

SA Otepää Tervisekeskus

Saatja: Robert Pirk <robert.pirk@audit.ee>
Saatmisaeg: teisipäev, 8. märts 2022 11:17
Adressaat: juhataja@oteptervis.ee; kadi.tiisler@oteptervis.ee
Koopia: Taive Seire
Teema: RE: Otepää Tervisekeskus SA audit 2021



Tere!

Arutasin veel kinnisvarainvesteeringu teemat meie büroo teiste audiitoritega. Jõudsimise seisukohale, et arvestades kõiki asjaolusid võib tõesti väita, et hoone omamine ja perarstidele kasutada andmine on SA põhitegevus, mitte seda ei tehta renditulu teenimise eesmärgil. Seega võib perearstikeskus jääda bilanssi põhivarana. Muudes punktides me seisukohta muutnud ei ole.

Puka tervisekeskusest 3000€ on sisustus ja 17000€ on tehnosüsteemid. Ka nende osas oleme amortisatsiooni koha pealt sarnasel seisukohal nagu eelmises kirjas Otepää perearstikeskuse kohta kirjutasin.

Lugupidamisega
Robert Pirk
E-Audit OÜ
tel: +372 5692 7469
tel: 7 302 292
robert.pirk@audit.ee

E-Audit OÜ

www.audit.ee

From: Robert Pirk
Sent: Monday, March 7, 2022 12:54 PM
To: juhataja@oteptervis.ee; kadi.tiisler@oteptervis.ee
Cc: Taive Seire <taive.seire@audit.ee>
Subject: Otepää Tervisekeskus SA audit 2021



Tere!

Auditi käigus oleme tuvastanud järgmised asjaolud, millele palun tähelepanu pöörata. Palun andke teada, kas otsustate paranduses sisse viia või mitte:

1. Juba eelmine audiitor on juhtinud tähelepanu sellele, et perearstikeskuse arvele võtmine ühe komponendina ei ole asjakohane. Oleme samal meelel ja soovime sisse viia tagasiulatuva korrigeerimise, et bilanss nii algsaldodes kui lõppsaldos õigeks saada.
 - a. Otepää perearstikeskuse ehitustööde akti põhjal on meie hinnangul põhjendatud eraldada järgmised kogu hoonest erineva kasuliku elueaga komponendid:
 - i. Fassaad, katus ja avatäited (aknad, ukseid) – tõenäosus, et vahetatakse välja 25-30 aasta pärast on meie kogemuse põhjal ootuspärane
 - ii. Küte, ventilatsioon, elekter, lift – 20-25 aastat tundub tõenäolisem kasulik eluiga kui 50 aastat

- iii. Sisustaus ja inventar – Avalikus ektori juhendi kohaselt lubatud kuni 10 aastat amortiseerida.
 - iv. Nende peale kokku on 31.12.2021 seisuga viga Otepää tervisekeskuse kogunenud kulumis 18-24 tuhat eurot ja viga kumuleerub iga aastaga
 - b. Eelmine audiitor on sarnase vea tuvastanud ka Puka Perearstikeskuse arvelevõtmisel. Palun saatke meile ka Puka ehitustööde viimane akt, et saaksime ka ise vea suuruse täpsustada.
 - c. Väga tõenäoliselt on punktis 1a ja 1b esitatud vad kokku meie jaoks olulised, mistõttu peame väljastama märkusega arvamuse kui otsustate vigu mitte parandada.
2. Juhataja intervjuust selgus, et Otepää Perearstikeskuse ruumidest hinnanguliselt 60% on kolmandatele osapooltele välja renditud. Selles ulatuses ei ole hoone oma tegevusteks kasutusel, vaid kasutusel väljarentimise eesmärgil. Avaliku sektori juhend §39 lg 2:
- (2) Kinnisvarainvesteeringuks üldeeskirja tähenduses loetakse ainult sellist maad või hoonet või osa hoonest, mida renditakse välja avalikku sektorisse mittekuuluvale üksusele renditulu teenimise eesmärgil või hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ükski avaliku sektori üksus ei kasuta oma põhitegevuses. Hooneid ja ruume, mida kasutatakse avaliku sektori üksuste poolt, kajastatakse kui materiaalsel põhivara.*
- a. Järelikult tuleb u 60% Otepää perearstikeskusest kajastada bilansis materiaalse põhivara asemel kinnisvarainvesteeringuna. Väärtust ja amortisatsiooni see muudatus ei mõjuta, kuid bilansis on tegemist olulise veaga, mille palun parandada. Samuti on viga saldoandmikus. Viga on ka algsaldos. Vea parandamiseks tuleks üle vaadata täpsemalt, milline osa hoone pindadest on välja renditud ja selle põhjal muudatus teha.
3. 2021 on järelmaksuga ostetud hambaraviseadmete komplektid. Lepingu kohaselt peab SA maksma kauba eest 36 kuu jooksul ja vara omandiõigus läheb üle pärast kõikide maksete tasumist. RTJ 9 kohaselt on tegemist kapitlairendilepinguga ja see tuleb vastavalt kajastada. Nii lühiajaline kui pikaajaline kohustis ei ole bilansis võlg tarnijale, vaid kapitalirendi kohtustis. Kuna rent on ilma intressita, siis vastavalt avaliku sektori juhendi §48 lg 9 kohaselt tuleb maksed diskonteerida 4%-ga. See muudab nii põhivara soetusmaksumust kui ka pikaajalisete kohustiste saldot.
- (9) Pikaajalised intressi mittekanndvad kohustised kajastatakse nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäära 4% aastas. Intressikulu kajastatakse sel juhul kontol 650800.*
- a. Sellisel juhul kujuneb põhivara soetusmaksumus ligikaudu 2 tuhat eurot väiksemaks
 - b. Pikaajaline kohustis kujuneb u 2,4 tuhat eurot väiksemaks
 - c. Samamoodi on pikaajalise järelmaksuga ostetud 2018. aastal ultrahelisüsteem Philips. Kui 2018 arvele võtmisel oleks maksed diskonteeritud, oleks kujunenud vara soetusmaksumuseks 2 tuhat eurot väiksem summa.
4. 16.02.2022 videokoosolekul ei jõudnud ma päris kõiki küsimusi juhatajaga läbi arutada. Mis ajaks saame kokku leppida uue koosoleku? Pakun ise välja näiteks homme kell 10.

Lugupidamisega

Robert Pirk

E-Audit OÜ

tel: +372 5692 7469

tel: 7 302 292

robert.pirk@audit.ee

E-Audit OÜ

www.audit.ee