



Republika e Kosovës  
Republika Kosova  
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit  
Nacionalna Kancelarija Revizije  
National Audit Office

**RAPORTI I AUDITIMIT PËR PASQYRAT FINANCIARE VJETORE  
TË NDËRMARRJES PUBLIKE BANESORE SH.A. PËR VITIN  
2021**

**Prishtinë, qershor 2022**

# PËRMBAJTJA E RAPORTIT

- 1 Opinioni i Auditimit
- 2 Gjetjet dhe rekomandimet
- 3 Çështjet e zgjidhura gjatë procesit të auditimit
- 4 Progresi në zbatimin e rekomandimeve

Shtojca I: Letër konfirmimi / Komentet e NP-së në gjetjet e raportit të auditimit

Shtojca II: Pasqyrat financiare vjetore të audituara

# 1 Opinioni i Auditimit

Ne kemi përfunduar auditimin e pasqyrave financiare të Ndërmarrjes Publike Banesore sh.a. për vitin e përfunduar më 31 Dhjetor 2021, në përputhje me Ligjin për Zyrën Kombëtare të Auditimit të Republikës së Kosovës dhe Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA). Auditimi është kryer për të na mundësuar të shprehim opinionin për pasqyrat financiare dhe konkluzionin për pajtueshmërinë me autoritetet.<sup>1</sup>

## Opinion i kualifikuar për pasqyrat financiare vjetore

Ne i kemi audituar pasqyrat financiare vjetore të Ndërmarrjes Publike Banesore sh.a. (NPB), të cilat përmbajnë pasqyrën e pozitës financiare për vitin 2021, pasqyrën e të ardhurave gjithëpërfshirëse, pasqyrën e rrjedhës së parasë së gatshme, pasqyrën e ndryshimeve në ekuitet, shënimet shpjeguese për pasqyrat financiare, përfshirë përmbledhjen e politikave të rëndësishme kontabël, për vitin e përfunduar më 31 dhjetor 2021.

Sipas opinionit tonë, përveç efekteve të çështjes së përshkruar në paragrafin Baza për Opinion të Kualifikuar, Pasqyrat Financiare të bashkangjitura për vitin e përfunduar më 31 dhjetor 2021, prezantojnë një pamje të drejtë dhe të vërtetë në të gjitha aspektet materiale të pozitës financiare të Ndërmarrjes Publike Banesore sh.a. deri me 31 dhjetor 2021, performancës së saj, si dhe rrjedhës së parasë së gatshme për vitin 2021, në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Raportimit Financiar (SNRF).

**Baza për Opinion të Kualifikuar**

- A1 Nga 13 letër konfirmimet e dërguara për llogaritë e arkëtueshme bruto në vlerë 2,031,247€ nuk kemi pranuar asnjë prej tyre. Prandaj kemi zhvilluar procedura alternative të auditimit dhe kemi vërejtur se 11 raste ishin në procese gjyqësore për shkak të mos kryerjes së obligimeve financiare ndaj ndërmarrjes dhe të njëjtit shfrytëzojnë pronën komerciale pa kontrata valide. Si rrjedhojë e kësaj, ne nuk kemi arritur të konfirmojmë saktësinë e tyre.
- A2 Ndërmarrja mjetet e pranuar nga klientët në vlerë 21,342€ të cilët kishin parapaguar për shërbimet e ofruara nuk i kishte njohur si të hyra të shtyra-detyrimet, por shumën e njëjtë e kishte zbritur nga llogaritë e arkëtueshme.
- A3 Për shkak të vështirësive në identifikimin e klientëve me rastin e pagesave të borxheve, arkëtimet në shumën prej 6,830€, nuk u janë zbritur klientëve përkatës për obligimet e paguara ndaj ndërmarrjes, por këto mjete ishin regjistruar në zërin kontabël “qiramarrësit e pa identifikuar dhe klientët e pa identifikuar”.
- A4 Ndërmarrja shpenzimet e borxheve të dyshimta të prezantuara në pasqyrën e të ardhurave gjithëpërfshirëse i kishte nënvlerësuar për 14,781€ pasi që gjatë kalkulimit të lejimeve të vitit 2021 kalkulimi është bërë nga baza e llogarive të arkëtueshme e vitit 2020.
- A5 Ndërmarrja në pasqyrën e të ardhurave gjithëpërfshirëse, të hyrat nga provizionet në vlerë 270,659€ i kishte mbivlerësuar për 29,362€ pasi që ndërmarrja i kishte njohur si të hyra edhe përkundër faktit që nuk e kishte arkëtuar shumën e tillë.
- A6 Mangësitë e identifikuara dhe të prezantuara në kuadër të këtij raporti, për zërat kontabël: të hyrat, shpenzimet e zhvlerësimit, parapagimet, llogaritë e arkëtueshme, llogaritë e pagueshme, fitimet e mbajtura, pasuritë, kanë efekt në dhënien e informacionit jo të plotë dhe të saktë në pasqyra financiare dhe në shënimet shpejguese.
- A7 Ndërmarrja nuk kishte zbatuar kërkesat e standardeve për zhvlerësim të asetëve që nga momenti kur asetë ishte në përdorim. Si rezultat i kësaj, shpenzimet e zhvlerësimit për asetet e blera/regjistruara në vitin 2021 ishin mbivlerësuar për 26,475€.
- A8 Ndërmarrja në një rast kishte nënvlerësuar llogaritë e pagueshme.

*Më gjerësisht shih nënkaptullin 2.1 Çështjet që ndikojnë në opinion të auditimit*

Auditimi është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA). Sipas këtyre standardeve, përgjegjësitë tona janë përshkruar më poshtë tek pjesa ‘Përgjegjësitë e Auditorit për Auditimin e Pasqyrave Financiare’.

Në përputhje me ONISA-P-10 dhe SNISA 130, si dhe kërkesat e tjera relevante për auditimin e PFV-ve të Ndërmarrjeve Publike, Kodin e Etikës të ZKA-së, ZKA-ja është e pavarur nga subjekti i auditimit. Besojmë se dëshmitë e auditimit që kemi marrë janë të mjaftueshme dhe të duhura për sigurimin e bazës për opinionin.

## Konkluzion për pajtueshmërinë

Ne kemi audituar nëse proceset dhe transaksionet përcjellëse janë në pajtueshmëri me kriteret e përcaktuara të auditimit që burojnë nga legjislacioni i zbatueshëm për subjektin e audituar në kontekstin e përdorimit të burimeve financiare.

Sipas mendimit tonë, përveç ndikimeve të çështjeve të përshkruara në seksionin Baza për Konkluzion, transaksionet e kryera të Ndërmarrjes Publike Banesore sh.a. kanë qenë, në të gjitha aspektet materiale, në përputhje me kriteret e përcaktuara të auditimit që burojnë nga legjislacioni i zbatueshëm për subjektin e audituar në kontekstin e përdorimit të burimeve financiare.

## Baza për konkluzion

- A9 Ndërmarrja kishte dhënë me qira pronën komerciale qiramarrësit pa i plotësuar të gjitha kriteret e parapara me rregulloren e brendshme të NPB-së.
- A10 Kompenzimet e Bordit të Drejtorëve dhe Komisionit Komunal të Aksionarëve për bonuse nuk ishin në harmoni me ligjin e Ndërmarrjeve Publike. Për më tepër, njëri nga anëtarët e Bordit të Drejtorëve kishte qenë përfitues në disa trajnime. Vlenë të theksohet se ndërmarrja kishte paguar njërin nga anëtarët e Komisionit Komunal të Aksionarëve pa vendim përkatës.
- A11 Në një rast ishte bërë renovim/ndërrhyrje fizike në pasurinë komerciale pa kërkesë për pëlqim nga ndërmarrja, me ç'rast kishte ndryshuar edhe natyra e veprimtarisë afariste e caktuar në kontratë
- A12 Në dhjetë raste kontratat për shfrytëzim të pronave komerciale edhe pse kishin skaduar ato lokale (prona komerciale) vazhdojnë të shfrytëzohen nga qiramarrësit e njëjtë ndërsa NPB kishte bërë faturimin duke u bazuar në kontrata të skaduara.
- A13 Vonesa në aprovimin e Pasqyrave Financiare Vjetore.

*Më gjerësisht shih nënkapitullin 2.2 Çështjet që ndikojnë në konkluzionin e pajtueshmërisë*

Auditimi është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA). Sipas këtyre standardeve, përgjegjësitë tona janë përshkruar më poshtë tek pjesa 'Përgjegjësitë e Auditorit për Auditimin e Pasqyrave Financiare'. Në përputhje me ONISA-P-10 dhe SNISA 130, si dhe kërkesat e tjera relevante për auditimin e PFV-ve të Ndërmarrjeve Publike, Kodin e Etikës të ZKA-së, ZKA-ja është e pavarur nga subjekti i auditimit. Besojmë se dëshmitë e auditimit që kemi marrë janë të mjaftueshme dhe të duhura për sigurimin e bazës për konkluzion.

