

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tartu Eluasemefond

registrikood: 90001090

tänava/talu nimi, Vabaduse pst 2-13

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7423292

e-posti aadress: info@eluasemefond.ee

veebilehe aadress: www.eluasemefond.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	9
Bilanss	9
Tulemiaruanne	10
Rahavoogude aruanne	11
Netovara muutuste aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	13
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 5 Laenukohustised	16
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	17
Lisa 8 Tulu ettevõtlusest	18
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	18
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 11 Tööjõukulud	19
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 13 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

TEGEVUSARUANNE

Tartu Eluasemefond loodi 1992. aastal eesmärgiga laenude kaudu võimaldada elamistingimuste parandamist Tartu linnas. Sihtasutusena tegutseb eluasemefond alates 1997. aastast.

Kuni 1997. aastani oli põhitegevusalaks nõukogu poolt kinnitatud sihtgruppidele eluaseme soetamiseks ja renoveerimiseks laenude pakkumine. Alates 1997. aastast, seoses vajadusega leevendada omandireformiga kaasnenud probleeme, lisandus tegevusalana tagastatud majade üürnikele laenu ja kolimistoetuse väljastamine.

2001. aasta lõpus lisandus pakutavate toodete nimistusse laen ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumiseks.

Ajavahemikus 2001-2008 väljastati laenu ja kolimistoetust Tartu linna omandis olevate lammutamisele kuuluvate eluruumide elanikele.

Alates 2012. aastast pakub eluasemefond väiksematele korterelamutele renoveerimislaenu.

Alates 2022. aastal lisandusid laenud kaugküttega liitumiseks ning taastuvenergia kasutuselevõtuks eraisikutele ja ühistutele

Lisaks on eluasemefond koostöös Eesti Migratsioonifondiga väljastanud väljarändetoetusi ajavahemikus 1993-1998 ning koostöös SA Kredex menetlenud ühistute rekonstrueerimistoetuse ja tehnilise ülevaatusetoetuse taotlusi perioodil 2003-2006.

2008. aastast on SA Tartu Eluasemefond kantud tulumaksusoodustusega mittetulundusühingute ja sihtasutuste nimekirja.

Olulisim 2023. aastal

Põhikirjaliste eesmärkide täitmise raames väljastati 2023. aastal 23 laenu kogusummas 577 tuhat eurot. Keskmiseks laenusummaks kujunes 25 tuhat eurot ja keskmiseks intressimääraks 6,4% aastas.

Vaatamata kiirele hinnatõusule ja mõningale majanduslangusele kliendid jätkasid korrektselt laenukohustuste täitmist. Kiirelt tõusnud euribor klientide laenumaksete suurust ei mõjuta, sest kõik Tartu Eluasemefondi laenud on fikseeritud intressimääraga.

Alljärgnevalt ülevaade eluasemefondi tegevusest toodete kaupa.

