

**Zpráva nezávislého auditora
za účetní období
1.1.2010 - 31.12.2011**

**SVJ Rodopská v budově č.p. 3147- 3151
Rodopská ul., Praha 4**

**sídlo: Rodopská 3150, Praha 4, PSČ 143 00
IČO: 28515561**

**DEKOS AUDIT s.r.o.
auditorská společnost
Číslo osvědčení : 419**

Výtisk číslo: 1/3

**Přílohy: Účetní závěrka k 31.12.2010
Účetní závěrka k 31.12.2011**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemcem zprávy nezávislého auditora je Shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 3147 – 3151, Rodopská ul., Praha 4, se sídlem Rodopská 3150, Praha 4, PSČ 143 00, IČO: 28515561.

Provedli jsme audit věcné správnosti účetnictví 2010 a 2011 a přiložených účetních závěrek za rok 2010 a 2011 a formální správnosti postupů, dodržování účetních principů, zásad a pravidel s návrhem nápravných opatření (uvedených v dopise auditora) (dále jen audit účetní závěrky) účetní jednotky Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 3147 – 3151, Rodopská ul., Praha 4, se sídlem Rodopská 3150, Praha 4, PSČ 143 00, IČO: 28515561, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2010 a K 31.12.2011, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2010 a 31.12.2011 a přílohy účetní závěrky k 31. 12. 2010 a k 31.12.2011 (dále jen příloha), která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 3147 – 3151, Rodopská ul., Praha 4, se sídlem Rodopská 3150, Praha 4, PSČ 143 00, IČO: 28515561 jsou uvedeny v přílohách těchto účetních závěrek.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán účetní jednotky Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 3147 – 3151, Rodopská ul., Praha 4, se sídlem Rodopská 3150, Praha 4, PSČ 143 00, IČO: 28515561 tj. Výbor společenství, je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky, zejména s ISA 800. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených Výborem společenství i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

„Základ pro záporný výrok“

Na základě provedeného auditu z předložených písemností vyplynuly tyto skutečnosti, které ovlivňují modifikaci výroku auditora:

- 1) Bilanční kontinuita účetnictví mezi účetními roky 2009, 2010 a 2011 s ohledem na významnost (materiálnost) nesprávnosti údajů není dodržena.
- 2) Ve výkazech Rozvaha 2010 a 2011 jsou nesprávně uvedeny údaje v jednotlivých letech – nenavazují na předchozí roky 2009, 2010 a 2011. Nedodržena kontinuita stavů konečných a počátečních hodnot ve výkazech.
- 3) Přílohy účetní závěrky v letech 2010 a 2011 nejsou zpracovány v souladu s vyhláškou č. 504/2002 Sb., v platném znění co do obsahové stránky, která je dána vyhláškou. Chybí zde významné informace ohledně účetní jednotky.
- 4) V přílohách účetní závěrky v letech 2010 a 2011 jsou uvedeny nesprávné resp. chybné údaje, a to:
 - Chybné označení přílohy účetní závěrky,
 - Statutárními orgány nejsou jednotliví lidé z Výboru společenství, ale Výbor společenství sám,
 - Společenství nebylo založeno, ale vzniklo ze zákona po naplnění podmínek jeho vzniku,
 - Nesprávnost formulace, že členům statutárních orgánů nebyly poskytnuty žádné půjčky spočívá v tom, že Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 3147 – 3151, Rodopská ul., Praha 4, se sídlem Rodopská 3150, Praha 4, PSČ 143 00, IČO: 28515561 (dále jen SVJ) má pouze jeden statutární orgán, a tím je Výbor společenství,
 - Není pravda, že SVJ nemělo žádné příjmy. To je v naprostém rozporu se skutečností v letech 2010 a 2011. SVJ mělo příjmy z úhrad předepsaného „najmu“ jednotlivých vlastníků a popř. doplatků při vyúčtování služeb a také příjmy z nebytových prostor formou nájmu,
 - Není pravda, že SVJ nezaměstnávalo žádné zaměstnance. To je v naprostém rozporu se skutečností v letech 2010 a 2011. SVJ vykázalo ve výkazu zisku a ztráty za rok 2010 mzdové náklady ve výši 160 tis. Kč a v roce 2011 mzdové náklady ve výši 232 tis. Kč,
- 5) Není v plném rozsahu v některých případech dodržena směrná účtová osnova (SÚO) (příloha č. 3 vyhlášky č. 504/2002 Sb., v platném znění. Zejména účtování na účtu 995 (podrozvahový účet – nepatří do rozvahy – u je v rozvaze vykázán), 662 (takový účet neexistuje ve směrné ÚO) 622 (nejde o aktivaci služeb, ale o vyrovnaní – převedení nákladů do výnosů, nejlépe použít účet 649 jiné ostatní výnosy) 522 (označeno-příjmy společníků s.r.o. - použito z podnikatelské SÚO), 366 (obsahem neodpovídá věcné správnosti účtu, má být účet 331- zde použito z podnikatelské SÚO),
- 6) Chybějící účetní doklad FP103/11, neoznačené účetní doklady číselnou řadou fi OTIS a.s., 11x, (únor až prosinec 2011), chybí doklad za leden 2011. V roce 2010 rovněž tak neoznačeno číselnou řadou. Ve všech případech existují účetní záznamy. Doklad FP88/11 je v kopii chybí originál. U VÚD16 (2011) – uveden text družstevníci – zjevně nesprávně. Výstupy z účetnictví nejsou označeny účetní jednotkou. Na většině faktur přijatých za rok 2010 není připojen podpis osoby odpovědné za účetní případ v některých případech uveden jeden podpis. V roce 2011 byly podpisy důsledně připojeny,
- 7) Nejasnosti ohledně plateb v měsíci 12/2011, které si dle písemného vyjádření ČSOB paní účetní Čauševič sama zadala a autorizovala a které ve dvou případech směřovaly na účty institucí nesouvisejících s činností SVJ (u třetí nelze jednoznačně z výpisu instituci určit). V souvislosti s tím lze zpochybnit fungování vnitřního