## Çështjet kyçe të auditimit

Çështjet kyçe të auditimit në auditimin e Pasqyrave Financiare të NPB për 2021 ishin si më poshtë:

1. Ndërmarrja Publike Banesore në regjistrin e pasurive ka të evidentuara prona ku ka raste që bartës i të drejtës mbi pronën bazuar në të dhënat kadastrale janë persona të tjerë. NPB pretendon që e ka të drejtën e këtyre pronave andaj i mban në regjistrat e pasurisë, lidhur me këtë një rast është në dhomën e posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës ndërsa rastet e tjera janë në procese gjyqësore.

### **Përgjegjësitë e Menaxhmentit dhe organeve drejtuese/qeverisëse për pasqyrat financiare vjetore**

Menaxhmenti është përgjegjës për përgatitjen dhe prezantimin e drejtë të Pasqyrave Financiare sipas Standardeve Ndërkombëtare të Raportimit Financiar (SNRF). Po ashtu, menaxhmenti është përgjegjës për vendosjen e kontrolleve të brendshme, të cilat i përcakton si të nevojshme për të mundësuar përgatitjen e pasqyrave financiare pa keqdeklarime materiale të shkaktuara, qoftë nga mashtrimi apo gabimi. Kjo përfshinë gjithashtu zbatimin e Ligjit nr. 03/L-048 për Menaxhimin e Financave Publike dhe Përgjegjësitë (me plotësime dhe ndryshime), Ligjit nr. 04/L-087 për Ndërmarrjet Publike (me plotësime dhe ndryshime), Ligjit 06/L-032 për Kontabilitet, Raportim Financiar dhe Auditim

Bordi i Drejtorëve është përgjegjës për mbikëqyrjen e procesit të raportimit financiar të Ndërmarrjes Publike Banesore sh.a..

### **Përgjegjësia e Menaxhmentit për Pajtueshmërinë**

Menaxhmenti i Ndërmarrjes Publike Banesore sh.a. është gjithashtu përgjegjës për përdorimin e burimeve financiare të Ndërmarrjes Publike Banesore sh.a. në përputhje me Ligjin për Ndërmarrjet Publike, si dhe të gjitha ligjet, rregullat dhe rregulloret e tjera të zbatueshme.<sup>2</sup>

### **Përgjegjësia e Auditorit të Përgjithshëm për auditimin e PFV-ve**

Objektivat tona janë të marrim siguri të arsyeshme se Pasqyrat Financiare si tërësi nuk përmbajnë keqdeklarime materiale, qoftë për shkak të mashtrimit apo gabimit, dhe të nxjerrim një raport të auditimit që përfshinë opinionin tonë. Siguria e arsyeshme është niveli i lartë sigurie, por nuk garanton se një auditim i kryer në përputhje me SNISA-t do të zbulojë çdo keqdeklarim material që mund të ekzistojë. Keqdeklarimet mund të rezultojnë nga mashtrimi ose gabimi dhe konsiderohen materiale nëse, individualisht ose së bashku, me arsye pritet që të ndikojnë në vendimet ekonomike të përdoruesve, të marra në bazë të këtyre Pasqyrave Financiare.

Objekivi ynë është gjithashtu të shprehim një konkluzion të auditimit për pajtueshmërinë e autoriteteve përkatëse të Ndërmarrja Publike Banesore sh.a. me kriteret e përcaktuara të auditimit që burojnë nga legjislacioni i zbatueshëm për subjektin e audituar në kontekstin e përdorimit të burimeve financiare. Si pjesë e auditimit, në përputhje me Ligjin për ZKA dhe SNISA-t, ne ushtrojmë gjykimin profesional dhe mbajmë skepticizëm profesional gjatë gjithë auditimit. Ne gjithashtu:

- Identifikojmë dhe vlerësojmë rreziqet e keqdeklarimit material të Pasqyrave Financiare, qoftë për shkak të mashtrimit apo gabimit; hartojmë dhe kryejmë procedurat e auditimit konform atyre rreziqeve, si dhe sigurojmë dëshmi të auditimit që janë të mjaftueshme dhe të duhura për të siguruar bazën për opinion. Rreziku i moszbulimit të një keqdeklarimi material që rezulton nga mashtrimi është më i lartë sesa për keqdeklarimin që rezulton nga gabimi, pasi mashtrimi mund të përfshijë manipulimin, falsifikimin, lëshime të qëllimshme, keqpërfaqësime apo anashkalimin e kontrollit të brendshëm.
- Identifikojmë dhe vlerësojmë rreziqet e mos-pajtueshmërisë me autoritetet, qoftë për shkak të mashtrimit ose gabimit, hartojmë dhe kryejmë procedurat e auditimit që janë përgjegjëse ndaj atyre rreziqeve, dhe marrim dëshmi të auditimit që janë të mjaftueshme dhe të përshtatshme për të siguruar bazën për konkluzionin tonë për pajtueshmërinë me autoritetet. Rreziku i mos zbulimit të një rasti të mos pajtueshmërisë me autoritetet që vjen nga mashtrimi është më i lartë sesa për atë që rezulton nga gabimi, pasi mashtrimi mund të përfshijë manipulim, falsifikim, lëshime të qëllimshme, keq përfaqësime ose anashkalim të kontrollit të brendshëm.
- Sigurohemi ta kuptojmë kontrollin e brendshëm relevant për auditimin, për t'i hartuar procedurat e auditimit që janë të përshtatshme në rrethanat, por jo me qëllim të shprehjes së opinionit për efikasitet të kontrollit të brendshëm të Ndërmarrjes Publike Banesore sh.a..
- Vlerësojmë përshtatshmërinë e politikave të përdorura kontabël dhe arsyeshmërinë e vlerësimeve të kontabilitetit dhe shpalosjet përkatëse të bëra nga menaxhmenti.
- Nxjerrim një përfundim nëse baza e vijimësisë së kontabilitetit është e përshtatshme për përdorim nga menaxhmenti, bazuar në provat e siguruara të auditimit, nëse ekziston pasiguria materiale në lidhje me ngjarje apo kushte që mund të hedhin dyshime të rëndësishme në aftësinë e Ndërmarrjes Publike Banesore sh.a., për të vazhduar sipas parimit të vijimësisë. Nëse konkludojmë se ekziston një pasiguri materiale, nga ne kërkohet që të tërheqim vëmendjen në raportin tonë të auditimit për shpalosjet përkatëse në Pasqyrat Financiare ose, nëse zbulimet e tilla janë të papërshtatshme ta modifikojmë opinionin tonë. Përfundimet tona bazohen në provat e auditimit të marra deri në datën e raportit tonë të auditimit. Sidoqoftë, ngjarjet apo kushtet e ardhshme mund të bëjnë që NP-ja të pushojë së vazhduari sipas parimit të vijimësisë.
- Vlerësojmë prezantimin e përgjithshëm, strukturën dhe përmbajtjen e Pasqyrave Financiare, përfshirë edhe shpalosjet, për t'u siguruar se Pasqyrat Financiare paraqesin transaksionet dhe ngjarjet në mënyrë të drejtë dhe të saktë.

Ndër të tjera, ne komunikojmë me menaxhmentin dhe ata që janë përgjegjës për qeverisjen edhe në lidhje me fushëveprimin dhe kohën e planifikuar të auditimit dhe gjetjet e rëndësishme të auditimit, përfshirë ndonjë mangësi domethënëse në kontrollin e brendshëm që ne e identifikojmë gjatë auditimit.

Nga çështjet e komunikuar me menaxhmentin, ne përcaktojmë ato çështje që ishin më të rëndësishme në auditimin e Pasqyrave Financiare të periudhës aktuale dhe që cilësohen si çështje kyçe të auditimit. Raporti i auditimit publikohet në ueb faqen e ZKA-së, me përjashtim të informacioneve që klasifikohen si sensitive apo për shkak të ndalesave të tjera ligjore e administrative, në pajtim me legjisllacionin në fuqi.

## 2 Gjetjet dhe rekomandimet

Gjatë auditimit, kemi vërejtur fusha për përmirësim të mundshëm, përfshirë kontrollin e brendshëm, të cilat janë paraqitur më poshtë për shqyrtimin tuaj në formë të gjetjeve dhe rekomandimeve. Këto gjetje dhe rekomandime kanë për qëllim të bëjnë korrigjimin e nevojshëm të informacionit financiar të paraqitur në pasqyrat financiare, duke përfshirë shpalosjet në formë të shënimeve shpjeguese dhe të përmirësojnë kontrollet e brendshme lidhur me raportimin financiar dhe pajtueshmërinë me autoritetet në lidhje me menaxhimin e fondeve të sektorit publik. Ne do t'i përcjellim (shqyrtojmë) këto rekomandime gjatë auditimit të vitit të ardhshëm.