Tooted Tartu linna elanikele

Eluasemelaen

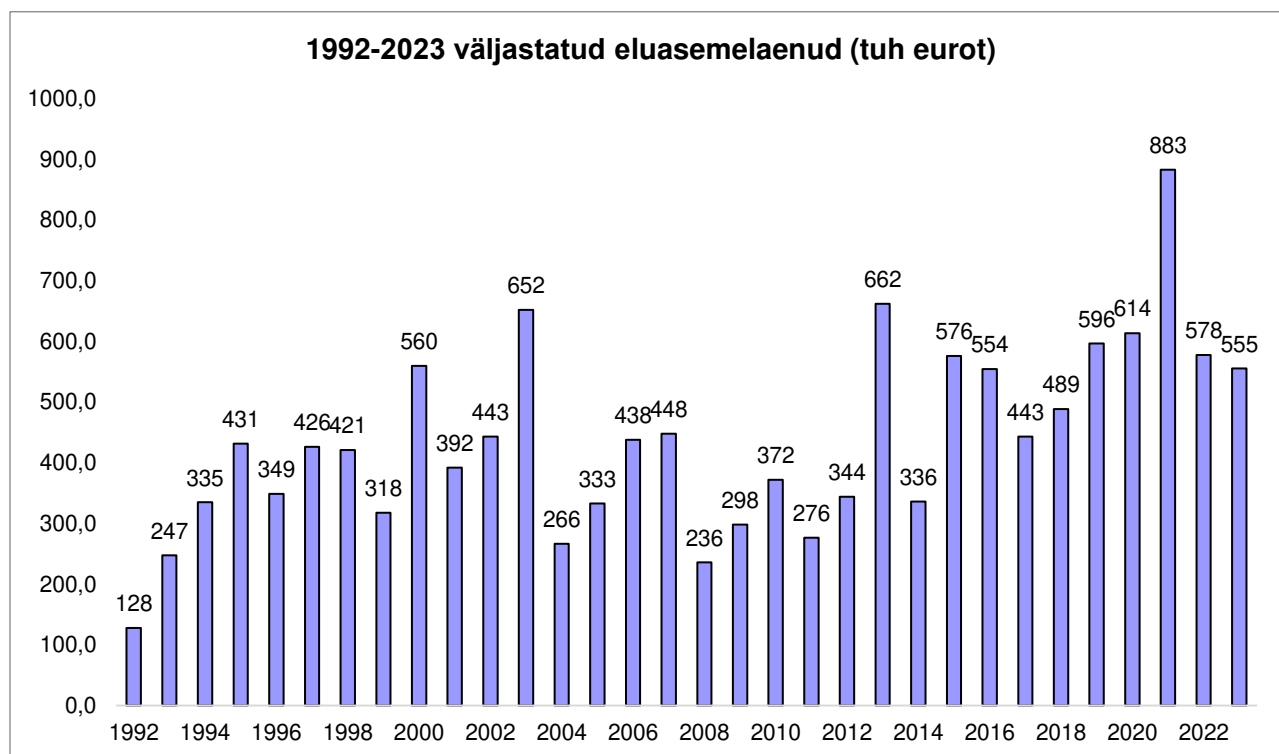
Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2023. aastal sõlmiti 21 laenulepingut kogusummas 555,4 tuhat eurot. Keskmine laenusumma oli 26 tuhat eurot ja keskmiseks intressimääraks kujunes 6,4%

aastas. Eluasemelaenu saab taotleda täisealine, regulaarse ja kontrollitava sissetulekuga Tartu linna elanik. Väljaspool Tartu linna elavatel isikutel on võimalik eluasemelaenu taotleda juhul, kui laenu kasutatakse Tartu linnas asuva eluaseme ostmiseks, renoveerimiseks, rekonstrueerimiseks või ehitamiseks. 2023. a väljastati eluaseme ostmiseks kolm, remondiks 10 ja ehituseks kaheksa laenu. Laenusaajad olid peamiselt noored pered, meditsiini- ja töötajad ja pensionärid.

Laenult arvestatav intressimäär sõltuvalt otstarbest ja tagatisest on 5,5-12,5% põhiosa jäägilt aastas. Intressimäär fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks. Maksimaalne laenuperiood on 20 aastat.

Ajavahemikus 1992-2023 väljastatud eluasemelaenud on näidatud joonisel 1.

Joonis 1



Taastuenergia kasutuselevõtu ja kaugküttega liitumise laen

Alates 2022. a augustist pakub Tartu Eluasemefond eluasemelaenust eraldiseisvalt laenu kaugküttega liitumiseks ja taastuenergia kasutuselevõtuks. Mõlema laenu puhul intressimäär otsustatakse vahemikus 5,5-7,5% aastas ja laenu tähtaeg on kuni 20 aastat.

Taastuvenergia kasutusevõtt tähendab päikesepaneelide, -kollektori või soojustpumba paigaldamist, ahju rekonstrueerimist või uue ahju ehitamist.

Eluasemelaenust eraldiseisvalt uusi taotlusi kaugküttega liitumiseks ega taastuvenergia kasutuselevõtuks 2023. aastal ei esitatud. Kuna mitmel kliendil oli maakütte paigaldamine ning ahju ehitamine osa suuremast ehitus- või rekonstrueerimisprojektist, kasutati selleks eluasemelaenu.

Laen veevärgiga liitumiseks

Tartu Eluasemefond väljastab ühisvee ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks laenu 2002. aastast.

2023. aastal uusi taotlusi ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks ei esitatud.

Alates 2002. aastast on laenu väljastatud kokku 152 majapidamisele kogusummas u 316 tuhat eurot.

Tagastatud eluruumide elanike laen ja toetus

Õigusjärgsele omanikule tagastatud eluruumide elanikud on saanud laenu ja toetust taotleda alates 1997. aastast, mil Tartu Linnavolikogu kehtestas vastava määruse. Taotleda saab laenu või toetust eluaseme ostmiseks või kolimistoetust teise eluruumi ümberasumiseks.

