

FACILITY MANAŽMENT A JEHO VÝZNAM PRI AUDÍTORskej ČINNOSTI¹

Facility management and its importance in audit activity

Petra Krišková

Facility manažment je v podmienkach Slovenskej republiky pomerne novým trendom. Všeobecne možno facility manažment definovať ako disciplínu, ktorá sa zaoberá riadením podporných činností spoločnosti. Európska norma STN EN 15221 Facility management, ktorá je základnou normou v tejto oblasti v rámci Európskej únie, definuje facility manažment ako **integráciu činností v rámci organizácie na zabezpečenie a rozvoj dohodnutých služieb, ktoré podporujú a zvyšujú efektivitu vlastnej základnej činnosti**. Z uvedenej definície možno konštatovať, že facility manažment spoločne riadi všetky činnosti (procesy), ktoré vedenie spoločnosti vníma ako podporné (niekedy ich možno označiť ako druhoradé). Do tejto oblasti patrí správa budov, ale aj ostatné služby spojené s priestorom a podporou zamestnancov spoločnosti. Facility manažment sa často zamieňa s pojmom správa budovy (nehnutelnosti). Avšak kým správa budovy sa zameriava len na starostlivosť o samotnú budovu, facility manažment predstavuje súbor činností, ktoré slúžia jej vlastníčkovi za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby a rozvoja nehnuteľnosti a zároveň k zaisteniu efektívneho prenájmu nehnuteľnosti. Medzi najčastejšie služby facility manažmentu patrí správa, údržba, opravy budovy, evidencia majetku, technická správa, obsluha technológií, havarijná služba, bezpečnostná služba, IT podpora, požiarna ochrana, zaistenie odpadového hospodárstva, upratovacie služby, energetické služby a vykonávanie revízií.

V oblasti facility manažmentu možno sledovať snahu o prepojenie služieb poskytovaných klientom. Stále častejšie dochádza k spojeniu doteraz oddelených služieb, ide najmä o prepojenie technickej správy, administratívnej správy a vedenie účtovníctva. Cieľom prepojenia služieb technickej správy s property manažmentom a účtovníctvom je zjednotenie databáz, ktoré vedie k odstráneniu duplicitných činností a v neposledom rade k zjednodušeniu procesu správy a zníženiu nákladov v administratívnej časti správy². Pozitívne výsledky uvedenej previazanosti možno pozorovať najmä v oblasti vyhodnocovania a poistenia rizík, pri energetickom poradenstve, pri oceňovaní nehnuteľností, príp. celého podniku, pri technickom a finančnom due diligence. V konečnom dôsledku zjednotenie takýchto nesúvisiacich činností prináša sprehľadnenie správy ako celku.

Pri audite spoločností vlastniacich nehnuteľnosť (napríklad budovu s kancelárskymi priestormi), ktoré využívajú služby facility manažmentu nastáva niekoľko špecifík. Do popredia vstupuje komunikácia audítora s facility manažerom. V rámci auditu takýchto spoločností sa audítor zameriava najmä na:

1. **Nehnutel'nosť** – existencia a ocenenie
2. **Bankový úver** (viažuci sa na príslušnú nehnuteľnosť)
3. **Výnosy z nájomného** (vrátane dopadov z linearizácie nájomného)

¹ Príspevok bol spracovaný ako jeden z výstupov riešenia projektu grantovej agentúry Vedecká grantová agentúra Ministerstva školstva SR a Slovenskej akadémie vied (VEGA) č.1/0069/13 - 2013-2015 - Konceptia verného a pravdivého zobrazenia skutočnosti v kontexte platnej legislatívy účtovníctva z pohľadu audítorskej profesie.

² Wurm, J.: Nové trendy ve facility managementu. Auditor 4/2013

4. Výnosy z refakturácie energií a vedľajších nákladov na nájomníkov.

Do popredia teda vstupuje najmä facility manažér, ktorý disponuje väčšinou týchto informácií dôležitých pre správne vyhodnotenie týchto významných oblastí auditu. Ďalšou významnou oblasťou, kde audítor vstupuje do komunikácie s facility manažérom je oblasť posúdenia správneho účtovného zachytenia nehnuteľnosti. V tejto súvislosti sa do popredia dostávajú nasledovné skutočnosti, ktorými sa audítor musí pri výkone auditu zaoberať:

1. Zatriedenie dlhodobého majetku do odpisových skupín

Zatriedenie dlhodobého majetku do odpisových skupín je dôležitá a častokrát i náročná problematika. V tomto prípade facility manažér môže byť audítorovi nápomocný pri poskytnutí informácií týkajúcich sa príslušnej nehnuteľnosti, jej zaradenia do odpisovej skupiny, vyčlenenia niektorých častí nehnuteľností, ktoré sú od nehnuteľnosti odčlenené a majú napríklad kratšiu dobu použiteľnosti.