Ky raport ka rezultuar me 13 rekomandime.

Derisa për statusin e rekomandimeve të vitit paraprak dhe nivelin e zbatimit të tyre, shih kapitullin 3.

### 2.1 Çështjet që ndikojnë në opinionin e auditimit

#### Çështja A1 - Mos pranimi i letër konfirmimeve për llogaritë e arkëtueshme

##### Gjetja

Sipas SNK 1 - paraqitja e pasqyrave financiare, pasqyra e pozicionit financiar duhet të prezantoj pozicionin financiar në datën e raportimit, duke prezantuar gjendjen e aktiveve, detyrimit si dhe kapitalin neto, mbi bazën e të dhënave kontabël në po të njëjtën datë. Po ashtu, Ligji Nr.06/L-032 për Kontabilitet, Raportim Financiar dhe Auditim, neni 12, kërkohet që Shoqëritë tregtare, verifikojnë të paktën një (1) herë në vit, ekzistencën dhe vlerësimin e pasurive, detyrimeve dhe kapitalit në përmjet inventarizimit të këtyre elementeve dhe dëshmive të tyre mbështetëse nëpërmjet procesit të inventarizimit. Po ashtu ndër tjera , neni 2 përcakton se: inventarizimi duhet të barazohet me librat kontabël.



Gjatë vitit 2021, NPB nuk kishte bërë harmonizimin e shënimeve kontabël me të dhënat e klientëve. Ne përmes Ndërmarrjes kemi dërguar 13 letër konfirmime për të arkëtueshmet bruto në vlerë 2,031,247€, dhe nuk kemi pranuar asnjë prej tyre. Ne kemi zhvilluar procedurat alternative të auditimit dhe kemi vërejtur se 11 prej tyre ishin në procese gjyqësore për shkak të mos kryerjes së obligimeve financiare ndaj ndërmarrjes dhe të njëjtit për disa vite shfrytëzojnë pronën komerciale pa kontrata valide.

Për më shumë, në një rast kërkesat e NPB-së ndaj një klienti ishin 560,151€ ndërsa arsyet e mos pagesës së obligimit financiar ishin çështjet kontestimore që ndërlidhën me pronën. Ndërmarrja Publike Banesore pretendon të drejtën mbi pronën, mirëpo bazuar në të dhënat kadastrale të drejtën mbi këtë pronë e kanë dy bashkë posedues të tjerë dhe si rrjedhojë lënda është transferuar në Dhomën e Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës. Klienti nuk i pranon faturimet nga NPB dhe si rrjedhojë e kësaj, ne nuk kemi arritur të konfirmojmë saktësinë e llogarive të arkëtueshme.

Kjo kishte ndodhur për shkak të mos kryerjes së obligimeve financiare ndaj ndërmarrjes dhe lëndët ishin proceduar në procese gjyqësore.

#### **Ndikimi**

Mungesa e harmonizimit periodik i evidencave të ndërmarrjes dhe klientëve të saj, mund të ndikon në mbivlerësim/nënvlerësim të llogarive të arkëtueshme, si dhe raportimin jo të drejtë të tyre në pasqyra financiare.

#### **Rekomandimi A1**

Bordi i Drejtorëve duhet të sigurojë se janë marrë veprimet e nevojshme për harmonizimin e evidencave kontabël të llogarive të arkëtueshme dhe klientëve të saj në baza periodike, në mënyrë që të sigurohet informacioni i saktë i vlerës së llogarive të arkëtueshme për pasqyrimin e drejtë të tyre.

#### **Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Nuk pajtohen)**

Me gjerësisht shih Shtojcën I

#### **Çështja A2 - Mos njohja e të hyrave të shtyra**

##### **Gjetja**

Sipas SNK 1, pasqyrat financiare duhet të përgatiten sipas parimit aktual. Sipas këtij parimi, të hyrat e shtyra janë të hyra të arkëtuara në avancë, dhe paraqesin detyrime që ka ndërmarrja për të kryer shërbimet në të ardhmen, për shkak të shumave monetare të arkëtuara paraprakisht prej ndërmarrjes. Kështu që, në momentin e marrjes së këtyre mjeteve monetare, duke zbatuar parimin e përputhjes së të ardhurave me shpenzimet e kryera për to, ndërmarrja nuk i njeh këto arkëtime si të hyra, pasi shpenzimet për to ende nuk janë kryer. Pra shtynë njohjen e këtyre të hyrave dhe si pasojë ato do të njihen si detyrime.

Ndërmarrja gjatë vitit 2021 kishte arkëtuar mjete në avancë në shumë 21,342€ nga klientët e saj që kishin parapaguar për shërbimet e ofruara nga ndërmarrja. Këto mjete nuk i kishte njohur si të hyra të shtyra-detyrime por shumën e tillë e kishte zbritur nga llogaritë e arkëtueshme.

Kjo kishte ndodhur për shkak të një numri të madhe të klientëve të cilët kanë parapaguar në vlera të vogla, dhe ka qenë e vështirë për secilin klient të ndahet shuma që është dashur të zbres llogaritë e arkëtueshme.

**Ndikimi**

Mos paraqitja e saktë e të hyrave të shtyra nga klientët që kishin parapaguar ndikon që llogaritë e pagueshme dhe të arkëtueshmet të mos jenë të sakta.

**Rekomandimi A2**

Bordi i Drejtorëve duhet të sigurojë që zyrtarët financiar, regjistrimin e veprimeve që japin efekt në disa periudha kontabël, ta bëjnë duke u bazuar në parimin aktual duke siguruar që të hyrat e shtyra ekonomikisht maturohen (realizohen) edhe në periudhat e ardhshme kontabël. Paratë e pranuar në avancë njihen si detyrime ndaj klientëve, përkatësisht të hyra të shtyra.

**Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Pajtohen)**

**Çështja A3 - Mos trajtim i duhur i pagesave të pranuar nga klientët e pa identifikuar**

**Gjetja**

Sipas SNK 1 - Paraqitja e pasqyrave financiare, pasqyra e pozicionit financiar duhet të prezantoj pozicionin financiar në datën e raportimit, duke prezantuar gjendjen e aktiveve, detyrimit si dhe kapitalin neto, mbi bazën e të dhënave kontabël në po të njëjtën datë.

Ndërmarrja në regjistrat kontabël ka të regjistruar një shumë financiare prej 6,830€ e cila ishte krijuar si rezultat i pagesave të klientëve të ndryshëm ndër vite. Ne kemi vërejtur se ndërmarrja nuk ka dhëna të sakta lidhur me klientët e tillë dhe si rrjedhojë ndërmarrja këtë vlerë e kishte regjistruar në zërat kontabël me përshkrimin “Qiramarrësit e pa identifikuar dhe klientët e pa identifikuar”.

Sipas zyrtareve të ndërmarrjes shkak i mos zbritjes së pagesave të klientëve ishte mungesa e identifikimit sepse të dhënat e siguruar nga raportet bankare nuk e identifikojnë qartë (në detaje) se cilët klient kishin paguar.

**Ndikimi**

Mos identifikimi i klientëve të cilët kanë paguar në llogari të ndërmarrjes rritë rrezikun që obligimet e klientëve ndaj ndërmarrjes të mos jenë të sakta.

**Rekomandimi A3**

Bordi i Drejtorëve duhet të sigurojë, që janë marrë veprimet e duhura për të identifikuar klientët, mjetet monetare të të cilëve janë grumbulluar në llogarinë “Qiramarrësit e pa identifikuar dhe klientët e pa identifikuar” dhe zbritjet e llogarive të arkëtueshme të alokohen tek secili klientë.

**Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Nuk pajtohen)**

Me gjerësisht shih Shtojcën I

**Çështja A4 - Prezantim i pa saktë i shpenzimeve të borxheve të dyshimta**

**Gjetja** SNRF 9 Instrumentet Financiarë përcakton: një njësi ekonomike do të njohë një provizion për humbje për përkeqësimin e pritshëm të kredisë të një aktivi financiarë, për të cilat duhet të plotësohen kushtet e dëmtimit, duhet të zbatohet kërkesat e dëmtimit për njohjen dhe matjen e shumës së humbjes për aktivet financiare që maten me vlerën e drejtë nëpërmjet të ardhurave të tjera përmbledhëse. Po ashtu në çdo datë raportimit, një njësi ekonomike do të masë provizionin për humbjen e një instrumenti financiar në atë shumë të barabartë me humbjen e pritshme të kredisë përgjatë gjithë jetës së tij nëse rreziku i kreditit të atij instrumenti financiar është shtuar ndjeshëm që nga njohja e tij fillestare.

