

**Vážení konvent.**

Boli sme požiadaný vykonať audit účtovných zázvierok Vášho cirkevného zboru za obdobia rokov 2005 a 2006. Na základe našich zistení sme boli nútený zamietnuť vyslovenie názoru z nasledujúcich dôvodov:

**Odôvodnenie zamietnutia názoru pre tieto zistené nedostatky.**

1. Napriek viacerým našim upozorneniam nedošlo k spoľahlivému oceneniu budov a pozemkov.
2. Zistili sme, že evidencia majetku nebola kompletná, ani dostatočná. Viacero pozemkov vôbec nebolo zachytených, čo v rozpore s účtovnými predpismi hrubo skresľuje majetok ECAV.
3. Správcovské spoločnosti H-Probyt ani CMPS trvale nepredkladali zúčtovanie správy majetku. Podľa nášho názoru nielen že nedošlo k vyúčtovaniu fondu opráv, ale aj celkové vyúčtovani prijatého nájomného a vykonaných opráv nie je dôveryhodné. Celkove si trúfame označiť stav ich evidencie za hrubo nedostatočný, a pre budúcnosť odporúčame prehodnotiť formu spolupráce.

**K stavu hospodárenia a vykazovania by sme chceli poznamenať nasledovné:**

- Prístup k hospodáreniu v niektorých objektoch, hlavne pred rokom 2004 by sa dal nazvať devastáciou.
- V poznámkach k účtovnej zázvierke podľa nášho názoru mal byť uvedený aj stav jednotlivých budov, v akom sa nachádzajú, pretože niektoré z nich, predovšetkým evanjelická nemocnica, ale aj lýceum boli v stave mimoriadne zanedbanom, ktorý si vyžadoval veľkú náklady pre zabezpečenie čo i len základnej funkcie budov, a ich stav by sme hodnotili ako havarijný.
- V poznámkach by malo byť špecifikované že budovy, ktoré slúžia ako

nájomné byty sú prenajímané, v zmysle zákona, za regulované nájomné. Hodnota štátom regulovaného nájomného je výrazne nižšia, ako predstavuje základná potreba udržania stavu týchto budov. Pokiaľ nenastanú zákonné zmeny, bude potrebné dotovať opravy na týchto budovách z iných zdrojov.

- Pokiaľ sa týka použitia milodarov a ofier pre jednotlivé účely, podľa nášho názoru evidencia bola vedená presne a správne. Odporučil by som podrobnejšie špecifikovanie v prípade, že bola daný dar pre konkrétny účel. Pri skúmaní sme nezistili žiadne nedostatky.
- Závazky voči právnej kancelárii zosnulej JUDr. Pavlíkovej, ktoré boli po jej smrti odpísané z evidencie. Po prihlásení sa dedičov boli opätovne zaradené do evidencie.
- Pri odpisovaní záväzkov. účtovná jednotka môže vyradiť dlh z evidencie len vtedy, keď na to má nezvratný dôkaz v zmysle zákona,
- Upozorňujeme Vás na to, že Vaša organizácia netvorí fond opráv, ktorý zo zákona ste povinný tvoriť.
- Nevýhodné zmluvy – bola uskutočnená revízia niektorých zmlúv, ktoré boli uzavreté za podozrivo nevýhodných podmienok pre cirkevný zbor, ako napríklad právne nedoriešené reštitúcia – záhrada evanjelickej nemocnice, ktorá vytvára problém ktorý zbor do dnešného dňa nebol schopný uzavrieť

Všetky nedostatky, ktoré sme tu vytkli, boli riešené v priebehu roka 2007 a 2008.

Majetky boli nanovo zinventarizované, na základe ocenenia súdneho znalca Ing. Skálu boli zaradené do evidencie.

Dlhy firmy CMPS a H - Probyt boli vyčíslené, identifikovaní neplatiči, a vymáhanie pokračuje priebežne.

Nakoľko nedostatky rokov 2005 a 2006 boli doriešené až v nasledujúcich rokoch musíme trvať na zamietnutí názoru na účtovnú závierku.

Ing. Martin Rebro






**Správa pre konvent cirkevného zboru evanjelickej cirkvi augsburského vyznania, zbor Bratislava o zadĺženosti organizácie v priebehu rokov 2005 až 30.11.2008.**

Váš zbor bol na začiatku obdobia vo veľmi ťažkej finančnej situácii, ktorá sa prejavovala zlým hospodárením, nízkou tvorbou zdrojov, ako aj schátralými budovami. Z toho dôvodu banky zamietli úverovanie Vašej organizácie z titulu zlého hospodárenia.

Vaše zadĺženie by sme charakterizovali viacerých rovinách.

