

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

mesta  
**Vysoké Tatry**

Košice, Slovenská republika  
17. novembra 2022

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

pre štatutárny orgán a mestské zastupiteľstvo konsolidujúcej účtovnej jednotky

mesta Vysoké Tatry

### Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

#### Podmienenný názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky účtovnej jednotky verejnej správy, ktorú za konsolidovaný celok zostavila konsolidujúca účtovná jednotka mesto Vysoké Tatry, Starý Smokovec 1, 062 01 Vysoké Tatry IČO: 00326585 (ďalej aj „mesto“), a ktorá obsahuje konsolidovanú súvahu k 31. decembru 2021, konsolidovaný 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 vplyvu skutočností opísaných v odseku Základ pre podmienený názor, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie konsolidovaného celku k 31. decembru 2021 a konsolidovaného výsledku 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

Mesto zahrňovalo v posledných rokoch niektoré náklady na opravy do hodnoty aktív. Išlo najmä o stavebné práce na miestnych komunikáciách financované z kapitálových transferov (výmena asfaltu na vozovke za účelom uvedenia do pôvodného prevádzkyschopného stavu), ktoré svojim charakterom predstavovali opravy a nie rekonštrukciu a modernizáciu. Použitie finančných prostriedkov z poskytnutého transferu sa v účtovníctve účtovnej jednotky účtuje tak, aby účtovanie nebolo v rozpore so zákonom o účtovníctve a Opatrením, bez ohľadu na účel poskytnutého transferu. To znamená, že ak boli finančné prostriedky použité na úhradu výdavkov, ktoré majú charakter opravy dlhodobého majetku zaúčtujú sa na ľarchu príslušného nákladového účtu a to aj napriek tomu, že transfer bol poskytnutý ako kapitálový transfer. Z tohto dôvodu je dlhodobý hmotný majetok a časové rozlíšenie výnosov vyšší o sumu 433 169,01 EUR.

Ako sa uvádza v Čl. V poznámok, na účte 549 – manká a škody sú zaúčtované vyradené pozemky na základe vykonanej inventúry pozemkov vo vlastníctve mesta Vysoké Tatry a to v hodnote 557 459,71 EUR. Zaradené pozemky na základe vykonanej inventúry pozemkov boli na účte 648 vo výške 452 215,01 EUR. V skutočnosti nešlo o inventúrne rozdiely, ale o neúčtované pozemkové úpravy. Ak pozemkovými úpravami dôjde k rozdeleniu pozemkov na jednotlivé menšie parcely, zlúčeniu pozemkov alebo preklasifikovaniu pozemkov, ich ocenenie v účtovníctve sa z tohto dôvodu nemení. Naďalej ostáva zachovaná pôvodná historická cena, v ktorej boli pozemky doteraz zaúčtované. Ak došlo k zlúčeniu viacerých pozemkov do jedného celku, pričom každý z týchto zlúčených pozemkov má inú cenu za m<sup>2</sup>, táto skutočnosť sa vyznačí na inventárnej karte. Z dôvodu chybného oceňovania pozemkov je ich hodnota nižšia o sumu 105 244,70 EUR.

K pozemkom v hodnote 3 088 894,94 EUR je v LV 1093 uvedený zákaz pozemky predať, darovať, alebo vykonať dobrovoľnú dražbu nehnuteľností. 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 Vysoké Tatry k týmto pozemkom netvorilo opravné položky. Z tohto dôvodu je hodnota pozemkov netto a hodnota čistého zisku vyššia o 3 088 894,94 EUR.

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

Nezískali sme od právnych zástupcov mesta informácie a hodnotenie prebiehajúcich súdnych sporov uvedených v Čl. VII poznámok účtovnej závierky. Mesto netvorilo žiadnu rezervu na súdne spory.

Konsolidovaná účtovná závierka obsahuje konsolidáciu 7 individuálnych účtovných závierok účtovných jednotiek v konsolidačnom celku mesta Vysoké Tatry, pričom väčšina individuálnych účtovných závierok nebola auditovaná, nakoľko tieto účtovné jednotky nemali takúto zákonnú povinnosť. Do konsolidovaného výsledku hospodárenia sa okrem výsledku hospodárenia mesta Vysoké Tatry zahŕňajú aj výsledky hospodárenia rozpočtových organizácií mesta Vysoké Tatry ako aj dcérskych obchodných spoločností s majetkovou účasťou mesta Vysoké Tatry.

Spoločnosť TATRY – TEPLO, 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 Vysoké Tatry správu nehnuteľného majetku mesta Vysoké Tatry.

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 Vysoké Tatry správcovi bytového domu, nie sú majetkom správcu (obchodnej spoločnosti TATRY – TEPLO, s.r.o.), ale sú vlastníctvom mesta Vysoké Tatry. Preto sa finančné prostriedky pripísané na bankový účet, okrem nájmu za nehnuteľný majetok mesta Vysoké Tatry aj za zábezpeku a Fond prevádzky, údržby a opráv majú účtovať v účtovníctve mesta Vysoké Tatry, rovnako ako aj náklady súvisiace s prenajatými nehnuteľnými majetkami mesta Vysoké Tatry, 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 auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky. Od konsolidovaného celku sme nezávislý 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 auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš podmienený názor.

#### Zdôraznenie skutočnosti

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme na Čl. VII Poznámok, kde je uvedená skutočnosť, že mesto Vysoké Tatry vedie súdne spory.

### Iná skutočnosť

Účtovnú závierku mesta Vysoké Tatry za rok 2020 auditoval iný audítor, ktorý vo svojej správe zo dňa 29. decembra 2021 na túto účtovnú závierku vyjadril nemodifikovaný názor.

Účtovné jednotky konsolidovaného celku mesta Vysoké Tatry sme neauditovali. Dcérska obchodná spoločnosť TATRY-TEPLO, s.r.o. vykazuje v účtovnej závierke za rok 2021 záporné vlastné imanie 32 946 EUR

### 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 na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol konsolidovaného celku.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť konsolidovaného celku nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinný upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto

informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

## **Správy k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov**

### ***Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú v konsolidovanej výročnej správe***

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie v konsolidovanej výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými v konsolidovanej výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či konsolidovaná výročná správa účtovnej jednotky verejnej správy, ktorú za konsolidovaný celok zostavila konsolidujúca účtovná jednotka, obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

**Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru:**

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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, 17. novembra 2022



*luj*

**Audítorská spoločnosť**

RVM audit s.r.o.  
Dubovická roveň 659/26  
UDVA Licencia č.: 432

**Kľúčový štatutárny audítor**

Ing. Viera Ružbarská, CA  
SKAU Licencia č.: 1234