Ndërmarrja kishte prezantuar në pasqyrën e të ardhurave gjithëpërfshirëse shpenzimet e lejimit për borxhin e dyshimtë në vlerë 244,957€. Gjatë auditimit kemi identifikuar që kjo vlerë nuk ishte e saktë për faktin se ndërmarrja gjatë kalkulimit të provizionimit të llogarive të arkëtueshme kishte marrë bazën e llogarive të arkëtueshme të vitit 2020 dhe si rrjedhojë e saj kishte nënvlerësuar shpenzimet e borxheve të dyshimta në vlerë prej 14,781€.

Kjo kishte ndodhur për shkak të kontrollit të pa mjaftueshëm nga departamenti i financave/kontabilitetit.

**Ndikimi** Prezantimi i gabuar i shpenzimeve të borxheve të dyshimta, përveç që ndikon në pasqyrim jo të drejtë të shpenzimeve ato kanë ndikim në pasqyrat financiare të ndërmarrjes.

**Rekomandimi A4** Bordi i Drejtorëve duhet të forcoj kontrollin e brendshme dhe të siguroj trajtim të duhur të lejimeve bazuar në SNRF 9, si dhe respektimin e rregullores së brendshme për menaxhimin e llogarive të arkëtueshme.

**Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Pajtohen)****Çështja A5 - Mbivlerësimi i të hyrave nga provizionimi i llogarive të arkëtueshme**

**Gjetja** SNK 1 përkatësisht paragrafi 9 ndër të tjera përcakton se: pasqyrat financiare janë një paraqitje e strukturuar e pozicionit financiar dhe performancës financiare të një njësie ekonomike. Një borxh i pa arkëtueshëm i cili është shlyer direkt nga librat kontabël mund të ndodhë të arkëtohet papritur. Kur borxhi i fshirë si i pa arkëtueshëm në një periudhë të kontabilitetit arkëtohet në një periudhë më vonë të kontabilitetit, shuma e arkëtuar duhet të regjistrohet si e ardhur shtesë në pasqyrën e të ardhurave në të cilën janë arkëtuar mjetet financiare.

Ndërmarrja në pasqyrat financiare kishte prezantuar shumën 270,659€ si të hyra nga provizionimi i llogarive të arkëtueshme. Nga shuma totale e provizionimeve kemi vërejtur se vlera financiare prej 29,362€ ishte përfshirë gabimisht si e hyrë nga provizionimi i llogarive të arkëtueshme derisa në fakt ndërmarrja nuk kishte arkëtuar këto mjetet financiare, dhe rrjedhimisht të hyrat e ndërmarrjes ishin mbivlerësuar.

Kjo kishte ndodhur për shkak që kontrollet e brendshme nuk ishin sa duhet efektive gjatë përgatitjes së pasqyrave financiare.

**Ndikimi**

Prezantimi i gabuar i të hyrave nga provizionimi i llogarive të arkëtueshme përveç që ndikon në pasqyrim jo të drejtë të të hyrave nga provizionimi ato kanë ndikim në gjitha pasqyrat financiare të ndërmarrjes.

**Rekomandimi A5**

Bordi Drejtoreve duhet të fuqizojë kontrollet e brendshme dhe të merr masa adekuate në mënyrë që gabimet e tilla të mos përsëritën si dhe të bëjë veprimet e nevojshme korigjuese në pasqyrat e vitit vijues.

**Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Pajtohen)**

**Çështja A6 - Mangësitë e identifikuara në PFV-të dhe shpalosje**

**Gjetja**

Paraqitja e pasqyrave financiare, një paket e plotë e pasqyrave financiare përmban: pasqyrën e pozicionit financiar në fund të periudhës, një pasqyrë të fitimit ose humbjes dhe të të ardhurave gjithëpërfshirëse për periudhën, pasqyrën e ndryshimeve në kapitalin neto për periudhën, pasqyrën e rrjedhës së parasë për periudhën, informacion krahasues të periudhave paraardhëse dhe një element i pandarë i pasqyrave financiare janë shënimet shpjeguese të tyre.

Auditimi ynë ka identifikuar çështjet të cilat nuk ishin paraqitur drejtë në pasqyra financiare:

- Të hyra nga provizionimi në vlerë 270,659€, ishin prezantuar gabimisht tek rrjedha e parasë nga aktivitetet operative përkatësisht rregullimet për zërat jo në para të shpenzimeve dhe të hyrave, për më tepër shuma prej 29,362€ nuk ishin arkëtuar fare nga klientët; dhe
- Fitimet e mbajtura të paraqitura në pasqyrën e ndryshimeve në ekuitet ishin të nënvlerësuara për 66,771€ pasi që në pasqyrën e pozitës financiare, fitimet e mbajtura për vitin 2020 ishin prezantuar 2,941,227€ ndërsa në pasqyrën e ndryshimeve në ekuitet për periudhën e njëjtë fitimet e mbajtura ishin paraqitur në shumë 2,874,456€.

Po ashtu, në shënimet shpjeguese kemi identifikuar jo harmonizim në mes të PFV dhe shënimet shpjeguese.

- Shpalosjet e bëra në PFV e vitit 2021 për pasuritë afatgjatë të cilat i referohen periudhës 2020 nuk ishin pasqyruar drejtë. Kemi një mos përputhje të pasuritë afatgjata në mes pasqyrës së pozitës financiare dhe shënimeve shpjeguese.
- Ndërmarrja nuk kishte shpalosur Instrumentet financiare derivative të cilat ishin të prezantuara në pasqyrën e pozitës financiare.
- Përveç çështjeve të prezantuara më lartë, në shënimet shpjeguese nuk ishin shpalosur në plotësi lëndët që ndërmarrja është në procese gjyqësore përkatësisht nuk ishte shpalosur edhe projekti për Ndërtimin e Përbashkët të Objektivit Banesor Afarist.

Kjo kishte ndodhur për shkak të pakujdesisë nga zyrtarët përgjegjës dhe mungesës së kontroleve të brendshme.

<b>Ndikimi</b>	Dobësitë e identifikuar, që kanë ndikim në pasqyrat financiare kanë për efekt mos prezantimin e saktë të pasqyrave financiare.
<b>Rekomandimi A6</b>	Bordi i Drejtorëve duhet të sigurojë një analizë gjithëpërfshirëse të zërave të cilët kanë ndikuar në mos prezantimin e saktë të pasqyrave financiare dhe të marrë veprimet nevojshme korrigjuese për të pasur një pamje të drejtë dhe të vërtetë të tyre.

#### **Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Pajtohen)**

#### **Çështja A7 - Shpenzimet e zhvlerësimit të aseteve të blera gjatë vitit nuk ishin raportuar sipas kërkesave të SNK-ve**

<b>Gjetja</b>	Sipas SNK 16 - Asetet e paluajtshme, pika 50, shuma e amortizueshme e një aktivi do të shpërndahet mbi baza sistematike gjatë jetës së tij të dobishme. Ndërsa në pikën 55 të këtij standardi, jepen shpjegime se amortizimi fillon kur aktivi është i disponueshëm për përdorim, d.m.th. kur ai është në vendin dhe kushtet e nevojshme për të, që të ketë mundësi të funksionojë në mënyrën e synuar nga menaxhmenti.
---------------	---

Ndërmarrja nuk kishte zbatuar kërkesat e standardeve për zhvlerësim të asetëve që nga momenti kur aset i ishte në përdorim, mirëpo zhvlerësimi i tyre ishte bërë në bazë të kërkesave të Administratës Tatimore të Kosovës (ATK) të bazuara në UA nr. 02/2016 për zbatimin e Ligjit nr. 05/L-029 për tatimin në të ardhurat e Korporatave, neni 17 pika 5.2 dhe 5.3.1. Si rezultat i kësaj, shpenzimet e zhvlerësimit për asetet e blera/regjistruara në vitin 2021 ishin mbivlerësuar për 26,475€.

Kjo kishte ndodhur për shkak se ndërmarrja nuk kishte aplikuar kërkesat e SNK 16 lidhur me zhvlerësimin e asetëve.

**Ndikimi** Aplikimi i zhvlerësimit duke mos u bazuar në standarde, ka rezultuar me mbivlerësim të shpenzimeve të zhvlerësimit dhe prezantim jo të drejtë të vlerës neto të asetëve në pasqyrat financiare.

