

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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

postisihthumber: 51004

telefon: +372 7423292

e-posti aadress: info@eluasemefond.ee

veebilehe aadress: www.eluasemefond.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	10
Bilanss	10
Tulemiaruanne	11
Rahavoogude aruanne	12
Netovara muutuste aruanne	13
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	14
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 5 Laenukohustised	17
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18
Lisa 8 Tulu ettevõtlusest	18
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	18
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 11 Tööjõukulud	19
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 13 Seotud osapooled	20
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.

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

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

Olulisim 2021. aastal

Põhikirjaliste eesmärkide täitmise raames väljastati 2021. aastal erinevatele sihtgruppidele 26 toodet kogusummas 887,9 tuhat eurot. Keskmiseks laenusummaks kujunes 34,2 tuhat eurot ja keskmiseks intressimääraks 6,2% aastas.

Vaatamata COVID-19 levikule ning sellest tulenenud majanduslangusele kliendid jätkasid korrektselt laenukohustuste täitmist. Maksepuhkust vajas ja kasutas ainult mõni laenusaaaja.

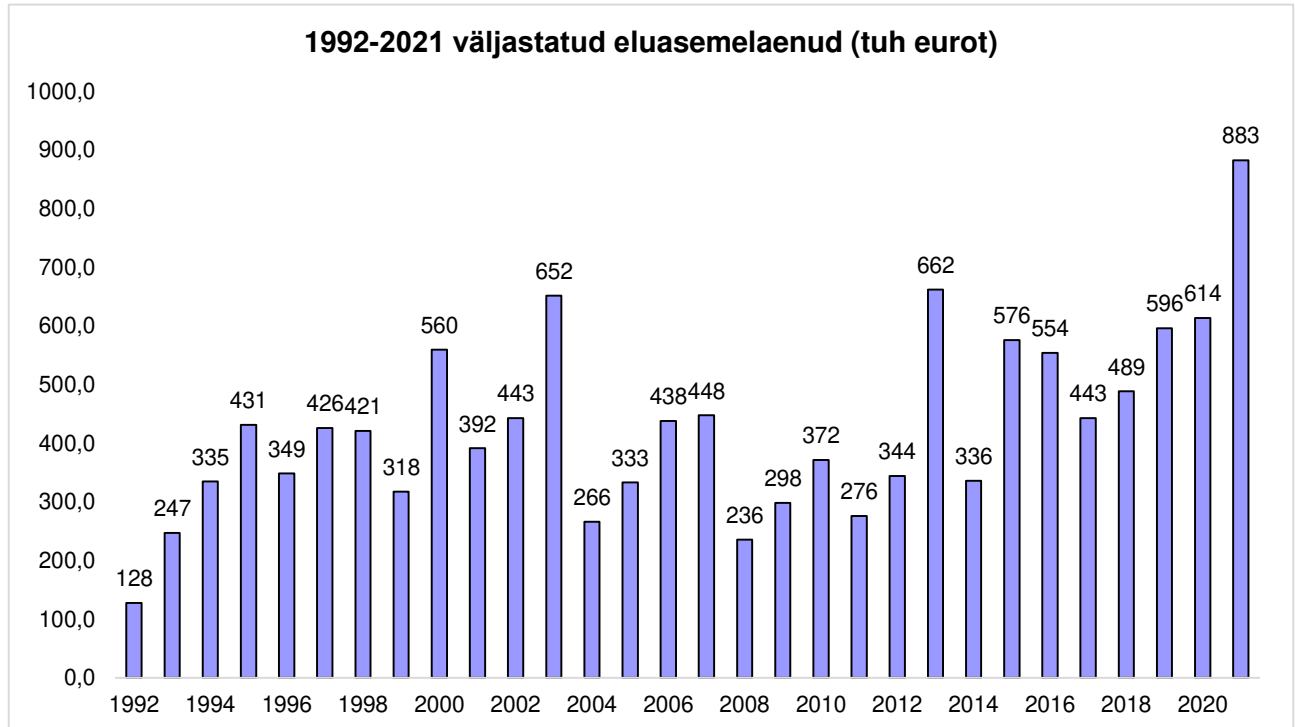
Alljärgnevalt ülevaade eluasemefondi tegevusest toodete kaupa.