Jednalo sa o priame dlhy, ktoré ste mali z titulu pôžičiek. Išlo jednak o dlh ktorý vyplýval z kúpy obradnej siene v Dúbravke, vo výške 12,5 milióna slovenských korún, a úroky, spolu 13,8 milióna korún ďalej o dlhy voči Družstvu Podpora, ktoré boli čerpané len v sume 12 miliónov korún. Tieto prostriedky boli použité na opravy predovšetkým v objekte Evanjelickej Nemocnice.

Ako druhé zadĺženie by sme charakterizovali nepriame zadĺženie, ktoré sa prejavovalo prečerpaním fondu opráv u PPA správy budov s.r.o., ktoré dosahovalo sumu až 8,9 miliónov korún. Tento úver bol poskytnutý z prostriedkov inej organizácie, nakoľko Vám bol pre zlé hospodárenie úver odmietnutý. Tento úver nebol úročený.

V priebehu sledovaného obdobia došlo k odpredaju budovy na Laurinskej, a mimosúdneho vyrovnaniu za pozemok na Továrenskej ulici, ktorý bol predmetom súdneho sporu, a kde predpoklad jeho získania pre zle vednú právnu agendu bol minimálny.

Budova na Laurinskej ulici bola v havarijnom stave vyžadujúcom generálnu opravu, navyše obsadená nájomníkmi prevádzkujúcimi pochybné aktivity v rozpore s cieľmi a a poslaním Vašej organizácie,

Počas daného obdobia došlo k výraznému rozšíreniu a skvalitneniu priestorov na nájom. Celkový stav majetku organizácie by sme si ku koncu obdobia dovolili charakterizovať ako postupne sa konsolidujúci.

Na závere správy by sme chceli zhrnúť niektoré fakty:

Výnos z odpredaja budovy 109 miliónov bol použitý nasledovne:

opravy budov financované z odpredaja	35 miliónov korún
Úhrada Družstvu Podpora za pôžičku na opravy	12 miliónov korún
Opravy vykonané priamo cirkevným zborom	15 miliónov korún
Vyplatenie obradnej siene Dúbravka	12,5 milióna korún
Zostatok na zmenke	54 miliónov korún

**Spolu: 128,5 milióna korún**

Zvyšné zdroje nad 109 miliónov boli uhradené z bežnej prevádzky a mimoriadnych finančných zdrojov

Obsadenosť Vašich budov nájomcami je vzhľadom na súčasnú krízu nadpriemerná a tvorí dobrú východiskovú situáciu pre finančné zabezpečenie činnosti Vášho zboru.

#### **Problémové oblasti:**

Upozorňujeme Vás na skryté zaťaženie Vášho zboru, ktoré je spôsobené zlým stavom zborového majetku. Vaše majetky sú v zanedbanom stave, kde bola dlhodobo zanedbaná údržba z rokov socializmu ale predovšetkým zlým hospodárením z rokov 1997 - 2004. Toto zadĺženie podľa odhadov znalcov je medzi 200 až 300 miliónov korún, ktoré sú potrebné na opravu a rekonštrukciu budov. Jedná sa predovšetkým o kanalizácie, strechy, vnútorné rozvody, inžinierske siete, ako aj celkový stav budov, ktorý je mnohokrát na hranici havarijného stavu.

Okrem hore vymenovaných zaťažení hrozí Cirkevnému zboru možný dopad zo súdnych sporov, ktoré môžu vyvolať náklady až vo výške niekoľko miliónov korún.

#### **Záver:**

Podľa nášho názoru v súčasnej dobe by cirkevný zbor, v dôsledku konsolidácie hospodárenia nemal mať problém získať aj úverové zdroje štandardne od bankových subjektov.

Celkovú finančnú situáciu hodnotíme ako konsolidovanú s udržateľnými výhliadkami do budúcnosti za podmienky dôsledného dodržania zásad obozretného hospodárenia a dodržiavania zásad finančnej a rozpočtovej disciplíny.

V Bratislave, dňa 20. 12. 2008

Ing Martin Rebro, audítor





## **Správa nezávislého audítora**

O oddžžení cirkevného zboru

ku dňu 30. 11. 2008

pre

## **Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku v Bratislave**

Strana 1 / 5

RENTABIL BRATISLAVA s.r.o. Vranovská 6 851 01 Bratislava , IČO: 313 848 89,

OROS BAI, VI. č. 8024/3, auditor č.1.81

[rentabil@nexta.sk](mailto:rentabil@nexta.sk), 02 / 6381 0252, 0257, Fax: 02 / 6381 0250



## 1. Úvod

**Overované obdobie:** 01. 01. 2005 - 30. 11. 2008

**Overovanie bolo vykonané:** 01. 11. 2008 - 20. 12. 2008

Audítorské overovanie podľa ISA800 o audite pre špeciálne účely bolo vykonané v súlade s Obchodným zákonníkom § 39, so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, ako aj v súlade so zákonom 466/2002 Z. z. o audítoroch a Slovenskej komore audítorov.