Laen on kustutatava osaga. 2023. aastal kustutati laenu põhiosa 9,2 tuhat eurot. Ajavahemikus 1997-2023 on laenu põhiosa kustutatud summas 382 tuhat eurot.

2023. aastal uusi laenu ega toetuse taotlusi ei esitatud. Tagastatud eluruumide elanike poolt ei ole uusi taotlusi esitatud alates 2020. aastast.

Alates 1997. a on Tartu Eluasemefond tagastatud eluruumide elanikele väljastanud 299 laenu kogusummas 2,7 miljonit, 222 ostmise toetust kogumahas 519 tuhat ning 665 kolimistoetust kogusummas 324 tuhat eurot. Eluasemefond on võimaldanud probleemi, mis tuleneb tagastatud eluruumi üürniku staatusest, leevendada 1175 leibkonnal. Neist 521 on saanud abi uue elamispinna soetamisel, ülejäänud aga üüripinnalt ära kolimiseks.

Laenud korterelamutele

Alates 2012. a aprillist pakub Tartu Eluasemefond laenu kolme kuni kuueteistkümne korteriga elamutele. Kuni 2022. aastani said korterelamud taotleda laenu ainult renoveerimiseks. 2022. a teisest poolest lisandusid ühistute toodete nimistusse laenud kaugküttega liitumiseks ja taastuvenergia kasutuselevõtuks.

Laenusumma ülempiir on 60000 eurot ja tähtaeg kuni 15 aastat. Laenu intressimäär fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks ning jääb vahemikku 5,5-8,5% laenu põhiosa jäägil aastast.

2023. aastal väljastati kaugküttega liitumiseks laenu kahele korteriühistule kogusummas 21,6 tuhat eurot.

Laenude tagamine ja tagastamine

Enamus väljastatavatest laenudest tagatakse kinnisasja pandilepingu ehk hüpoteegiga. 2023. aastal kõik eraisikutele väljastatud laenud tagati hüpoteegiga, füüsilise isiku käendusega laene ei tagatud. Korterühistute laenud tagati varaliste õiguste pandilepinguga.

Kuni 2015. aastani sai laenu tagastada ainult fikseeritud põhiosaga graafiku ehk lineaargraafiku alusel. Alates 2015. a juulist on laenusaaajal võimalik valida kahe maksegraafiku tüübi vahel: lineaargraafik (kahanevad maksed) ja annuiteetgraafik (võrdsed maksed).

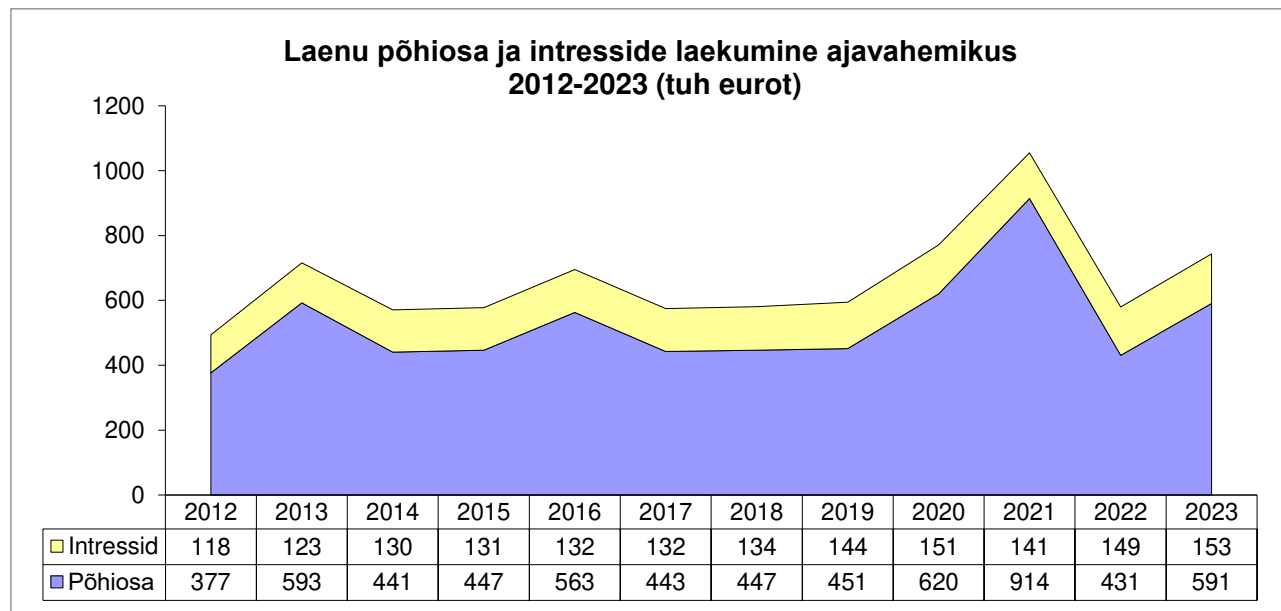
Kõikidest väljasolevatest laenudest laekus 2023. aastal tagasi 591 tuhat eurot põhiosa ja 153 tuhat eurot intresse (vt joonis 2).