Eluasemelaen

Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2021. aastal sõlmiti Tartu Eluasemefondis 25 laenulepingut kogusummas 883 tuhat eurot. Keskmise laenusumma oli 35,3 tuhat eurot. Eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks kujunes 6,2% aastas.

Ajavahemikus 1992-2021 väljastatud eluasemelaenud on näidatud joonisel 1.

Joonis 1



Eluasemelaenu saab taotleda täisealine, regulaarse ja kontrollitava sissetulekuga Tartu linna elanik, kes kuulub ühte või mitmesse järgmistest gruppidest:

1. noored pered (st pered, kus kasvab alaealine laps või lasteta abielupaar, kus taotleja ei ole vanem kui 35 aastat);
2. lasterikkad pered, kellel on kolm või enam vanematega koos elavat last;
3. tagastatud eluruumide elanikud, kelle kasutusõigus eluruumile tekkis enne eluruumi tagastamist õigusjärgsele omanikule;
4. vanaduspensionärid ning osalise või puuduva töövõimega isikud;
5. perekonnad, kus ülalpeetaval on puue;
6. eelarveliste asutuste, mittetulundusühingute ja sihtasutuste töötajad,
7. tervishoiu- ja sotsiaalsektori töötajad;
8. üliõpilased, magistrandid ja doktorandid, kellel on töökoht Tartu linnas;
9. isikud, kelle eluruum on hävinud või muutunud elamiskõlbmatuks tulekahju, loodus- või muu õnnetuse tagajärjel;
10. kaugküttega liituvad majapidamised.

Eluasemelaenu võivad taotleda ka eeltoodud sihtgruppidesse mittekuuluvad isikud juhul, kui nende eluasemega seotud probleemi lahendamine eluasemefondi laenu abil on põhjendatud. Väljaspool Tartu linna elavatel isikutel on võimalik eluasemelaenu taotleda juhul, kui laenu kasutatakse Tartu linnas asuva eluaseme ostmiseks, renoveerimiseks, rekonstrueerimiseks või ehitamiseks.

Laenusaajad olid peamiselt noored ja lasterikkad pered (40%), pensionärid (24%) ja meditsiinasutuste töötajad (12%).

Eluasemelaenu saab kasutada Tartu linnas asuva eluaseme ostmiseks, ehitamiseks ja remondiks (s.t renoveerimiseks või rekonstrueerimiseks). Eluaseme soetamiseks väljastati kaheksa, remondiks 13 laenu ja ehitamiseks neli laenu.

Kuni 2017. a novembrini sai eluaseme ostmiseks, ehituseks ja eramu remondiks taotleda laenu kuni 35 tuhat eurot, korteri remondiks kuni 15 tuhat eurot. Tulenevalt kinnisvarahindade pidevast tõusust eluasemelaenu piirmäärad kaotati 2017. a novembris. Laenult arvestatav intressimäär sõltuvalt tagatisest on 6-12% laenu põhiosa jäägilt aastas.

Tagastatud eluruumide elanike laen ja toetus

Õigusjärgsetele omanikele tagastatud majades elavatele üürnikele laenude ja toetuste andmise kord kehtestati 26. juunil 1997. a Tartu Linnavolikogu määrusega nr 20. Nimetatud määrust on muudetud mitmel korral. Oluline täiendus tehti 1998. a 25. juunil määrusega nr 54, kui kolimistoetusele ja eluaseme ostmiseks pakutavale laenule lisandus ostmise toetus. Viimati muudeti määrust 2005. a 07. aprillil.

2021. aastal uusi laenu ega toetuse taotlusi tagastatud eluruumide elanike poolt ei esitatud.

Laen

Laenu pakutakse eluaseme soetamiseks. Alates 2012. a augustist on laenu ülemmäär 35 000 eurot. Laenu intressimäära otsustab nõukogu. Intress fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks. Tagasimaksmise periood on maksimaalselt 20 aastat.

Laenu üks soodsaid tingimusi laenusaja jaoks on laenu põhiosa kustutamine. Vastavalt 1997. aastast kuni 1998. aasta alguseni kehtinud korrale kuulub nimetatud ajavahemikul väljaantud laenu põhiosast kustutamisele 1/3, kui laenusaja on vastavalt laenulepingule 2/3 laenust tagastanud. Ajavahemikus 1998 – 2005 väljastatud laenude põhiosast kustutatakse 1/5. 2002. aastal piirati kustutatava osa suurus 30 000 krooniga. 2005. a viimane piirang kaotati ning seoses intressi alandamise ja laenu piirmäära tõstmisega kustutatava osa suurus vähendati 10%-le.