**Rekomandimi A7** Bordi i Drejtorëve duhet të sigurojë, që zhvlerësimi i asetëve bëhet sipas standardeve ndërkombëtare të kontabilitetit. Më tutje, të sigurohet një rishikim i shpenzimeve të zhvlerësimit si dhe të bëhet korigjimi i gabimeve të identifikuar.

#### **Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Pajtohen)**

#### **Çështja A8 - Mos harmonizimi i evidencave kontabël dhe mospërputhje për llogaritë e pagueshme**

**Gjetja** Sipas Ligji Nr.06/L-032 për Kontabilitet, Raportim Financiar dhe Auditim, neni 12, kërkohet që Shoqëritë tregtare, verifikojnë të paktën një (1) herë në vit, ekzistencën dhe vlerësimin e pasurive, detyrimeve dhe kapitalit nëpërmjet inventarizimit të këtyre elementeve dhe dëshmimeve të tyre mbështetëse nëpërmjet procesit të inventarizimit.

Ne kemi identifikuar mos përputhje të gjendjes së stoqeve me shënimet në kontabilitet ngase sipas depos janë 2,353 njësi të stoqeve, ndërsa sipas kontabilitetit ekzistojnë 2,737 njësi. Pra, ekzistonte një diferencë për 384 njësi të stoqeve.

Po ashtu, llogaritë e pagueshme tregtare të prezantuara në pasqyrën pozicionit financiar nuk ishin prezantuar në vlerën e saktë. Ne kemi dërguar 5 letër konfirmime tek furnitorët me vlerë të përbashkët prej 26,960€ dhe deri në përfundim të auditimit të gjitha letër konfirmimet janë kthyer nga debitorët. Bazuar në analizat tona dhe letër konfirmimet e pranuar nga furnitorët, në një rast kemi vërejtur mospërputhje në mes shënimeve kontabël të ndërmarrjes 1,227€ dhe shënimeve të furnitorëve 2,698€ ku detyrimi ishte nënvlerësuar për 1,471€.

Sipas zyrtarëve të ndërmarrjes shkak i diferencave në stoqe ishte mos harmonizimi i regjistrave nga depo me raportin e inventarizimit ndërsa mos përputhja e detyrimeve të papaguara kishte ndodhur për shkak se ndërmarrja nuk kishte harmonizuar kartelat me furnitorët.

**Ndikimi** Mos harmonizimet periodike të shënimeve kontabël të ndërmarrjes mund të ndikojnë në besueshmërinë e informacionit financiar dhe prezantim jo të saktë të llogarive të pagueshme në pasqyrat financiare.

**Rekomandimi A8** Bordi i Drejtorëve duhet të sigurojë, krijimin mekanizmave adekuate që në periudha të rregullta kohore të bëhen harmonizimet me kartelat me secilin furnitorë në mënyrë që vlera e detyrimeve të prezantohet saktë në PFV.

**Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Nuk pajtohen)**

Me gjerësisht shih Shtojcën I

## 2.2 Çështjet që ndikojnë në konkluzionin e pajtueshmërisë

### Çështja A9 - Dhënia me qira e pasurisë nuk është në pajtim me Rregulloren e Brendshme të NPB-së

#### Gjetja

Bazuar në ndryshimin dhe plotësimin e rregullorës 01-2062 të 2016, mbi Dhënien me qira të Pasurive Komerciale të Ndërmarrjes Publike Banesore, në rast të dështimit të procesit të dhënies me qira të pasurisë komerciale më së paku tri herë përmes shpalljes publike, atëherë NPB-ja mund të procedoj dhënien e pasurisë komerciale për ndonjë palë të interesuar drejtpërdrejt, me kusht që aplikacioni dhe kushtet tjera të jenë të njëjta sikurse kërkohet me shpallje publike. Pas pranimit të kërkesës, Divizioni i Qirasë obligohet t'i propozoi një komision "ad hoc" për analizimin e kërkesës si dhe përgatitjen e rekomandimit për Kryeshefin Ekzekutiv (KE). KE pas marrjes së rekomandimit nxjerr vendim për lejimin e shfrytëzimit me qira të pasurisë komerciale.

Ne kemi vërejtur se NPB me datën 06.12.2021 kishte dhënë me qira pronën komerciale qiramarrësit pa i plotësuar të gjitha kushtet e parapara me rregulloren e brendshme të NPB-së. Njëri ndër kriteret që duhet plotësuar nga aplikuesit ishte "Vërtetimin nga Gjykata për pronarin e biznesit që nuk është nën hetime". Kështu që edhe përkundër të mos plotësimin të këtij kriteri NPB e kishte dhënë me qira pronën komerciale.

Tutje, prona e tillë ishte në shpallje tre herë radhazi dhe i njëjti ofertues kishte ofertuar por komisioni i vlerësimit e kishte refuzuar për faktin se nuk e kishte plotësuar njërin nga kriteret "Vërtetimin nga Gjykata për pronarin e biznesit që nuk është nën hetime" që ka qenë një nga kërkesat në shpalljen publik.

Vlen të theksohet se qiramarrësi kishte sjellur me aplikacion edhe një vendim gjykate duke pretenduar se ishte vendim i plotëfuqishëm dhe se gjykata ishte vonuar në fshirjen e lëndës për shkak të neglizhencës. Mirëpo vendimi i ofruar nuk e kishte vulën e plotëfuqishmërisë përderisa në Certifikatë nga evidenca e personave kundër të cilëve është duke u zhvilluar procedura penale dhe personave të dënuar nga kjo gjykatë shihet se qiramarrësi ka një lëndë në procedurë të pa kryer, dhe lënda tjetër dënim me kusht.

Kjo kishte ndodhur për faktin se procedura e shpalljes publike kishte dështuar tri herë radhazi dhe ndërmarrja e kishte parë të arsyeshme të vazhdoj procesin e dhënies me qira të pronës komerciale.

#### Ndikimi

Dhënia me qira e pronës komerciale pa i plotësuar kriteret e parapara përveç që nuk ishte në pajtim me rregulloren rritë rrezikun e kredibilitetit, transparencës dhe trajtimit të barabartë.

#### Rekomandimi A9

Bordi i Drejtorëve duhet të sigurojë që në rastet e dhënies së pronave me qira të respektoj kriteret e parapara në rregulloren e brendshme dhe në shpalljen publike.



**Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Nuk pajtohen)**

Me gjerësisht shih Shtojcën I

**Çështja A10 - Kompensimi i Komisionit Komunal të Aksionarëve dhe Bordit të Drejtorëve pa vendime përkatëse****Gjetja**

Ligji Nr. 04/L-111 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr. 03/L-087 për Ndërmarrjet Publike, neni 20, Kompensimi i Drejtorëve të NP, përkatësisht pika 6 përcakton se: NP është përgjegjëse për pagimin e të gjithë kompensimit për drejtorët e saj vetëm nga pagesat e parapara me Vendim të Aksionarit. Po ashtu, Vendimi i Aksionarit “Kuvendit të Komunës Prishtinës” i datës 13.11.2020 për Përcaktimin e Kompensimit të Aksionareve të Ndërmarrjes Publike Lokale përkatësisht pika 4 përcakton se: të drejtë kompensimi me këtë vendim kanë vetëm aksionarët e zgjedhur nga Kuvendi i Komunës duke e përjashtuar aksionarin e zgjedhur nga Kryetari i Komunës. Drejtoret e NP nuk do të marrin asnjë kompensim ose përfitim tjetër nga NP-ja.

Ndërmarrja në vitin 2021 kishte bërë pagesa në shumë 4,752€ për 12 muaj, për anëtarin e tretë të komisionit komunal të deleguar nga Kryetari i Komunës. Pagesa e bërë nga ndërmarrja ishte bazuar në vendimin e Komisionit Komunal të Aksionarëve (KKA) të datës 29.10.2020 ku kërkohet nga NPB që të bëjë kompensimet e KKA.

Vendimi i tillë i KKA i datës 29.10.2020 bjen ndesh me vendimin e Aksionarit (Kuvendit Komunal) të datës 13.11.2020 i cili në pikën 4 përcakton se të drejtë kompensimi kanë vetëm aksionarët e zgjedhur nga Kuvendi i Komunës duke e përjashtuar aksionarin e zgjedhur nga Kryetari i Komunës. Ndërsa pika 3 e vendimit përcaktonte se mjetet për kompensim merren nga Komuna e Prishtinës. Po ashtu, në vendim rekomandohet që Kryetari për e anëtarin e tretë, kompensimin ta rregulloj me një vendim të veçantë.

Vlen të theksohet se me datën 11.02.2021 Kuvendi Komunal i Prishtinës (Aksionari) kishte nxjerr vendim për plotësim ndryshimin e vendimit për kompensim respektivisht vetme pikën 3 ku kërkohet që kompensimi i aksionarëve të bëhet nga Ndërmarrja Publike Lokale.

