

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tartu Eluasemefond

registrikood: 90001090

tänav, maja nr: Vabaduse pst 2-13

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 7423292

e-posti aadress: info@eluasemefond.ee

veebilehe aadress: www.eluasemefond.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	11
Bilanss	11
Tulemiaruanne	12
Rahavoogude aruanne	13
Netovara muutuste aruanne	14
Raamatupidamise aastaaruande lisad	15
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	15
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 5 Laenukohustised	18
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	19
Lisa 8 Tulu ettevõtlusest	19
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	19
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 11 Tööjõukulud	20
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 13 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

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 2020. aastal

Põhikirjaliste eesmärkide täitmise raames väljastati 2020. aastal erinevatele sihtgruppidele 22 toodet kogusummas 617,7 tuhat eurot. Keskmiseks laenusummaks kujunes 28,1 tuhat eurot ja keskmiseks intressimääraks 6,3% aastas.

Vaatamata COVID-19 levikule ning sellest tulenenud majanduslangusele kliendid jätkasid korrektselt laenukohustuste täitmist. Maksepuhkust vajasisid ja kasutasid ainult mõned laenusaajad.

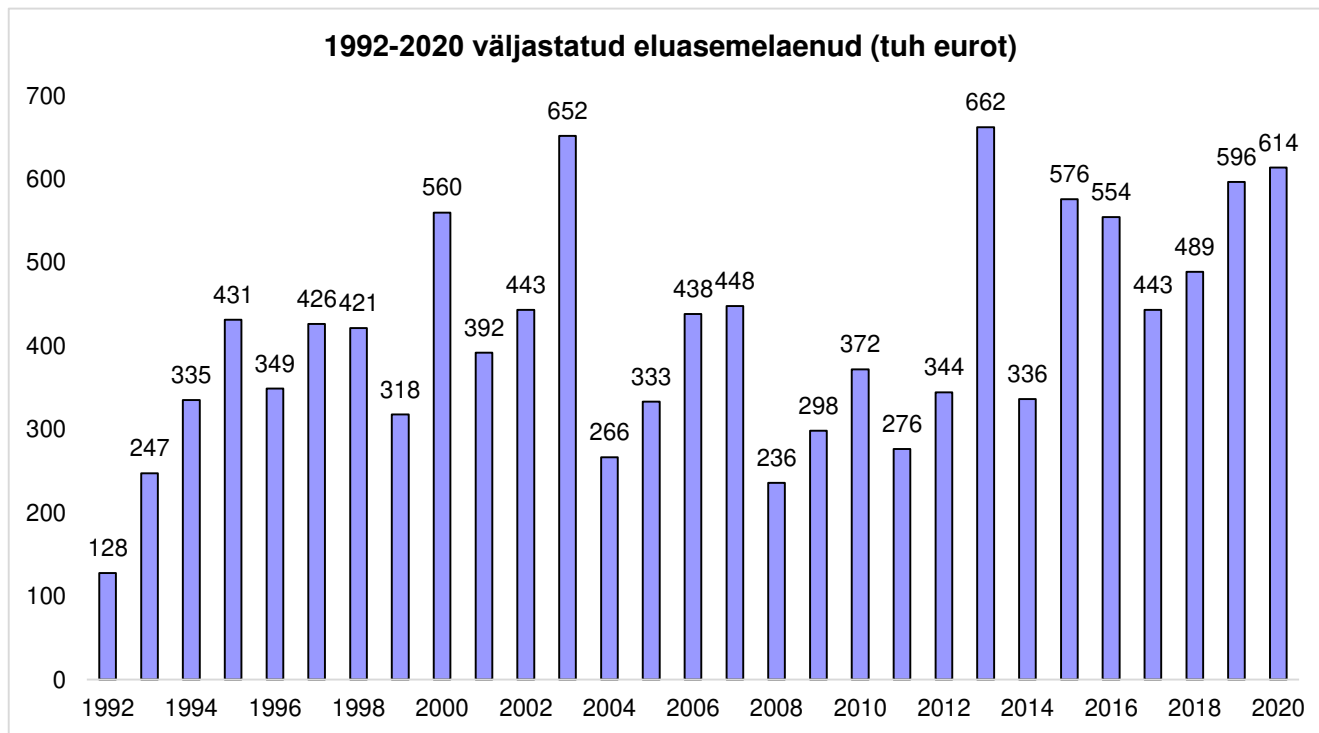
Alljärgnevalt ülevaade eluasemefondi tegevusest toodete kaupa.

Eluasemelaen

Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2020. aastal sõlmiti Tartu Eluasemefondis 21 laenulepingut kogusummas 613,7 tuhat eurot. Keskmise laenusumma oli 29,2 tuhat eurot. Eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks kujunes 6,3% aastas.

Ajavahemikus 1992-2020 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 (62%) ning pensionärid (29%).

Eluasemelaenu saab kasutada Tartu linnas asuva eluaseme ostmiseks, ehitamiseks ja remondiks (s.t renoveerimiseks või rekonstrueerimiseks). Eluaseme soetamiseks väljastati seitse, remondiks 11 laenu ja ehitamiseks kolm 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 Linnavalikogu 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.