2021. aastal kustutati laenu põhiosa 12,4 tuhat eurot. Ajavahemikus 1997-2021 on laenu põhiosa kustutatud summas 358,8 tuhat eurot.

Ostmise toetus

Tagastatud majade üürnikele loodi uue elamispinna soetamiseks tagastamatu abi ehk ostmise toetuse taotlemise võimalus 1998. aastal. Toetust antakse tagastatud eluruumi omaniku poolt finantseeritava summaga võrdses osas, kuid mitte üle Tartu Linnavalitsuse kehtestatud ülemmäära. Tartu Linnavalitsuse poolt kehtestatud ülemmäär 2011. aastast on 2600 eurot.

Võlaõigusseadusest tulenevate võimaluste ning üürilepingute kohustusliku tähtaja lõppemise taustal on omanikul võrreldes näiteks eelmise kümnendi algusega täna oluliselt lihtsam üürnikust vabaneda ning paljud omanikud ei pea enam vajalikuks üürnikule kompensatsiooni maksta.

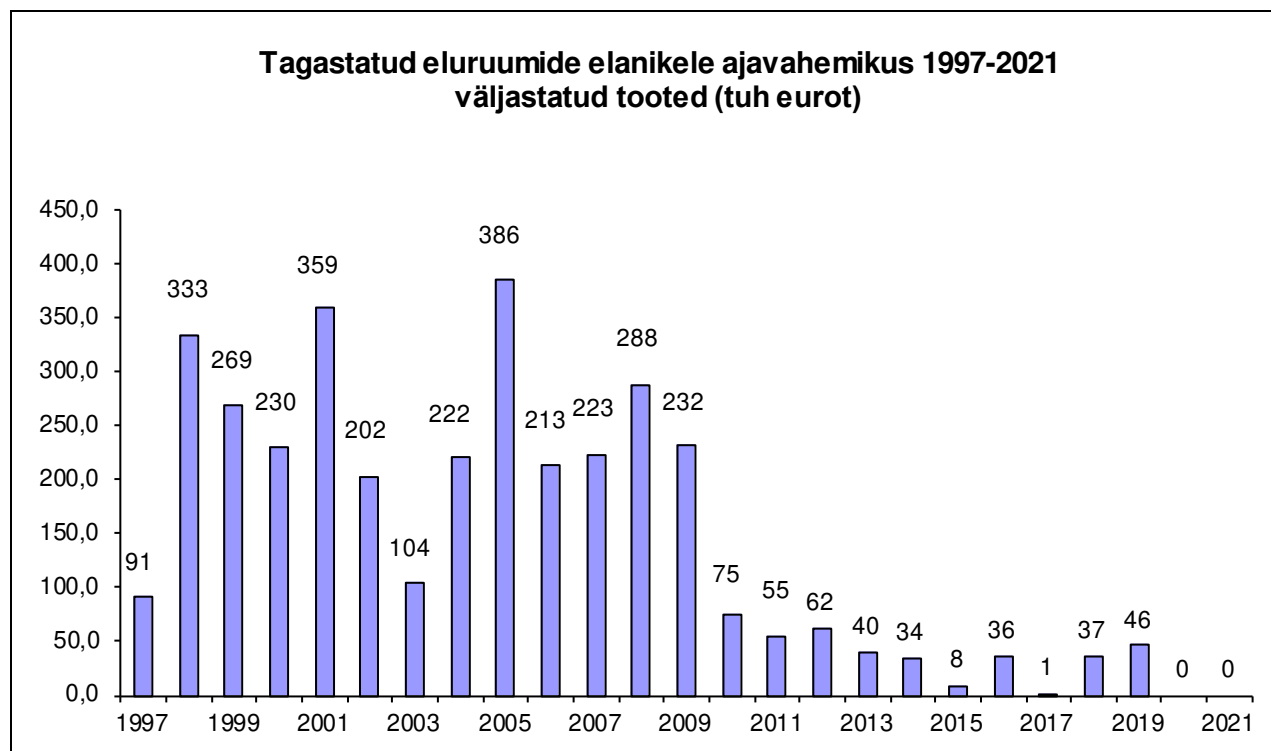
Kolimistoetus

Üürnik, kes tagastatud eluruumist ümberasumiseks ei vaja ei laenu ega ostmise toetust, saab eluasemefondist taotleda kolimistoetust.