Intressitulud sõltuvad laenuportfelli suurusest ja keskmisest intressimäärast. Laenuportfelli keskmine intressimäär tõusis aastaga 0,03 protsendipunkti võrra 6,19%-lt 6,22%-le. Väljasolevate laenude jääk ehk laenuportfelli maht 2023. aasta lõpus oli 2,46 miljonit eurot (vt joonis 3). Aastaga kahanes laenuportfell 23 tuhande euro ehk 0,9% võrra.

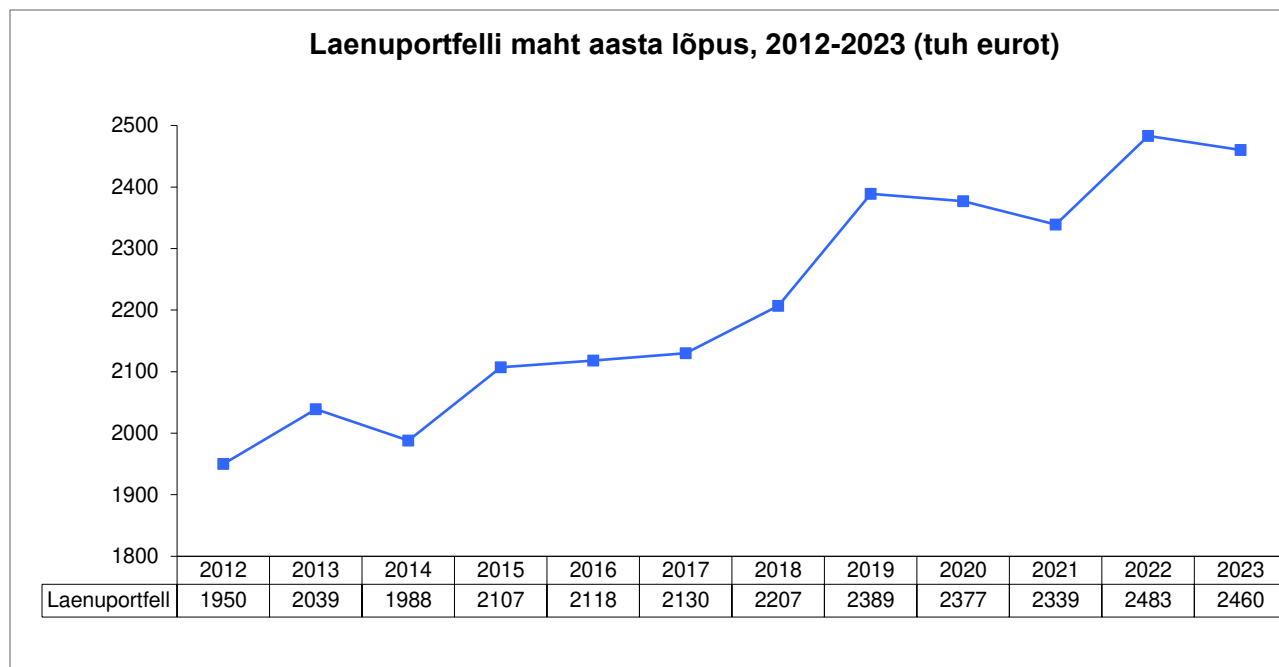
Laenu põhiosa laekumine sõltub peamiselt laenude keskmisest perioodist, aga ka klientide võimalustest ja soovist laenu ennetähtaegselt tagastada. Ennetähtaegne tagastamine eluasemefondis ei ole sanktsioneeritud.