kontrolního systému oprávněnosti a schvalování plateb, resp. provedení plateb (paní účetní Čauševič má neomezná dispoziční práva k bankovnímu účtu bez následné kontroly odpovědných osob),

- 8) Není patrné, kdo dává pokyn resp. souhlas k odpisu některých položek (pohledávek, závazků),
- 9) V hlavní knize za r. 2010 jsou uvedeny v některých případech zavádějící texty účtů, např. účt. skupina 5 – základní kapitál, kapitálové účty – účt. skupina 6 – náklady,
- 10) Pokladní kniha – jednotlivé listy bez označení účetní jednotky. Mělo by být vedeno v jednotné řadě s pořadovými čísly zápisů pro kontrolu úplnosti.

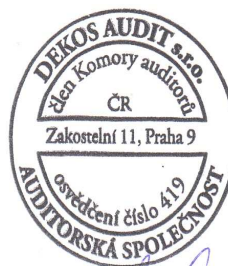
Auditor má úsudek, že uvedené skutečnosti v odstavci „Základ pro záporný výrok“ mají významný a rozsáhlý dopad na účetní závěrku roku 2010 a 2011 a podstatou modifikace výroku je skutečnost, že účetní závěrka roku 2010 a 2011 je významně (materiálně) zkreslena.

Výrok auditora
Záporný výrok

Podle našeho názoru z důvodu významnosti skutečností uvedených v odstavci obsahujícím základ pro záporný výrok účetní závěrka nepodává její věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 3147 – 3151, Rodopská ul., Praha 4, se sídlem Rodopská 3150, Praha 4, PSČ 143 00, IČO: 28515561 k 31.12.2010 a k 31.12.2011 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2010 a 31.12.2011 v souladu s českými účetními předpisy a nebyla ve všech významných (materiálních) ohledech sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 15. června 2012

Nezávislý auditor: auditorská společnost
DEKOS AUDIT s.r.o.
Zákostelní 11/664, 190 00 Praha 9
Číslo osvědčení: 419



Ing. Jaroslava VOHARČÍKOVÁ

auditor
Ing. Jaroslava VOHARČÍKOVÁ
Zákostelní 11/664, 190 00 Praha 9
Číslo osvědčení: 1666