Alates 2005. a juulist on kolimistoetuse suurus määratud selliselt, et linnavalitsuselt saadud elamispinnale kolivad üürnikud saavad kolimistoetust väiksemas summas võrreldes üürnikega, kes kolivad mõnele muule pinnale. Kuni 2006. a juunini olid kolimistoetuste määrad vastavalt 2 000 kr ja 10 000 kr, pärast seda kuni 2010. a lõpuni aga vastavalt 3 000 kr ja 20 000 kr. Alates 2011. a algusest aga vastavalt 200 ja 1300 eurot.

Üürnikele väljastatud laenude ja toetuste kogumahud aastate lõikes on näidatud joonisel 2.

Joonis 2



Alates 1997. a on Tartu Eluasemefond tagastatud eluruumide elanikele väljastanud 299 laenu kogusummas 2,7 miljonit, 222 ostmise toetust kogumahus 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 ärakolimiseks. Lõpptulemusena on ka tagastatud eluruumide elanike registris üürnike koguarv vähenenud 1175 inimese võrra.

Laen ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks

Tartu Eluasemefond väljastab ühisvee ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks laenu 2002. aastast, aluseks Tartu Linnavolikogu 20.12.2001. a määrus nr 101.

Linnavolikogu 07.04.2005 määrusega nr 102 laiendati laenu kasutamise sihtotstarvet. Kui varem sai laenu taotleda ainult liitumistasu ulatuses, siis 2005. a aprillist saab antud laenu abil finantseerida ka liitumisega kaasnevaid kinnistusesiseid töid. Laenu saab taotleda kuni 4000 eurot perioodiga kuni 10 aastat.

2021. aastal väljastati ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks üks laen summas 4,9 tuhat eurot.

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

Korterelamu renoveerimislaen

Alates 2012. a aprillist pakub Tartu Eluasemefond renoveerimislaenu kolme kuni kuuteistkümne korteriga elamutele. Laenu saavad taotleda nii korteriühistud kui ka korteriomanike ühisused. Laenusumma ülempiir on 30000 eurot ja tähtaeg kuni 15 aastat. Laenu intressimäär fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks ning jääb vahemikku 6-8% laenu põhiosa jäägilt aastas.

2021. aastal korterelamu renoveerimislaenu lepinguid ei sõlmitud.

Laenude tagamine ja tagastamine

Enamus väljastatavatest laenudest tagatakse kinnisasja pandilepingu ehk hüpoteegiga. 2021. aastal 99,4% väljastatud laenudest tagati hüpoteegiga, ülejäänud 0,6% füüsilise isiku käendusega.

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).

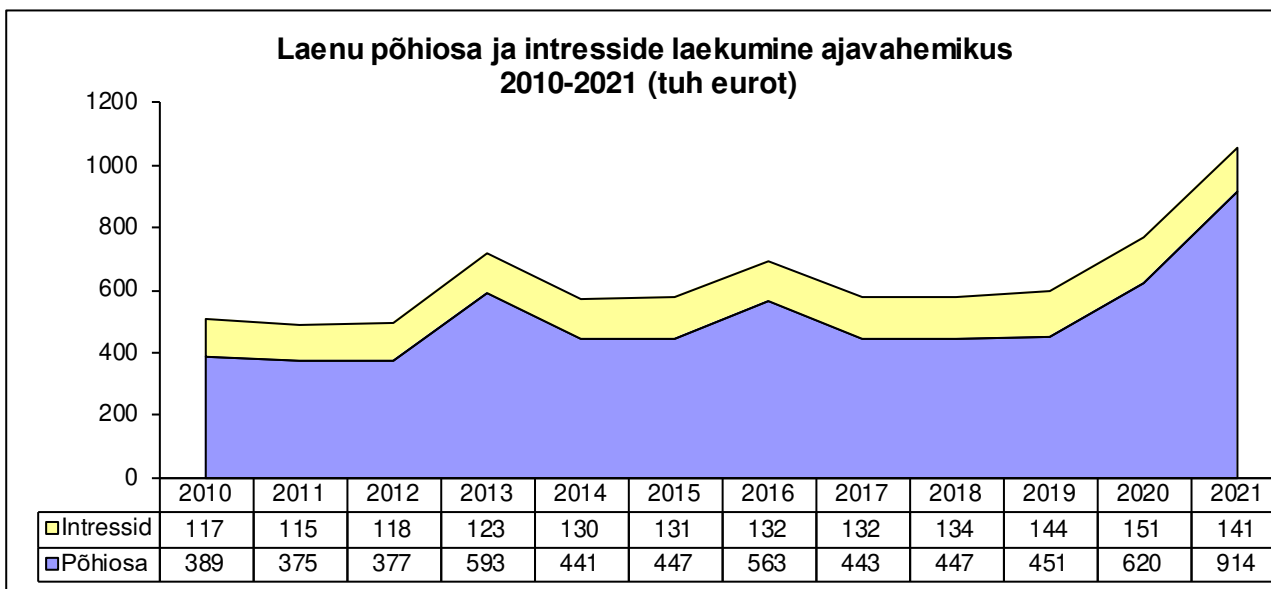
Kõikidest väljasolevatest laenudest laekus 2021. aastal tagasi 914 tuhat eurot põhiosa ja 141 tuhat eurot intresse (vt joonis 3).