Laenu põhiosa ja intresside laekumine perioodil 2012-2023 on näidatud joonisel 2.

Joonis 2

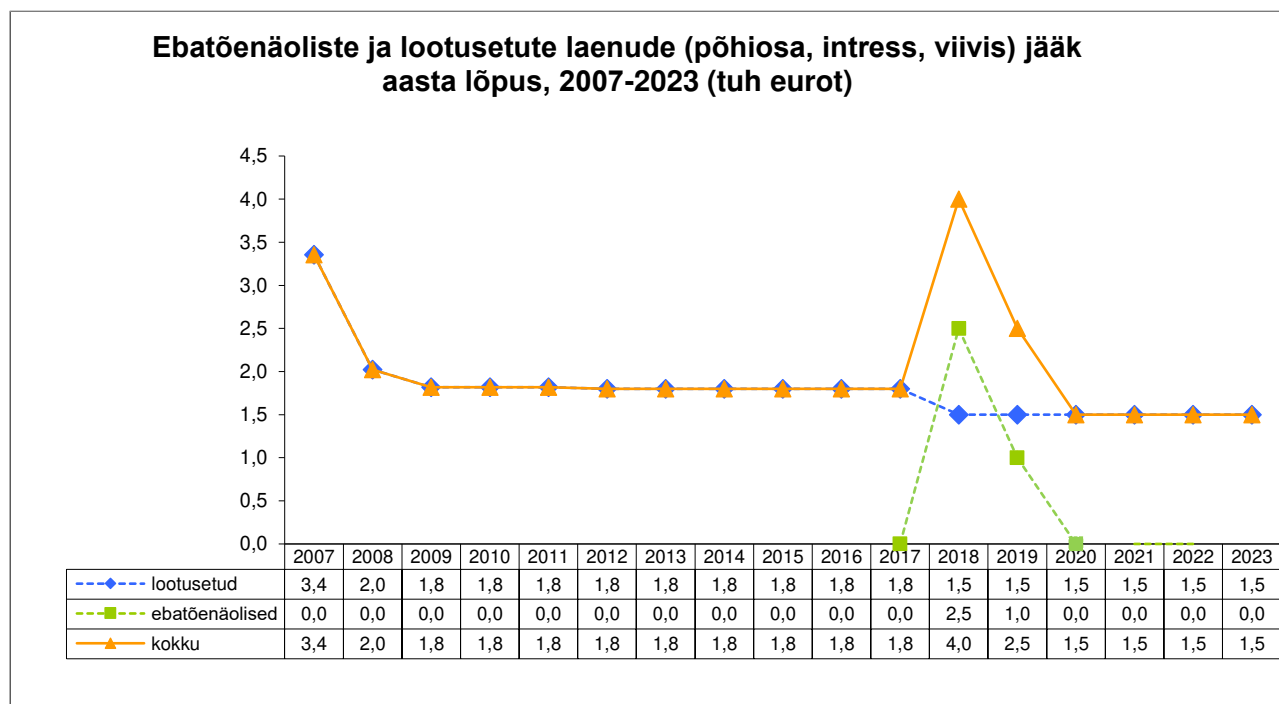


Joonis 3



Alates 1992. aastast on eluasemefond laenude väljastamiseks sõlminud 3232 laenulepingut kogusummas 17,1 miljonit eurot. Sellest väga väike osa on muutunud lootusetult laekuvaks, aasta lõpus oli selliste laenude jääk 1475 eurot. Ebatõenäoliste laenude jääk 2023. aasta lõpus oli 0 eurot (vt joonis 4).

Joonis 4



Suhtarvud

	2023. a	2022. a
Koguvarades tulutase (ROA)*	1,41%	1,20%
Puhas intressimarginaal (NIM)**	5,95%	5,77%
Hinnavahe (SPREAD)***	2,91%	3,01%

* ROA leidmiseks on aruandeaasta tuleml jagatud bilansi kirjega „kokku varad“.

** NIM leidmiseks on neto intressitulud (intressitulud antud laenudelt miinus laenuintressi kulu) jagatud laenunõuete summaga.

*** SPREAD leidmiseks on intressitulude ja laenunõuete suhtest lahutatud intressikulu ja laenukohustiste suhe.

Tulevikuplaanid

Sihtasutus Tartu Eluasemefond jätkab senist tegevust eesmärgiga aidata kaasa inimeste elamistingimuste parandamisele Tartu linnas.