Po ashtu, Ndërmarrja në vitin 2021 kishte kompensuar për bonuse Komisionin Komunal të Aksionarëve dhe Bordin Drejtues në vlerë totale 2,867€ pa vendim të aksionarit. Këto kompensime nuk ishin në pajtim me kërkesat ligjit për ndërmarrje publike sepse kompensimet e tilla ishin bazuar në një shkresë të cilën Kryeshëfi Ekzekutive e kishte bërë për Bordin Drejtues i cili pastaj e kishte aprovuar.

Për më tepër, njëri nga anëtarët e Bordit të Drejtorëve ka qenë përfitues i trajnimeve të ndryshme në vlerë 2,034€.

Sipas menaxhmentit të ndërmarrjes, pagesa e anëtarëve të Komisionit Komunal dhe Bordit të Drejtorëve është bërë me qëllimin të trajtimit të barabartë. Mirëpo, Kompensimet e tilla kishin ndodhur për shkak se Bordi i drejtorëve me datë 10.12.2021 kishte aprovuar kërkesën e Kryeshefit ekzekutiv për ndarjen e bonusit në emër të stimullit të performacës pozitive për vitin 2021 për Bordin Drejtues dhe Komisionin Komunal të Aksionarëve.

#### Ndikimi

Pagesa e anëtarëve të Komisionit Komunal të Aksionarëve dhe Bordit Drejtues pa vendim të organeve përgjegjëse si dhe në kundërshtim me legjislacionin në fuqi, ndikon në rritjen e shpenzimeve të pa arsyeshme të ndërmarrjes dhe praktikave të tilla mund të shpien në humbjen e kredibilitetit të ndërmarrjes.

#### Rekomandimi A10

Bordi i Drejtorëve duhet të sigurojë që kompensimet të bëhen bazuar në dispozitat ligjore të përcaktuara me ligjin për ndërmarrjet publike.

#### Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Pajtohen)

#### Çështja A11 - Renovimi i pasurisë komerciale pa pëlqimin paraprak të ndërmarrjes

##### Gjetja

Neni 24 pika 4 dhe 5 e Rregullorës mbi Dhënien me Qira të Pasurive Komerciale të Ndërmarrjes Publike Banesore përcakton se: në rast kërkesë të qiramarrësit për pëlqim për renovim apo ndërrim fizik në pasurinë komerciale, qiradhënësi formon një komision profesional, i cili pas punës në terren, harton raportin e punës, dhe në bazë të këtij raporti qiradhënësi i jep pëlqimin ose jo për renovim apo ndërrim fizik në pasurinë komerciale. E gjithë faza e renovimit apo ndërrimit mbikëqyret nga organi mbikëqyrës profesional i ndërmarrjes.

Gjatë ekzaminimit fizik të disa pasurive (lokaleve/hapësirave) komerciale të lëshuara me qira kemi vërejtur se në një rast kishte pasur renovim/ndërrime fizike në pasurinë komerciale pa kërkesë për pëlqim nga qiradhënësi, me ç'rast kishte ndryshuar edhe natyra e veprimtarisë afariste e caktuar në kontratë. Sipas kontratës të datës 13.06.2021, ajo ishte dhënë në shfrytëzim si depo me çmim 3.30€ për m<sup>2</sup>, përkatësisht qiraja mujore 923.90€ (279.97m<sup>2</sup> x 3.30€), ndërsa nga fundi i muajit tetor 2021 kishte filluar punën si lokal për shërbime të gastronomisë. Kështu që kontratën për shërbime të gastronomisë nuk e kishte azhurnuar dhe faturimin për dy muajt e fundit të vitit 2021 ndërmarrja e kishte bërë me çmimin e depos përdorur çmimi i lokaleve të dhëna me qira nga NPB në afërsi të lokalit variron nga 7 në 10 € për m<sup>2</sup>.

Sipas ndërmarrjes qiramarrësi nuk kishte kërkuar pëlqim me shkrim në ndërmarrje për ndryshimet dhe këtë ndërmarrje e kishin vërejtur në përfundim të fazës së renovimit të depos. Gjithashtu ndryshimi i çmimit të faturimit ishte vonuar për shkak të vonësave në fillimin e punës nga qiramarrësi.

**Ndikimi** Mungesa monitorimit të vazhdueshëm kishte ndikuar që qiramarrësi të bëjë investime në pronën komerciale të administruar nga ndërmarrja pa pëlqimin e NPB dhe si rrjedhojë e saj, kontrata nuk ishte azhurnuar dhe ndërmarrja kishte vazhduar faturimin për qiramarrësin me çmimin më të ulët se sa çmimi i tregut.

**Rekomandimi A11** Bordi i Drejtorëve duhet të siguroj që menaxhimi i pasurive komerciale të ndërmarrjes të monitorohet në baza periodike mujore me qëllim që çdo ndryshim në teren të raportohet në ndërmarrje dhe të merren masa konform ligjeve dhe rregulloreve në fuqi.

**Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Nuk pajtohen)**

Me gjerësisht shih Shtojcën I

**Çështja A12 - Shfrytëzimi i pasurive komerciale të ndërmarrjes pa kontrata valide**

**Gjetja** Neni 19 i rregullorës mbi dhënien me qira të pasurive komerciale të ndërmarrjes publike banesore, specifikon se qiradhënësi e fton qiramarrësin me shkrim për aplikim për vazhdim të kontratës mbi qiranë. Qiramarrësi konfirmon vazhdimin e kontratës së paku 30 ditë para skadimit të afatit përmes riaplikimit.

Nga testimet tona të auditimit kemi identifikuar mangësi lidhur me menaxhimin e pronave komerciale të cilat administrohen nga NPB. Mangësitë e tilla janë si në vijim:

Në dhjetë (10) raste kontratat për shfrytëzim të pronave komerciale edhe pse kishin skaduar ato lokale (prona komerciale) vazhdojnë të shfrytëzohen nga qiramarrësit e njëjtë ndërsa NPB kishte bërë faturimin duke u bazuar në kontrata të skaduara. Për më tepër, dy (2) nga qiramarrësit në vitin 2021 nuk kishin bërë asnjë pagesë për shfrytëzim të lokalit.

Sipas zyrtarëve të ndërmarrjes qiramarrësit edhe përkundër ftesës së ndërmarrjes nuk i kishin nënshkruar kontratat dhe ndërmarrja pastaj kishte iniciuar në dy raste procedura gjyqësore ndaj tyre ndërsa pjesa tjetër herë pas herë bëjnë pagesa.

**Ndikimi** Shfrytëzimi i pronave të ndërmarrjes me kontrata të skaduara apo pa to mund ta privojë ndërmarrjen nga e drejta për arkëtimin e të hyrave si dhe në raste të mos arkëtimit të borxheve me kohë mund të ndikon në ndjekjen e procedurave gjyqësore.

**Rekomandimi A12** Bordi i drejtorëve duhet të sigurojë se kontrollet në menaxhimin e kontratave të qirasë funksionojnë, njëherit të sigurojë se menaxhimi i tyre bëhet në përputhje me ligjet dhe rregulloret e brendshme në fuqi.

**Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Nuk pajtohen)**

Me gjerësisht shih Shtojcën I

**Çështja A13 - Vonesat në aprovimin e pasqyrave financiare****Gjetja**

Neni 31.3 i Ligjit 03/L-087 për Ndërmarrjet Publike përcakton: “Brenda 45 ditëve pas përfundimit të çdo viti kalendarik, Zyrtarët e NP-së, në përputhje me Nenin 14.1, do të përgatisin dhe dorëzojnë Bordit të Drejtorëve të NP-së, një raport vjetor për vitin kalendarik të sapo përfunduar, në të cilin përshkruhen veprimet e marra, rezultatet financiare të arritura si dhe efektshmëria e përgjithshme në realizimin e caqeve të vendosura në Planin e Biznesit. Brenda 30 ditëve pas pranimit të raportit vjetor, Bordi i Drejtorëve të NP do ta shqyrtojë, ndryshojë dhe siç e sheh të arsyeshme ta miratojë dhe dorëzojë, secilin raport të këtillë vjetor (i) Njësisë për Politikën dhe Monitorimin e NP-ve, e cila e publikon atë në faqen e saj zyrtare në internet dhe (ii), sipas rastit, Qeverisë ose Komisionit (eve) Komunal të Aksionarëve. Bordi i NP-së po ashtu do të publikojë raportet vjetore në një faqe në internet me qasje publike e cila mbahet nga NP”.

Bordi Drejtues kishte aprovuar me vonesë prej tetë (8) ditëve raportin vjetor të ndërmarrjes për vitin 2021. Si rrjedhojë e kësaj, ndërmarrja kishte finalizuar pasqyrat financiare për vitin 2021 me datë 31.03.2022.