Intressitulud sõltuvad laenuportfelli suurusest ja keskmisest intressimäärast. Laenuportfelli keskmine intressimäär vähenes aastaga 0,07 protsendipunkti võrra 6,27%-lt 6,2%-le. Väljasolevate laenude jääk ehk laenuportfelli maht 2021. aasta lõpus oli 2,34 miljonit eurot (vt joonis 4). Aastaga kahanes laenuportfell 38 tuhande euro ehk 1,6% võrra.

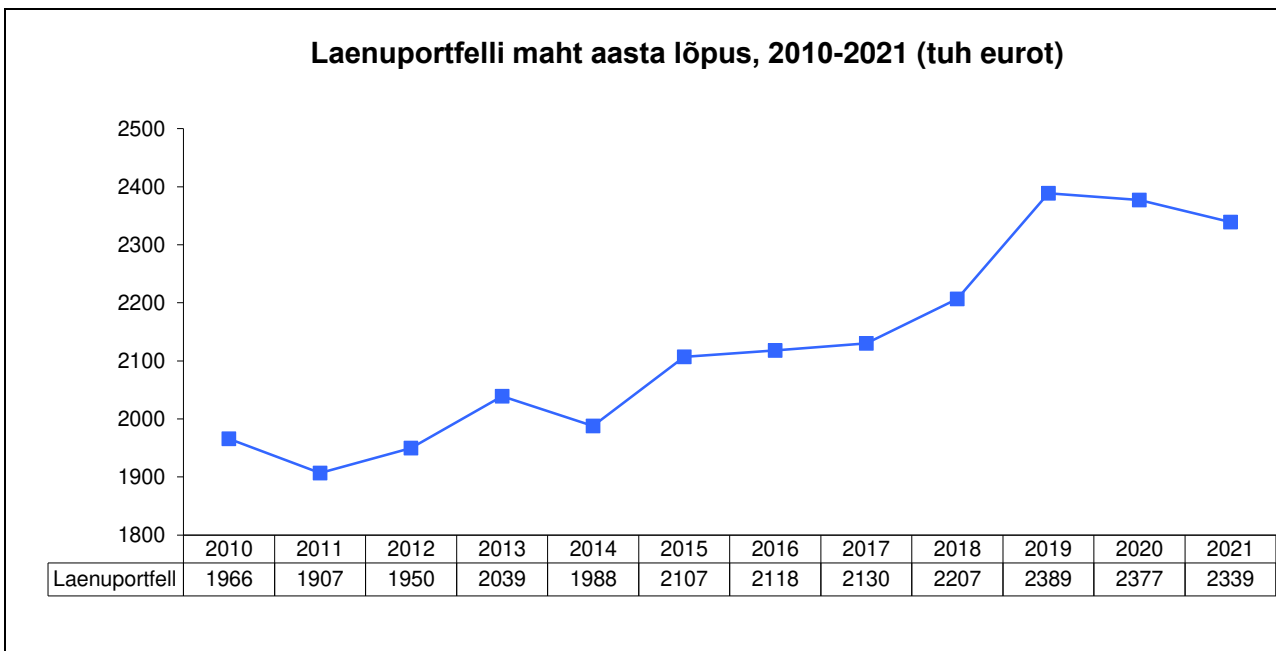
Laenu põhiosa laekumine sõltub peamiselt laenude keskmisest perioodist, aga ka klientide võimalustest ja soovist laenu ennetähtaegselt tagastada. Laenude ennetähtaegset tagastamist soosis 2021. a käivitunud pensionireform, mille tulemusena mitmed kliendid tagastasid eluasemefondile laenu ennetähtaegselt. Ennetähtaegne tagastamine eluasemefondis ei ole sanktsioneeritud.