Suur osa Tartu elamufondist vajab investeeringuid, et pikendada maja eluiga ja majandada energiasäästlikumalt. Tartu Eluasemefond pakub energiasäästule suunatud laenudele soodsamaid tingimusi ka tulevikus. Energiahindade kasv suurendab elanike huvi investeerida energia kokkuhoiule oma majapidamises. See tähendab ka suuremat vajadust eluaseme renoveerimise ja tööde laenuga finantseerimise järele. Laenuraha kaasamise soovi võib aga pärssida kiire elukalliduse tõus ja Venemaa agressioonist tulenev inimeste ebakindlus tuleviku suhtes.

Kiire euribori kasv on tõstnud pangalaenude intressimäärasid, mis omakorda on kahandanud inimeste võimekust pangast laenu võtta. Intressimäärade tõusule peaks järgnema ka mõningane kinnisvara- ja ehitushindade langus. Viimane oleks positiivne ka piiratud laenuressursiga Tartu Eluasemefondile ja selle kliendile. Laenude fikseeritud intressimääraga pakub Tartu Eluasemefond oma klientidele kindustunnet ka tulevikus.

Pankade mõistes kõrge riskiastmega eluasemefondi laenusaajad täidavad oma kohustusi valdavalt korrektelt ning laenuportfelli kvaliteet on hea. Portfelli hea kvaliteedi säilitamine on eluasemefondi tegevuse üks prioriteetidest ka 2024. aastal. Makseraskustesse sattunud klientidele pakub eluasemefond jätkuvalt maksepuhkuse võimalust.

Tegevuseks ja toodete väljastamiseks on Tartu Eluasemefondil 2024. aastal kasutada u 560 tuhat eurot. Väljasolevatest laenudest laekub aasta jooksul kokku u 400 tuhat eurot põhiosa. Laenuintresse ja muid tulusid laekub aasta jooksul u 160 tuhat eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 714	1 261	2
Nõuded ja ettemaksed	152 206	154 977	3
Kokku käibevarad	190 920	156 238	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 328 485	2 344 089	3
Kokku põhivarad	2 328 485	2 344 089	
Kokku varad	2 519 405	2 500 327	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	150 000	200 000	5
Võlad ja ettemaksed	6 918	14 276	6
Kokku lühiajalised kohustised	156 918	214 276	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	50 000	0	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	209 983	219 157	7
Kokku pikaajalised kohustised	259 983	219 157	
Kokku kohustised	416 901	433 433	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 349 135	1 349 135	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	717 759	687 822	
Aruandeaasta tulem	35 610	29 937	
Kokku netovara	2 102 504	2 066 894	
Kokku kohustised ja netovara	2 519 405	2 500 327	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	9 174	13 996	7
Tulu ettevõtlusest	152 985	149 346	8
Muud tulud	1 408	889	
Kokku tulud	163 567	164 231	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 174	-13 996	9
Mitmesugused tegevuskulud	-12 008	-13 611	10
Tööjõukulud	-100 152	-100 693	11
Kokku kulud	-121 334	-128 300	
Põhitegevuse tulem	42 233	35 931	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 623	-5 994	12
Aruandeaasta tulem	35 610	29 937	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	42 233	35 931
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18 375	-142 474
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-16 532	-13 971
Kokku rahavood põhitegevusest	44 076	-120 514
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	2	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	6
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-6 625	-6 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 625	-6 000
Kokku rahavood	37 453	-126 508
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 261	127 769
Raha ja raha ekvivalentide muutus	37 453	-126 508
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 714	1 261

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 349 135	687 822	2 036 957
Aruandeaasta tulem		29 937	29 937
31.12.2022	1 349 135	717 759	2 066 894
Aruandeaasta tulem		35 610	35 610
31.12.2023	1 349 135	753 369	2 102 504

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ja kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning käesolev asutus jälgib ka Avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhendit. SA Tartu Eluasemefond on riigiraamatupidamiskohuslane ja kuulub Tartu linna konsolideerumisgruppi. Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2023 ja lõppes 31. detsembril 2023. Raamatupidamis-arvestust peetakse tekkepõhiselt. Raamatupidamise arvnäitajad on esitatud eurodes. Tulude ja kulude aruanne on koostatud vastavalt RTJ 14 skeemile.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid tegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil. Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ning muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid laenusaaajate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed).

