. K pozemkom u ktorých boli zistené v minulých rokoch rozdiely sme nezískali dostatočné informácie ani ďalšiu podpornú dokumentáciu pre účely auditu, ktorá by potvrdila vlastníctvo, spôsob nadobudnutia (kúpa alebo bezodplatne získanie pozemkov), ocenenie pozemkov (obstarávacia cena alebo reálna hodnota). Preto sme sa nemohli ubezpečiť o správnosti opravnej položky, ako ani o vplyve nevysvetlených rozdielov na účtovnú závierku účtovnej jednotky.

K pozemkom v hodnote 678 649,68 EUR je v LV 1 uvedené spochybnené vlastníctvo a k pozemkom v hodnote 56 294,37 EUR je v LV 1 uvedený zákaz nakladať s pozemkami. Ak v účtovnej jednotke nastala skutočnosť, na základe ktorej je opodstatnené predpokladať zníženie hodnoty majetku oproti jeho pôvodnému oceneniu, zníženie hodnoty majetku sa vyjadruje opravnými položkami. Spochybnenie údajov katastra a s tým spojený dočasný zákaz nakladania s pozemkami, je považované za skutočnosť, kedy je tvorba opravnej položky, ktorou účtovná jednotka vykazuje napr. riziko vyradenia a vrátenia majetku, opodstatnená. Mesto Svit k časti z týchto pozemkov tvorilo v minulých rokoch opravnú položku z dôvodu zníženia jednotkovej ceny za m² na reálnu hodnotu určenú účtovnou jednotkou oproti hodnote pozemkov zachytených v účtovníctve, k čomu však, ako sa uvádza v predchádzajúcom bode, nebolo možné získať dostatočné a vhodné audítorské dôkazy.

Mesto Svit neuviedlo v poznámkach k účtovnej závierke vzniknuté riziko vyradenia a vrátenia majetku súvisiace so spochybnením vlastníctva a zákazom nakladať s pozemkami.

Konsolidovaná účtovná závierka obsahuje konsolidáciu 6 individuálnych účtovných závierok účtovných jednotiek v konsolidačnom celku mesta Svit, pričom väčšina individuálnych účtovných závierok nebola auditovaná, nakoľko tieto účtovné jednotky nemali takúto zákonnú povinnosť. Do konsolidovaného výsledku hospodárenia sa okrem výsledku hospodárenia mesta Svit zahŕňajú aj výsledky hospodárenia rozpočtových organizácií mesta Svit ako aj dcérskych obchodných spoločností s majetkovou účasťou mesta Svit.

Spoločnosť Bytový podnik Svit s.r.o., vstupujúci do konsolidovaného výsledku hospodárenia, v zmysle zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonáva správu a údržbu bytového fondu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v zmysle Mandátnej zmluvy vykonáva v mene a na účet mesta Svit správu nehnuteľného majetku mesta Svit

Prostriedky získané z úhrad zábezpek a Fondu, prevádzky, údržby a opráv vykazuje vo svojej súvahe. Podobne spoločnosť vykazuje vo svojej súvahe pohľadávky a záväzky súvisiace so spravovanými nehnuteľnosťami. V zmysle § 2 Zákona o účtovníctve, predmetom účtovníctva je účtovanie skutočností okrem iného o stave a pohybe majetku, ktoré sú výsledkom minulých udalostí a je takmer isté, že v budúcnosti zvýšia ekonomické úžitky účtovnej jednotky a dajú sa spoľahlivo oceniť.

Z uvedeného vyplýva, že finančné prostriedky, ktoré platia nájomníci nehnuteľného majetku mesta Svit správcovi bytového domu, nie sú majetkom správcu (obchodnej spoločnosti Bytový podnik Svit s.r.o.), ale sú vlastníctvom mesta Svit. Preto sa finančné prostriedky pripísané na bankový účet, okrem nájmu za nehnuteľný majetok mesta Svit aj za zábezpeku a Fond prevádzky, údržby a opráv majú účtovať v účtovníctve mesta Svit, rovnako ako aj náklady súvisiace s prenajatými nehnuteľnými majetkami mesta Svit, pohľadávky a záväzky s tým súvisiace.

V zmysle 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok a záväzky vlastníkov bytov nemá byť evidovaný na samostatných analytických účtoch v rámci súvahy správcovskej spoločnosti ale na podsúvahových účtoch osobitne za každý dom, ktorý správca spravuje.

Uvedené skutočnosti vyžadujú prijatie adekvátnych opatrení pre zabezpečenie riadneho pokračovania v činnosti tohto subjektu a elimináciu prípadných rizík pre mesto ako spoločníka.

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od mesta Svit sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš podmienený názor.

Iná skutočnosť

Účtovnú závierku mesta Svit, za predchádzajúci rok auditoval iný audítor, ktorý vo svojej správe zo dňa 07. októbra 2021 vyjadril podmienený názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán konsolidujúcej účtovnej jednotky, je zodpovedný za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti konsolidovaného celku nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinný uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Lipany, 19. septembra 2022

Audítorská spoločnosť

RVM audit s.r.o.
Dubovická roveň 659/26
082 71 Lipany
Licencia UDVA č. 432



Kľúčový štatutárny audítor

Ing. Viera Ružbarská, CA
licencia UDVA č. 1234