Laenu põhiosa ja intresside laekumine perioodil 2010-2021 on näidatud joonisel 3.

Joonis 3

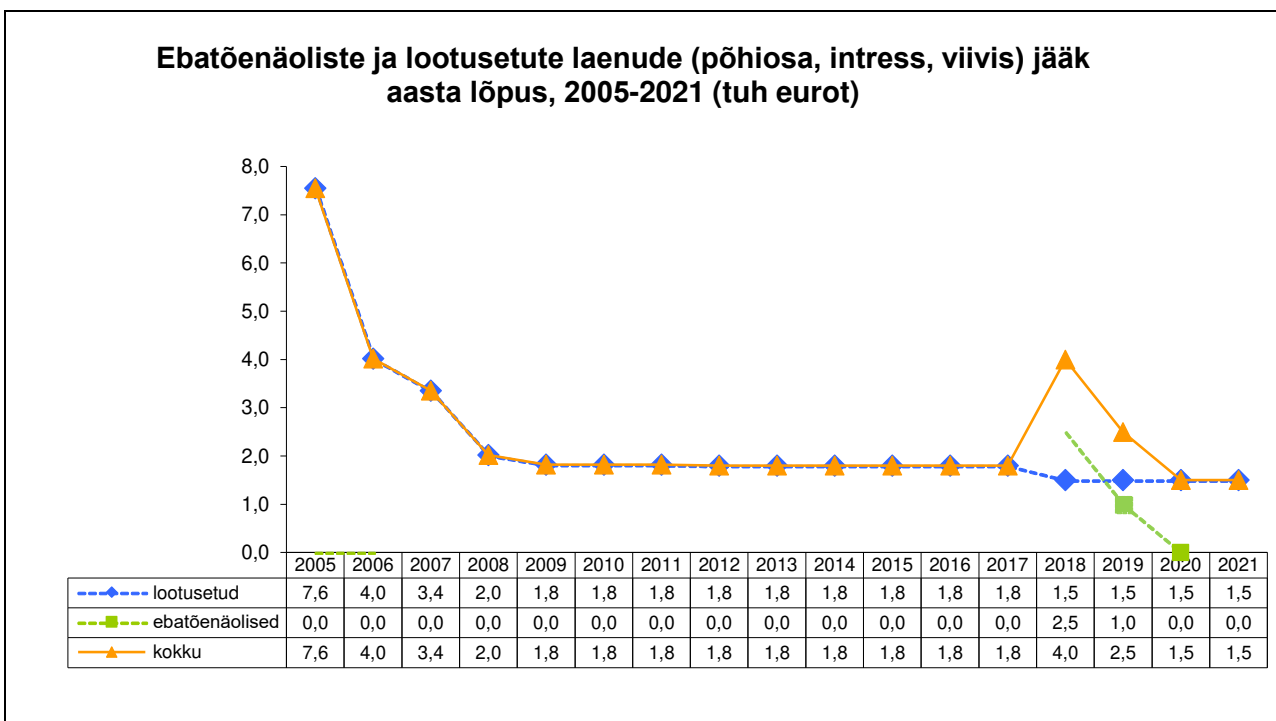


Joonis 4



Alates 1992. aastast on eluasemefond laenude väljastamiseks sõlminud 3193 laenulepingut kogusummas 15,9 miljonit eurot. Sellest väga väike osa on muutunud lootusetult laekuvaks, aasta lõpus oli selliste laenude jääk 1475 eurot. Ebatõenäoliste laenude jääk 2021. aasta lõpus oli 0 eurot (vt joonis 5).