2. Odpisovanie stavebných úprav

V prípade prenájmu kancelárskych priestorov v mnohých prípadoch dochádza k prestavbe (úpravám) kancelárskeho priestoru pri príchode nového nájomcu. Tieto stavebné úpravy je nutné z hľadiska účtovných odpisov dôkladne posúdiť. Doba odpisovania by mala byť stanovená na základe príslušnej nájomnej zmluvy so zohľadnením reálneho predpokladu jej predĺženia. Facility manažér v tejto súvislosti vie audítorovi poskytnúť informácie týkajúce sa charakteru stavebných úprav, podmienok nájomnej zmluvy a možnosti jej predĺženia za účelom stanovenia správnej dĺžky odpisovania.

3. Technické zhodnotenie versus opravy dlhodobého majetku

Veľmi citlivou témou pri nehnuteľnostiach je správne posúdenie, či stavebná úprava predstavuje skutočne opravu dlhodobého majetku alebo sa jedná o technické zhodnotenie nehnuteľnosti. Dopady na účtovníctvo a vykázanú finančnú situáciu môžu byť pri nesprávnom posúdení značné. Audítor musí tieto skutočnosti citlivo zvažovať, a to najmä z dôvodu ovplyvnenia výsledku hospodárenia alebo v opačnom prípade z dôvodu ovplyvnenia daňového zaťaženia zo strany vlastníka. V tomto prípade facility manažér môže poskytnúť audítorovi nezávislý pohľad na danú problematiku a byť nápomocný pri správnom účtovnom zachytení na základe technických vlastností stavebnej úpravy.

4. Fyzická inventúra dlhodobého majetku

Pri dlhodobom majetku je povinnosť vykonávať fyzickú inventúru minimálne raz ročne. Prítomnosť facility manažéra pri fyzickej inventúre je prínosná, pretože dôkladne pozná rozmiestnenie jednotlivých položiek dlhodobého majetku, ich stav a následne dokáže vyhodnotiť fyzické znehodnotenie, ktoré by mohlo mať vplyv na tvorbu opravných položiek.

5. Zníženie hodnoty majetku

Mnoho vlastníkov nehnuteľností znižuje (najmä z dôvodu silnej konkurencie) nájomné pre svojich nájomcov, prípadne im poskytuje bezplatné stavebné úpravy kancelárskych priestorov. Z pohľadu audítora však treba zvážiť a vyhodnotiť znižovanie nájomného, s čím súvisí znižovanie výnosov z nájmu. Dôvodom je skutočnosť, že reálna hodnota nehnuteľnosti je úzko spätá s výškou nájomného. Audítor v tejto súvislosti musí posúdiť, či účtovná hodnota nehnuteľnosti nie je vyššia ako jej reálna hodnota. Facility manažér môže audítorovi pri posúdení reálnej hodnoty majetku pomôcť, a to najmä poskytnutím informácií o budúcich cashflow z nájomného, ďalej o prebiehajúcich rokovaníach

s novými nájomníkmi, o možnostiach predĺženia nájmu doterajším nájomníkom a ďalších skutočnostiach, ktoré ovplyvňujú stanovenie reálnej hodnoty majetku.

Záverom možno poukázať na nezastupiteľnú úlohu facility manažéra (i celého facility manažmentu) pri audítoch spoločností, ktoré sú vlastníkami nehnuteľností a využívajú služby facility manažmentu. Existencia a efektívna spolupráca facility manažéra s audítorom vedie k správny záverom auditu.

Abstrakt

Cieľom príspevku je definovať facility manažment a poukázať na jeho význam pri výkone auditu. Do popredia vstupuje efektívna komunikácia audítora s facility manažérom, ktorá vedie k získaniu potrebných audítorských dôkazov a tým k správny záverom auditu.

Kľúčové slová: Facility manažment, nehnuteľnosť, audit, audítor

Summary

The aim of this paper is to define facility management and highlighting its importance in the performance audit. To the fore entering effective communication of auditor with facility manager, which leads to the necessary audit evidence and the right conclusions of the audit.

Key words: Facility management, estate, audit, auditor

JEL klasifikácia: M42

Použitá literatúra

- [1] Európska norma STN EN 15221 Facility management.
- [2] Audítor 4/2013. Komora audítorov Českej republiky.
- [3] *Príručka pre vykonávanie auditu u podnikateľov*. Deloitte, s.r.o. Komora audítorov Českej republiky. Praha, 2006.

Kontakt

Petra Krišková, Ing., PhD., Katedra účtovníctva a audítorstva, FHI EU v Bratislave, Dolnozemska cesta 1/b, 852 35 Bratislava, tel.: +421 2 67 295 775, petrakriskova@gmail.com