**Ndikimi**

Mos hartimi, aprovimi si dhe publikimi me kohë i pasqyrave financiare, ndikon në mos përmbushjen e kërkesave ligjore, si dhe mos informimin e shfrytëzuesve të pasqyrave financiare në afatin e paraparë kohor.

**Rekomandimi A13**

Bordi i Drejtorëve duhet të sigurojë se pasqyrat financiare janë përgatitur, aprovuar dhe publikuar në afatet e paracaktuara ligjore.

**Përgjigja e menaxhmentit të entitetit (Nuk pajtohen)**

Me gjerësisht shih Shtojcën I

### 3 Progresi në zbatimin e rekomandimeve

Auditimi për PFV-të e vitit 2020 të Ndërmarrjes Publike Banesore sh.a ishte kryer nga një kompani e kontraktuar e auditimit dhe ka rezultuar me katër (4) rekomandime.

Ndërmarrja kishte përgatitur një Plan Veprimi ku paraqitet mënyra se si do t'i zbatoj rekomandimet e dhëna. Deri në fund të auditimit tonë për vitin 2021, tre (3) rekomandime ishin zbatuar ndërsa një (1) Rekomandim nuk është i aplikueshëm më dhe ne këtë e kemi trajtuar si çështje kyçe e auditimit. Për një përshkrim më të plotë të rekomandimeve dhe mënyrën se si janë trajtuar ato, shih Tabelën e rekomandimeve nr. 1

Grafiku 1. Progresi në zbatimin e rekomandimeve të vitit paraprak

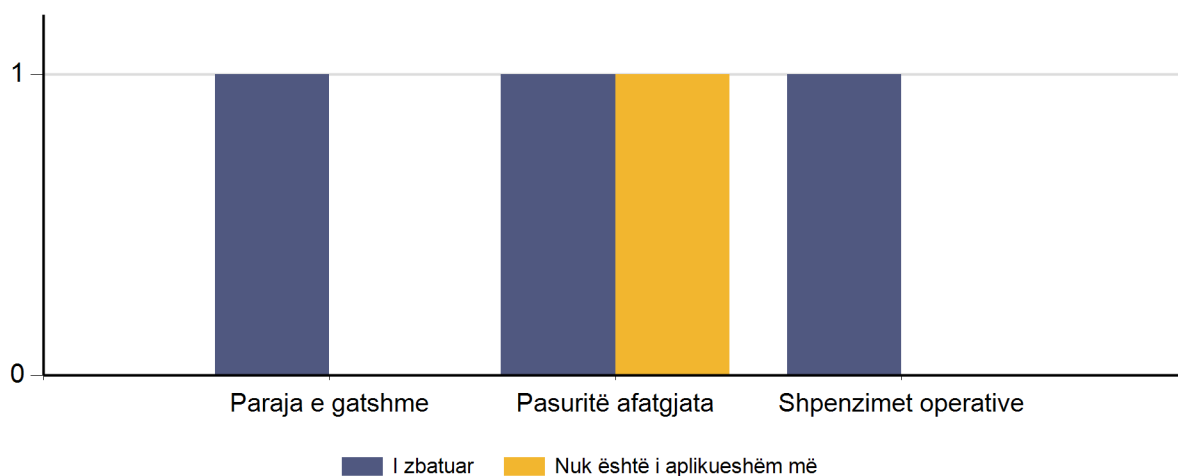


Tabela 1 Përmbledhja e rekomandimeve të vitit paraprak dhe vitit 2021

Nr	Fusha e Auditimit	Rekomandimet e vitit 2020	Veprimet e ndërmarra	Statusi
1.	Paraja e gatshme	Ne rekomandojmë që ne çdo rast të respektohen në përpikëri Rregullohet, Ligjet dhe atket tjera normative që lidhen me rregullimin e menaxhimit të parasë publike.	Nuk kishte raste të përsëritura të kësaj natyre.	I zbatuar
2.	Pasuritë afatgjata	Sugjerojmë që të behen perpjekje për kompletimin e dokumentacionit dhe inicimin e procedurave gjyqësore aty ku ka nevojë për të gjitha pasuritë me status të kontestuar dhe të përfshihen ne menaxhimin e plotë të Ndermarrjes.	Ndërmarrja kishte bërë vlerësimin e pasurive në vitin 2017 dhe sipas SNK vlerësimi duhet të bëhet çdo 3-5 vjet.	I zbatuar
3.	Pasuritë afatgjata	Te behet testimi i demit te aseteteve ne baza vjetore ne menyre qe te percaktohet vlere e rikoperueshme e aseteteve, ose te angazhohen vlersues te pavarur dhe profesional te cilet do te percaktojn vleren reale te aseteteve	Ne kemi trajtuar çështjen e aseteteve dhe sipas vlerësimit tonë gjendja është e ngjashme, andaj ndërmarrja ende ka raste kur është në konteste gjyqësore prandaj ne e kemi trajtuar si çështje kyçe të auditimit,.	Nuk është i aplikueshëm më
4.	Shpenzimet operative	Sikurse AB edhe ne sugjerojmë që të zbatohen me përpikëri të gjitha dispozitat e Ligjit mbi Prokurimin Publik , RROUPP dhe akteve tjera normative që rregullojnë këtë qeshtje	Procedurat e testuara ishin në pajtueshmëri me kërkesat ligjore.	I zbatuar

Vlora Spanca, Auditore e Përgjithshme



Myrvete Gashi, Ndhimëse e Auditorit të Përgjithshëm



Mehmet Mucaj, Drejtor i Auditimit



Liridona Berisha, Udhëheqëse e ekipit



Besim Lezi, Anëtar i ekipit



## Shtojca I: Letër konfirmimi / Komentet e NP-së në gjetjet e raportit të auditimit

Çështja	Komenti i NP-së	Pikëpamja e ZKA-së
Mos pranimi i letër konfirmimeve për llogaritë e arkëtueshme	Gjetja nuk qëndron, me arsyetimin e mëposhtëm. Të gjitha kërkesat që rrjedhin nga SNRF janë aplikuar me rastin e trajtimit të LL/A, duke aplikuar lejimin dhe provizionimin bazuar në rregulloret e brendshme, e veçanërisht në rastet e 13 klientëve/borxhëlinjve që përmenden në gjetjen A1, të cilët që të gjitha janë në procedura gjyqësore, përmbartimore në faza të ndryshme. Të gjitha dokumentet mbështetëse dhe provat tjera i janë dorëzuar ZKA-së gjatë fazës së auditimit. Asnjë veprim tjetër në dispozicion të menaxhmentit i cili do të duhej të merrej, e nuk është vepruar nga ana e menaxhmentit, nuk ekziston. Vlen të theksohet që kjo çështje është e trashëguar me vite dhe vazhdon të jetë në qendër të vëmendjes tonë.	Komenti i bërë nga entiteti nuk është relevant prandaj e gjetura qëndron. Ne nuk kemi kontestuar çështjet që ndërmarrja ka potencuar në komentin e saj, mirëpo me që rastet janë në procese gjyqësore, është pala e tretë ajo që do të vendos përfundimisht në lidhje me to. Ne bazuar në gjykimin profesional si dhe në dëshmitë e siguruara nuk mund të japim siguri për vlerat e llogarive të arkëtueshme të cilat janë në procedura kontestimore. Përveç kësaj, në një rast kemi siguruar edhe dëshmi tjera relevante ku Agjencia kosovare e Privatizimit (AKP) përkatësisht Autoriteti i Likuidimit në vitin 2015 kishte shqyrtuar kërkesën e NPB-së lidhur me pretendimet e saj për kompensimet e pagesës së qirasë e cila ishte në vlerë 242,623€ (pretendimi NPB-së për mos pagesën e borxhit). Mirëpo pas shqyrtimit të kërkesës, Autoriteti i Likuidimit kishte vlerësuar se dokumentacioni i ofruar nga NPB nuk është i plotë dhe kërkesa e NPB-së si e tillë ishte refuzuar.