Joonis 5



Suhtarvud

	2021. a	2020. a
Koguvarades tulutase (ROA)	1,19%	1,57%
Puhas intressimarginaal (NIM)	5,78%	6,08%
Hinnavahe (SPREAD)	2,78%	3,08%

Tulevikuplaanid

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

Suur osa Tartu elamufondist vajab investeringuid, et pikendada maja eluiga ja majandada energiasäästlikumalt. Tartu Eluasemefond plaanib tulevikus pakkuda energisäästule suunatud laenudele senisest veelgi soodsamaid tingimusi. 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 COVID-19 ja Venemaa agressioonist tulenev inimeste ebakindlus tuleviku suhtes.

Pankade mõistes kõrge riskiastmega eluasemefondi laenusaajad täidavad oma kohustusi valdavalt korrektselt ning laenuportfelli kvaliteet on hea ja seda ka 2021. a levinud COVID-19 pandeemia tingimustes. Portfelli hea kvaliteedi säilitamine on eluasemefondi tegevuse üks prioriteetidest ka 2022. aastal. Makseraskustesse sattunud klientidele pakub eluasemefond jätkuvalt maksepuhkuse võimalust.

Tegevuseks ja toodete väljastamiseks on Tartu Eluasemefondil 2022. aastal kasutada u 714 tuhat eurot. 2022. aasta alguses oli vabu vahendeid u 128 tuhat eurot. Väljasolevatest laenudest laekub aasta jooksul kokku u 432 tuhat eurot põhiosa. Laenuintresse ja muid tulusid laekub aasta jooksul u 154 tuhat eurot.

Arvestades viimastel aastatel toimunud kinnisvarahindade tõusu jääb aastas kasutatav vahendite hulk suurusjärgus 600-800 tuhat eurot eluasemeprobleemide lahendamisel tagasihoidlikuks. Eluasemefond vajab täiendavaid rahalisi vahendeid toodete väljastamiseks ning seepärast eluasemefond kaalub täiendava ressursi kaasamist laenuna Tartu Kultuurkapitalilt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	127 769	69 064	2
Nõuded ja ettemaksed	158 265	178 737	3
Kokku käibevarad	286 034	247 801	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 198 327	2 215 445	3
Kokku põhivarad	2 198 327	2 215 445	
Kokku varad	2 484 361	2 463 246	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	200 357	200 357	5
Võlad ja ettemaksed	13 894	10 017	6
Kokku lühiajalised kohustised	214 251	210 374	
Pikaajalised kohustised			
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	233 153	245 574	7
Kokku pikaajalised kohustised	233 153	245 574	
Kokku kohustised	447 404	455 948	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 349 135	1 349 135	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	658 163	619 490	
Aruandeaasta tulem	29 659	38 673	
Kokku netovara	2 036 957	2 007 298	
Kokku kohustised ja netovara	2 484 361	2 463 246	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	12 421	8 724	
Tulu ettevõtlusest	141 137	150 653	8
Muud tulud	1 411	2 208	
Kokku tulud	154 969	161 585	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 421	-8 724	9
Mitmesugused tegevuskulud	-11 613	-12 939	10
Tööjõukulud	-95 295	-95 245	11
Kokku kulud	-119 329	-116 908	
Põhitegevuse tulem	35 640	44 677	
Muud finantstulud ja -kulud	-5 981	-6 004	12
Aruandeaasta tulem	29 659	38 673	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	35 640	44 677
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	37 590	9 802
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 544	-7 673
Kokku rahavood põhitegevusest	64 686	46 806
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	19	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	19	4
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-6 000	-6 008
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 000	-6 008
Kokku rahavood	58 705	40 802
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 064	28 262
Raha ja raha ekvivalentide muutus	58 705	40 802
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	127 769	69 064

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	1 349 135	619 490	1 968 625
Aruandeaasta tulem		38 673	38 673
31.12.2020	1 349 135	658 163	2 007 298
Aruandeaasta tulem		29 659	29 659
31.12.2021	1 349 135	687 822	2 036 957

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 2021 ja lõppes 31. detsembril 2021. 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 Linnavalikogu 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

Seotud osapooled on alates 18.04.2018. a 5 nõukogu liiget ja üks juhatuse liige. Samuti on seotud osapooled nõukogu ja juhatuse liikmete kontrolli ning olulise mõju all olevad ettevõtted, asutaja Tartu Linnavalitsus ja teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
sularaha kassas	21	18
arvelduskontodel	127 748	69 046
Kokku raha	127 769	69 064