**Overovanie uskutočnil audítorský tím v zložení:**

**Zodpovedný audítor:** Ing. Martin Rebro - audítor, č. dekrétu 776

**Spolupracujúci:** Ing. Dana Sabacká - asistent audítora, č. oprávnenia 1324

Predmetom overovania boli:

- Súvaha k 31. 12. 2005, 2006, 2007,
- Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2005, 2006, 2007,
- Poznámky k účt. závierkam,
- vedenie účtovníctva,
- inventarizácia,
- hospodárenie.
- Priebežná závierka k 30.11.2008



## 2. Právna charakteristika účtovnej jednotky

### **Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku v Bratislave**

Konventná 11  
811 03 Bratislava

Štátom registrovaná cirkev v zmysle zákona 308/1991 Zb. o slobode náboženskej viery a postavení cirkví a náboženských spoločností na Ministerstve kultúry SR. Potvrdenie právnej subjektivity číslo MK-6454/2004-320 zo dňa 12. júla 2004

Číslo: 203/Na-96/520

rávna forma: štátom registrovaná cirkevná organizácia

Deň zápisu: Ústava Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku bola prijatá 22. júna 1993 v Uhrovci. Cirkevný zbor má odvodenu právnú subjektivitu.

IČO: 31 744 702

DIČ: 2020856156

Základné imanie: od r. 2003 je 30 906 122,- Sk

Štatutárny zástupca: Predsedajúci farár: Mgr. Boris Mišina, Mgr. Michal Zajden  
Zborový dozorca: Ing. Karol Pavlů.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA****Vedeniu cirkevného zboru:**

Uskutočnili sme podľa ISA 800 – audit pre špeciálne účely audit hospodárenia **CZ ECAV na Slovensku v Bratislave**, ktorá obsahuje účtovné evidencie za roky 2005, 2006, 2007 a priebežnú závierku roku 2008 k 30.11.2008.

**Zodpovednosť vedenia spoločnosti za účtovné závierky**

Vedenie organizácie je zodpovedné za zostavenie a objektívnu prezentáciu týchto účtovných závierok v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení jeho dodatkov. Táto zodpovednosť zahŕňa návrh, implementáciu a zachovávanie interných kontrol relevantných pre prípravu a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti v dôsledku podvodu alebo chyby, ďalej výber a uplatňovanie vhodných účtovných zásad a účtovných metód, ako aj uskutočnenie účtovných odhadov primeraných za daných okolností.

**Zodpovednosť audítora**

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor vývoj zadĺženosti cirkevnej organizácie v danom období, a na výsledy stav dlhov na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora, vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky v účtovnej jednotke, aby mohol navrhnuť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených manažmentom, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočné a vhodné východisko pre náš názor.

**Názor:**

Organizácia mala dlhy z troch zdrojov.

1. Generálny biskupský úrad ECAV – za kúpu obradnej siene v Dúbravke vyše 12,5 milóna plus úroky – spolu 13,8 milióna Sk
2. Družstvo podpora – financovalo opravy za cirkevný zbor, ktoré presiahli vyše 18 miliónov korún



3. Voči PPA správa budov – prečerpaný fond opráv – financovali opravy zo svojich úverových zdrojov najviac 8,9 mil korún

**Overujeme, že počas daného obdobia organizácia splatila všetky svoje priame dlhy spojené z jej činnosťou a všetky pohľadávky ku koncu daného obdobia sú len pohľadávky z bežnej činnosti pred lehotou splatnosti. NA majetku zboru nie sú žiadne t'archy.**

Positívne hodnotíme, že aj pri vysokých nákladoch na opravy sa fond opráv dostal ku koncu obdobia do plusových hodnôt

Každopádne organizácia má vytvorené dobré predpoklady vo forme viaczdrojového financovania cirkevného rozpočtu, jednak z prenájmov prenajatých priestorov, z úložky na zmenke a aj z iných zdrojov – či už sú to milodary a ofery, príspevky, či iné zdroje cirkevného zboru, ktoré tvoria stabilný príjem organizácie, a tak isto aj z odpisov majetku. Organizácia má vyrovnané financovanie, zabezpečujúce stály prísun financií, umožňujúci ďalšie zveľaďovanie, a postupné opravy majetku.

Na záver si dovoľujeme zdôrazniť, že na majetku cirkevného zboru je ešte skryté zaťaženie spôsobené zlým hospodárením a zanedbanými opravami za 40 rokov socializmu ale najmä v rokoch 1997 – 2004 kedy došlo k výraznej devastácii niektorých budov. Skryté zadĺženie je medzi 200 a 300 miliónmi korún.