<p>Mos trajtim i duhur i pagesave të pranuar nga klientët e pa identifikuar</p>	<p>Gjetja qëndron pjesërisht, me arsyetimin e mëposhtëm. Vlera në konto të klientëve të paidentifikuar dhe qiramarrësve të paidentifikuar është 6,830,54euro, këtu regjistrohen pagesat e klientëve që nuk mund të identifikohen se për cilin klient të NPB-së janë realizuar pagesat. Në raportet e bankave dhe IFJB-ve detajet e transaksioneve nuk na japin siguri për shlyerje të borxhit për cilin është kryer pagesa pasi që detajet e transaksioneve janë të mangëta në të cila nuk shënohen të dhënat e faturës si: nr. I faturës, kontratës apo emri i klientit të faturuar. Personat përgjegjës njoftohen dhe kërkohen detaje lidhur me këto pagesa të paidentifikuara në baza javore.</p>	<p>Komenti i bërë nga entiteti nuk është relevant prandaj e gjetura qëndron. Ndërmarrja ka dhënë arsyetimet duke sqaruar rrethanat mirëpo arsyetimet e tilla nuk e ndryshojnë gjendjen prandaj e gjetura mbetet e pa ndryshuar.</p>
<p>Mos harmonizimi i evidencave kontabël dhe mospërputhje për llogaritë e pagueshme</p>	<p>Gjetja nuk qëndron, me arsyetimin e mëposhtëm. Gjendja e stoqeve dhe diferencat me Departamentin e Financave të paraqitura në Raport nuk janë reale. Ju sqarojmë se referenca në programin intern të depoistit nuk është reale dhe çdo diferencë e krahasuar me këtë program nuk paraqet sasinë ekzistuese të materialeve që realisht është në depo. Për të ditur gjendjen reale të sasive në depo çdo herë marrim për bazë gjendjen fizike në depo dhe gjendjen në financa. Prandaj e konsiderojmë të nevojshme që kjo gjetje duhet të largohet nga Raporti.</p>	<p>Komenti i bërë nga entiteti nuk është relevant prandaj e gjetura qëndron. Ndërmarrja ka dhënë vetëm arsyetimet ku edhe e dëshmon se ka diferenca prandaj e gjetura mbetet e pa ndryshuar.</p>

<p>Dhënia me qira e pasurisë nuk është në pajtim me Rregulloren e Brendshme të NPB-së</p>	<p>Gjetja pjesërisht qëndron me arsyetimin e mëposhtëm Në lidhje me çështjen në fjalë në aktgjykimin në të cilën e ka sjellë pala në fjalë, kemi kërkuar që të sjellë edhe Aktgjykimin e formës së prerë, mirëpo pala ka njihtuar që meqë ka pranuar fajësinë si dhe prokurori ka kërkuar masë lehtësuese, nuk ka pasë palë tjetër me interes për ankesë në shkallën e dytë. Gjithashtu gjë shtesë ka qenë edhe që pas rreth 3 viteve të përfundimit të dënimit ka qenë ende lënda aktive, rrjedhimisht kërkesa me shkrim e palës dhe intervalet kohore të aktgjykimit ishin të njëjta. Përveç që lokali ka dalë tri herë në shpallje, qasja për në lokal është e mundur vetëm përmes terasës së qiramarrësit në këtë rast, ku për shkak të kësaj nuk ka pasur palë të tjera të interesuara për marrjen me qera të po këtij lokali. Duhet theksuar që interes i NPB ka qenë dhënia me qira e lokalit sepse persona të tjerë nuk ka pas të interesuar për asyet e përmendura më herët. Rekomandimi tashmë është implementuar sepse gjatë hartimit të rregullores së re të qirasë me nr.01-178/1 dt. 08,02,2022 kemi bërë ndryshimin e kriterit nga kërkesa për certifikatë për pronarin në kërkesën për solvencën e biznesit.</p>	<p>Komenti i bërë nga entiteti nuk është relevant prandaj e gjetura qëndron. Ndërmarrja ka dhënë vetëm arsyetimet duke e elaboruar situatën se si ishte zhvilluar procedura e dhënies me qira. Prandaj, edhe në këtë rast e gjetura mbetet e pa ndryshuar.</p>
---	--	--

<p>Renovimi i pasurisë komerciale pa pëlqimin paraprak të ndërmarrjes</p>	<p>Gjetja pjesërisht qëndron me arsyetimin e mëposhtëm Gjatë inspektimeve në teren është vërejtur që pala në fjalë pothuajse ka përfunduar të gjitha investimin, mirëpo për shkak të mosmarrëveshjeve të cilat i ka pasur në të kaluarën me fqinjën sipër, nuk i është lejuar që të bëjë intervenim për shkak të rrjedhës së ujit në pesën e sipërme. Poashtu edhe për shkak të kushteve klimatike. Gjithashtu pas përfundimit të investimit nga ana e palës dhe fillimit të punës si lokal, kemi filluar procedurat e ndërrimit të destinimit nga depo në Lokal si dhe ndërrimin e çmimit sipas ndërrimit të destinimit. Monitorimi do të vazhdojë në mënyrë sistematike dhe renovimet e tilla të përcjellën në bazë të akteve të brendshme. Rrjedhimisht Rekomandimi tashmë është implementuar.</p>	<p>Komenti i bërë nga entiteti nuk është relevant prandaj e gjetura qëndron. Ndërmarrja ka dhënë vetëm arsyetimet duke e elaboruar situatën se si ishte zhvilluar procedura e renovimit të pasurisë komerciale. Prandaj, edhe në këtë rast e gjetura mbetet e pa ndryshuar.</p>
<p>Shfrytëzimi i pasurive komerciale të ndërmarrjes pa kontrata valide</p>	<p>Gjetja pjesërisht qëndron, me arsyetimin e mëposhtëm Qiramarrësit ftohen sipas rregullores që të vazhdojnë kontrata e qirasë. Ata të cilët nuk i përgjigjen ftesave për vazhdim ose nuk i plotësojnë kriteret për vazhdimi të kontratës mbeten pa kontratë për qira mirëpo përderisa shfrytëzohet prona nga qiramarrësi edhe faturohet në të njëjtën mënyrë sikurse në kontratë. Largimi ose lirimi i lokalve nga qiramarrësit e njëjtë bëhet përmes aktvendimeve të gjykatës. Mekanizmat të tjerë ligjorë NPB i konsumon paraprakisht. Vlen të theksohet që këto raste janë të trashëguara nga e kaluara.</p>	<p>Komenti i bërë nga entiteti nuk është relevant prandaj e gjetura qëndron. Ndërmarrja ka dhënë arsyetimet duke e sqaruar situatën se problemet e natyrës së tillë janë të trashëguara. Megjithatë, ne konsiderojmë që ndërmarrja duhet të bëjë përpjekjet për e zgjidhjen e problemeve të tilla. Prandaj, e gjetura mbetet e pa ndryshuar.</p>
<p>Vonesat në aprovimin e pasqyrave financiare</p>	<p>Gjetja pjesërisht qëndron, me arsyetimin e mëposhtëm Pasqyrat Financiare janë përpiluar dhe aprovuar në harmoni me afatet ligjore dhe dispozitat e aplikueshme sipas Ligjit nr. 06/L-032 Për kontabilitet, Raportim Financiar dhe Auditim.</p>	<p>Çështja lidhur me vonesat në aprovimin e pasqyrave financiare është trajtuar duke iu referuar Ligjit Për Ndërmarrje Publike prandaj komenti i bërë nga entiteti nuk përkon me çështjen të cilën e kemi trajtuar në raport. Prandaj, e gjetura mbetet e pa ndryshuar.</p>



NDËRMARRJA  
PUBLIKE  
BANESORE

Adr: Rr. "Zija Shemsiu", nr.22, Ulpianë - Prishtinë  
Tel: +383 (0) 38 606 672, e-mail: info@npbanesore.com  
www.npbanesore.com

Nr. i Protokollit

01-665/11

Data

22.06.2022

## LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm për vitin 2021  
dhe për zbatimin e rekomandimeve

Për: Zyrën e Kombëtare të Auditimit

Të nderuar,

Përmes kësaj shkrese, konfirmoj se:

- Kam pranuar draft raportin e Zyrës Kombëtare të Auditimit për auditimin e Pasqyrave Financiare të Ndërmarrjes Publike Banësore SH. A., për vitin 2021 (në tekstin e mëtejshëm "Raporti");
- Pajtohem pjesërisht me gjetjet dhe rekomandimet si dhe nuk kam ndonjë koment tjetër për përmbajtjen e raportit, përveq komenteve të dhëna nga menaxhmenti i Ndërmarrjes Publike Banësore.
- Brenda 30 ditëve nga pranimi i Raportit final, do t'ju dorëzoj një plan të veprimit për zbatimin e rekomandimeve, i cili do të përfshijë afatet kohore dhe stafin përgjegjës për zbatimin e tyre.


Z. Muhamet Gubetini  
Kryesues i Bordit të Ndërmarrjes Publike Banësore Sh.A.

Data: 22.06.2022, Prishtinë

## Shënimet fundore

- <sup>1</sup> Pajtueshmëria me autoritetet - pajtueshmëria me të gjitha ligjet, rregullat, rregulloret, standardet dhe praktikat e mira relevante.
- <sup>2</sup> Kolektivisht të referuara si pajtueshmëri me autoritetet