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 499	5 499		
Laenunõuded	2 339 086	140 759	681 877	1 516 450
Muud nõuded	11 591	11 591		
Intressinõuded	11 591	11 591		
Ettemaksed	416	416		
Tulevaste perioodide kulud	29	29		
Muud makstud ettemaksed	387	387		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 356 592	158 265	681 877	1 516 450

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 405	4 405		
Laenunõuded	2 377 219	161 774	755 946	1 459 499
Muud nõuded	12 558	12 558		
Intressinõuded	12 558	12 558		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 394 182	178 737	755 946	1 459 499

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		2 038		1 653
Erisoodustuse tulumaks		20		24
Sotsiaalmaks		3 208		2 525
Kohustuslik kogumispension		152		122
Töötuskindlustusmaksed		81		80
Ettemaksukonto jääk	5 499		4 405	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 499	5 499	4 405	4 404

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Finantseerimislaen	50 000	50 000			3%	euro	17.09.2022
Finantseerimislaen	100 000	100 000			3%	euro	02.05.2022
Finantseerimislaen	50 000	50 000			3%	euro	16.07.2022
Tekkepõhine intress	357	357				euro	17.01.2022
Lühiajalised laenud kokku	200 357	200 357					
Laenukohustised kokku	200 357	200 357					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Finantseerimislaen	50 000	50 000			3%	euro	17.09.2021
Finantseerimislaen	100 000	100 000			3%	euro	02.05.2021
Finantseerimislaen	50 000	50 000			3%	euro	16.07.2021
Tekkepõhine intressikohustus	357	357				euro	17.01.2021
Lühiajalised laenud kokku	200 357	200 357					
Laenukohustised kokku	200 357	200 357					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	328	328
Võlad töövõtjatele	8 065	8 065
Maksuvõlad	5 499	5 499
Saadud ettemaksed	2	2
Muud saadud ettemaksed	2	2
Kokku võlad ja ettemaksed	13 894	13 894

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	246	246
Võlad töövõtjatele	5 367	5 367
Maksuvõlad	4 404	4 404
Kokku võlad ja ettemaksed	10 017	10 017

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2020
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Tartu linna eelarvest	254 298	-8 724	245 574
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	254 298	-8 724	245 574
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	254 298	-8 724	245 574
	31.12.2020	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2021
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Tartu linna eelarvest	245 574	-12 421	233 153
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	245 574	-12 421	233 153
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	245 574	-12 421	233 153

Lisa 8 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulud antud laenudelt	141 137	150 653
Kokku tulu ettevõtlusest	141 137	150 653

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Üürnike laenu kustutamine	12 421	8 724
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12 421	8 724

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Energia	1 086	858
Elektrienergia	415	254
Soojusenergia	671	604
Veevarustusteenused	30	23
Mitmesugused bürookulud	2 271	1 983
auditiorteenus	1 176	1 176
side- ja postikulud	1 638	1 451
info- ja reklaamikulu	3 613	253
tervise edendamise kulud	799	900
töötervishoiu kulud	303	0
remont	0	4 352
tarkvara ja kodulehe hooldus	446	1 645
Muud	251	298
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 613	12 939

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	73 079	73 382
Sotsiaalmaksud	21 463	20 762
Haigushüvitis	502	803
Erisoodustuse sotsiaalmaks	62	74
Nõukogu toitlustamine istungil	151	179
Erisoodustuse tulumaks	38	45
Kokku tööjõukulud	95 295	95 245
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	3	3

Nõukogu ja juhatuse liikme tasu 35 238€

Tippspetsialisti tasu 2 649€

Keskastme spetsialistide tasu 35 694€

Tippspetsialist 0,4 kohta

Keskastme spetsialiste 2 kohta

Juhatusesimees 1 koht

Nõukogu liikmed 5 kohta

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
laenuintressi kulu	-6 000	-6 008
pangaintressid	19	4
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-5 981	-6 004

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tartu Linnavalitsus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ühingud	200 357	200 357	5
Kokku laenukohustised	200 357	200 357	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Lisa nr
Asutajad ja liikmed	245 574	233 153	
Kokku laenukohustised	245 574	233 153	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	35 238	32 936
Nõukogu istungil toitlustamine	151	179

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2022

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES PÜSS	Juhatuse liige	14.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tartu Eluasemefond nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tartu Eluasemefond (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestusekspterte 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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 408

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Auditoortetvõtja tegevusloa number 59

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

16.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	16.03.2022

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