Laenusaaajate laenujäägi võrdlemine, laenuvõla ja intressivõla hindamine:

Laenusaaajate tasumata laenusumma jäägi võrdlemine toimub raamatupidamisprogrammi ja laenuprogrammi vahel. Aruandeaastale järgneval aastal laekuvad laenusummad on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest ja näidatakse bilansis muude lühiajaliste nõuete, järgmistel aastatel laekuvad laenusummad näidatakse mitmesuguste pikaajaliste nõuete. Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatakse laenud, mille välja mõistmiseks on pöördutud kohtusse või mille sissenõudmiseks on pöördutud kohtutäituri poole. Laenud, mis on antud kohtutäiturile täitmiseks ning laekumisi ei ole olnud vähemalt kaks aastat, tunnistatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000 €

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimine

Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 4 (kehtis 03.05.1996-31.12.2001) kohaselt laekus munitsipaalvara erastamise vahenditest 50% kohaliku omavalitsuse eluasemefondi. Sihtfinantseerimisena on laekunud tagastatud majade üürnikele Tartu linna eelarvest eraldatud

vahendid. Tagastatud majade üürnikele laenude ja toetuste andmise kord on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 26.06.1997 määrusega nr 20, eluaseme ostmise toetuse andmine lisandus 25.06.1998 määrusega nr 54.

Tuluna kajastatakse vahendid samal perioodil, kui tehakse toetuse väljamaks või otsus laenuosa kustutamise kohta.

Sihtfinantseerimiste kajastamisel on ettevõtte lähtunud brutomeetodist.

Tulud

Intressi- ja viivisetuluna kajastatakse:

- 1) jooksvalt aasta jooksul laekunud intresse ja viiviseid, millest on maha lahutatud eelmise aruandeaasta lõpus tuludesse arvestatud, kuid siis veel laekumata intressid ja viivised;
- 2) aruandeaasta lõpus arvestatud, kuid veel laekumata intresse ja viivised.

Seotud osapooled

Aastaruandes avaldatakse informatsioon järgmiste isikutega tehtud tehingute kohta, mis ei vasta õigusaktidele või raamatupidamiskohustuslase sisedokumentide üldistele nõuetele või turutingimustele:

1. raamatupidamise sise-eeskirjas määratud kõrgema juhtorgani ja tegevjuhtkonna liikmed ja nende pereliikmed, kelleks loetakse vähemalt abikaasa, elukaaslane ja laps;
2. sihtasutused, mittetulundusühingud ja äriühingud, kelle üle punktis 1 nimetatud isikutel üksi või koos pereliikmetega on valitsev või oluline mõju.

Aastaruandes avaldatakse informatsioon aruandekohustuslase olulise mõju all olevate sihtasutuste, mittetulundusühingute ja äriühingutega, kes ei ole avaliku sektori üksused, tehtud tehingute kohta.

Aastaruandes avaldatakse seotud isikutega tehtud tehingute informatsioon seotud isikute gruppide kaupa järgmiste tehinguliikide lõikes: laen ja sihtfinantseerimine, mis on tagatud vastavalt lepingute ja otsustega.

Eluasemefondi aruande koostamisel loetakse seotud isikuteks:

1. kõrgema juhtorgani ja tegevjuhtkonna liikmed (eluasemefondi juhatus ja nõukogu liikmed) ja eelpool loetletud isikute pereliikmed;
2. eelmises punktis loetletud isikute olulise mõju all olevad ettevõtted;
3. Tartu linn;
4. Tartu linna poolt kontrollitavad või Tartu linna olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
sularaha kassas	23	24
arvelduskontodel	38 691	1 237
Kokku raha	38 714	1 261

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 063	6 063			4
Laenunõuded	2 460 125	131 640	629 458	1 699 027	
Muud nõuded	14 503	14 503			
Intressinõuded	14 503	14 503			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 480 691	152 206	629 458	1 699 027	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 611	2 611			4
Laenunõuded	2 483 451	139 362	670 833	1 673 256	
Muud nõuded	13 004	13 004			
Intressinõuded	13 004	13 004			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 499 066	154 977	670 833	1 673 256	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		2 186		2 518
Erisoodustuse tulumaks		12		15
Sotsiaalmaks		3 513		3 911
Kohustuslik kogumispension		221		150
Töötuskindlustusmaksed		131		155
Ettemaksukonto jääk	6 063		2 611	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 063	6 063	2 611	6 749