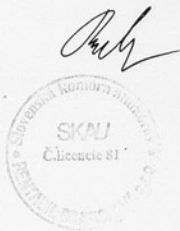
Upozorňujeme, že hoci boli vykonané opravy v celkovej sume vyše 44 miliónov korún, skrytý dlh zostáva stále veľký, a hrozí tu nebezpečenstvo prípadných havárií. Preto odporúčame vytvárať dostatočnú rezervu na nepredvídané okolnosti.

V Bratislave, dňa 22. 10. 2008

RENTABIL BRATISLAVA, s. r. o

Vranovská 6, 851 01 Bratislava, Licencia SKAu 81  
Obchodný register BA I, Oddiel s.r.o., 8024/B

Ing. Martin Rebro  
Certifikovaný auditor  
Licencia SKAu 776



**Vážení konvent**

Dovoľujeme si Vám k účtovnej závierke za rok 2007 pripojiť niekoľko poznámok.

1. V roku 2007 došlo k doúčtovaniu majetku v reálnych hodnotách v momente jeho obstarania. Preto došlo nielen k výraznému nárastu objemu majetku, ale aj odpisov.
2. Došlo k doúčtovaniu pohľadávok, ako aj tržieb z titulu nájomného za spoločnosti H – Pro byt a CMPS. V tomto prípade došlo aj k čiastočnému vymoženiu pohľadávok za staré roky. Nakoľko toto všetko bolo zachytené v roku 2007, nie je potrebné zamietat' názor na účtovnú závierku ako celok.
3. Došlo k výraznému oddĺženiu zboru, ktorý v dohľadnej dobe bude môcť prejsť na financovanie svojich potrieb z vlastných zdrojov.
4. Chceme upozorniť, že majetok cirkvi je okrem zjavných dlhov zaťažený ešte aj skrytým dlhom, a to je predovšetkým zanedbaný stav budov, následkom mnoho rokov zanedbaných opráv. Dovoľujeme si Vás upozorniť, že nízke nájomné, ktorého výška je obmedzená zo zákona pri bytových jednotkách, v spolupráci s vysokou trhovou hodnotou Vám vytvoria na niekoľko rokov stratu v hospodárskom výsledku. Táto však nie je spôsobená zlým hospodárením, ale vonkajšími okolnosťami, zákonnými obmedzeniami, a nutnosťou vykonať množstvo opráv pre zachovanie majetku v dobrom stave. Preto odporúčam, ako hodnovernejšie pre porovnanie jednotlivých období, používať ukazovateľ získaného nájomného, alebo tvorby Cash-flow, ako dočasne hodnovernejšie odrážajúce stav hospodárenia.
5. Otvoreniu internátu, ktorý, napriek tomu, že nie je finančným prínosom pre cirkevný zbor, podľa nášho názoru je potrebné zvýrazniť v činnosti zboru, nakoľko ide o činnosť charakterizovanú ako jedna z hlavných činností, a zabezpečuje pokračovanie činnosti zborov cirkvi aj pre budúce generácie, a preto prínos považujeme za číselne nevyjadriteľný, ale pre činnosť Evanjelickej cirkvi veľmi významný.

- Dovoľujeme upozorniť, že pre časový prehľad je nevyhnutné brať do úvahy predaj budovy na Laurinskej, následkom ktorého síce došlo k dočasnému poklesu nájomného, ale zároveň získaných 109 miliónov umožnilo predčasne splatiť dlh za kostol v Dúbravke v hodnote 12,5 milióna korún, a úroky v celkovej výške \*\*\*\*, vykonať opravy v rozsahu vyše 44 miliónov korún. Zvyšná časť je uložená na zmenke a tvorí rezervu zboru, ktorá je veľmi potrebná pre prípadné nečakané havárie, ktoré sú bohužiaľ, vzhľadom k zanedbanému stavu napríklad inžinierskych sietí, viac než pravdepodobné. Výnos z takto uložených prostriedkov je bezpečný zdroj, ktorý je nezávislý od hospodárskej činnosti a tvorí garanciu pre budúce obdobia.
7. Bez vplyvu na vyjadrenie názoru na účtovnú závierku upozorňujeme na existenciu prehratého súdneho sporu v prvostupňovom konaní. Z neho hrozí, v prípade prehry v odvolacom konaní, povinnosť úhrady vyše 5,4 mil. korún. Okrem toho cirkevný zbor je účastníkom aj viacerých ďalších sporov.

V Bratislave dňa: 10.12. 2008

Ing. Martin Rebro, audítor