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Finantseerimislaen	100 000	100 000			3,5%	euro	02.05.2024
Finantseerimislaen	50 000	50 000			3,5%	euro	16.07.2024
Lühiajalised laenud kokku	150 000	150 000					
Pikaajalised laenud							
Finantseerimislaen	50 000	0	50 000		4,3%	euro	17.09.2025
Pikaajalised laenud kokku	50 000		50 000				
Laenukohustised kokku	200 000	150 000	50 000				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Finantseerimislaen	50 000	50 000			3%	euro	17.09.2023
Finantseerimislaen	100 000	100 000			3%	euro	02.05.2023
Finantseerimislaen	50 000	50 000			3%	euro	16.07.2023
Lühiajalised laenud kokku	200 000	200 000					
Laenukohustised kokku	200 000	200 000					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	424	424	
Maksuvõlad	6 063	6 063	4
Muud võlad	431	431	
Intressivõlad	431	431	
Muud viitvõlad	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	6 918	6 918	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	419	419	
Võlad töövõtjatele	6 751	6 751	
Maksuvõlad	6 749	6 749	4
Muud võlad	357	357	
Intressivõlad	357	357	
Muud viitvõlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 276	14 276	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised		Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Tartu linna eelarvest	233 153	-13 996	219 157	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	233 153	-13 996	219 157	9
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	233 153	-13 996	219 157	9

	31.12.2022	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2023	Lisa nr
	Kohustised		Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Tartu linna eelarvest	219 157	-9 174	209 983	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	219 157	-9 174	209 983	9
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	219 157	-9 174	209 983	9

Lisa 8 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulud antud laenudelt	152 985	149 346
Kokku tulu ettevõtlusest	152 985	149 346

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Üürnike laenu kustutamine	9 174	13 996	7
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 174	13 996	7

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	1 670	1 477
Elektrienergia	447	637
Soojusenergia	1 223	840
Veevarustusteenused	63	56
Mitmesugused bürookulud	3 047	3 170
auditiorteenus	1 500	1 272
side- ja postikulud	1 206	1 197
info- ja reklaamikulu	1 255	1 761
tervise edendamise kulud	400	700
töötervishoiu kulud	0	218
esindus ja vastuvõtukulud	0	2 673
tarkvara ja kodulehe hooldus	1 286	1 050
Juriidiline teenus	1 512	0
Muud	69	37
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 008	13 611

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	76 485	76 797
Sotsiaalmaksud	23 127	23 310
Haigushüvitis	407	348
Erisoodustuse sotsiaalmaks	33	59
Nõukogu toitlustamine istungil	80	143
Erisoodustuse tulumaks	20	36
Kokku tööjõukulud	100 152	100 693
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Nõukogu ja juhatuse liikme tasu 48 874€

Keskastme spetsialistide tasu 27 611€

Keskastme spetsialiste 1 kohta

Juhatuse esimees 1 koht

Nõukogu liikmed 5 kohta

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
laenuintressi kulu	-6 625	-6 000
pangaintressid	2	6
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-6 623	-5 994

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ühinged	150 000	200 000	5
Kokku laenukohustised	150 000	200 000	5
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	278	224	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ühinged	431	357	6
Kokku võlad ja ettemaksed	709	581	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ühingud	50 000	0	5
Kokku laenukohustised	50 000	0	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Lisa nr
Asutajad ja liikmed	233 153	219 157	7
Kokku laenukohustised	233 153	219 157	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Lisa nr
Asutajad ja liikmed	219 157	209 983	7
Kokku laenukohustised	219 157	209 983	7

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	48 874	39 538
Nõukogu istungil toitlustamine	80	143

Antud lisas 13 olev tabel "laenukohustised" kajastab Tartu linna poolset sihtotstarbelist finantseerimist, mis on mõeldud õigusjärgsetele omanikele tagastatud majades elavatele üürnikele toetuste andmiseks ja laenu põhiosa kustutamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2024

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES PÜSS	Juhatuse liige	06.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tartu Eluasemefond nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tartu Eluasemefond (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning tulemiaruanne, rahavoogude aruannet ja netovara muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ülle Lindmets

Vandeaudiitori number 408

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

07.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	07.03.2024

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7423292
E-posti aadress	info@eluasemefond.ee
Veebilehe aadress	www.eluasemefond.ee