2020. 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 suurst vähendati 10%-le.

2020. aastal kustutati laenu põhiosa 8,7 tuhat eurot. Ajavahemikus 1997-2020 on laenu põhiosa kustutatud summas 346,4 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

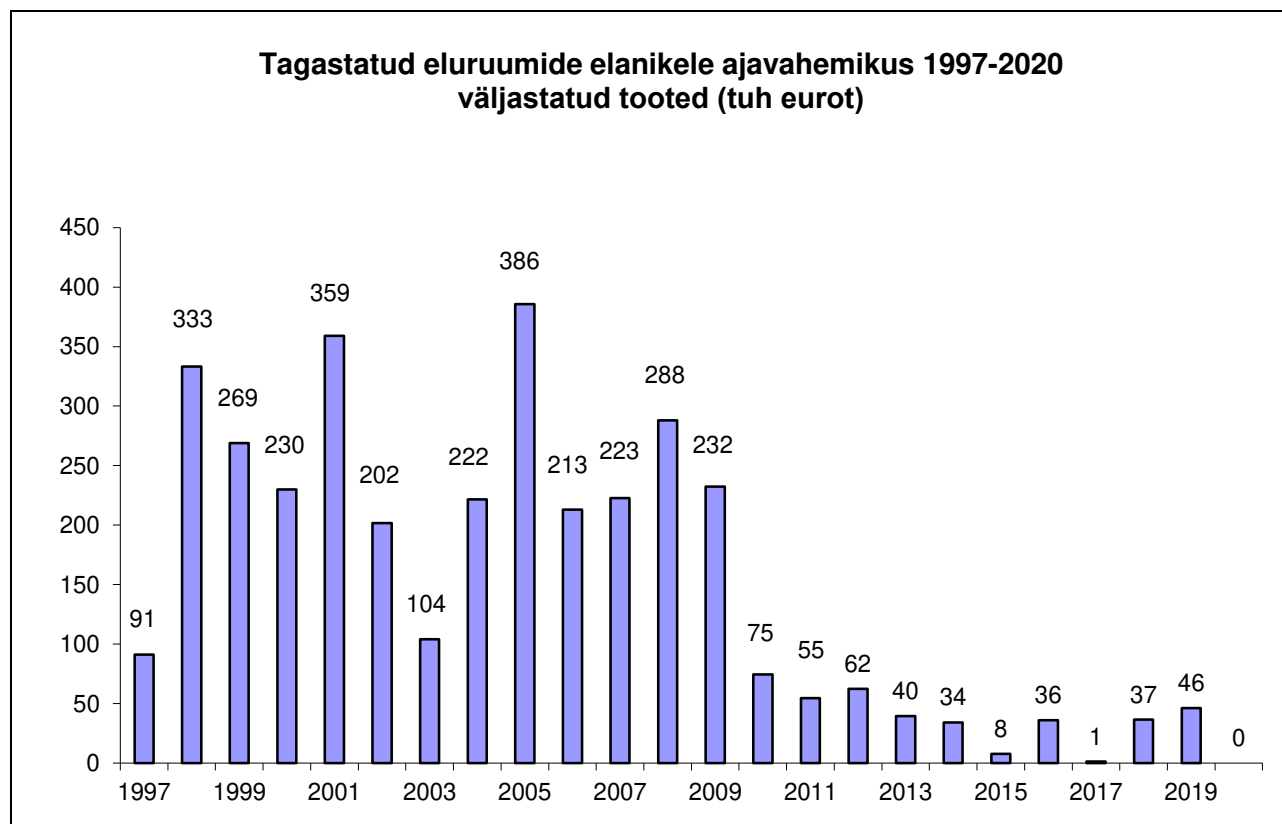
Üürnik, kes tagastatud eluruumist ümberasumiseks ei vaja ei laenu ega ostmise toetust, saab eluasemefondist taotleda kolimistoetust.

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.

Võrdluseks, 2019. aastal anti tagastatud majade üürnikele üks kolimistoetus summas 1,3 tuhat eurot ja kaks laenu kogusummas 45 tuhat eurot.

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

Joonis 2



Perioodil 1997-2020 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 ära kolimiseks. 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.

2020. aastal väljastati ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks üks laen summas 4 tuhat eurot.

Alates 2002. aastast on laenu väljastatud kokku 151 majapidamisele kogusummas u 311 tuhat eurot.

Korterelamu renoveerimislaen

Alates 2012. a aprillist pakub Tartu Eluasemefond renoveerimislaenu kolme kuni kuueteistkümne 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 põhioa jäägil aastast.

2020. aastal korterelamu renoveerimislaenu lepinguid ei sõlmitud.

Laenude tagamine ja tagastamine

Enamus väljastatavatest laenudest tagatakse kinnisasja pandilepingu ehk hüpoteegiga. 2020. aastal kõik laenulepingud tagati hüpoteegiga.

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).

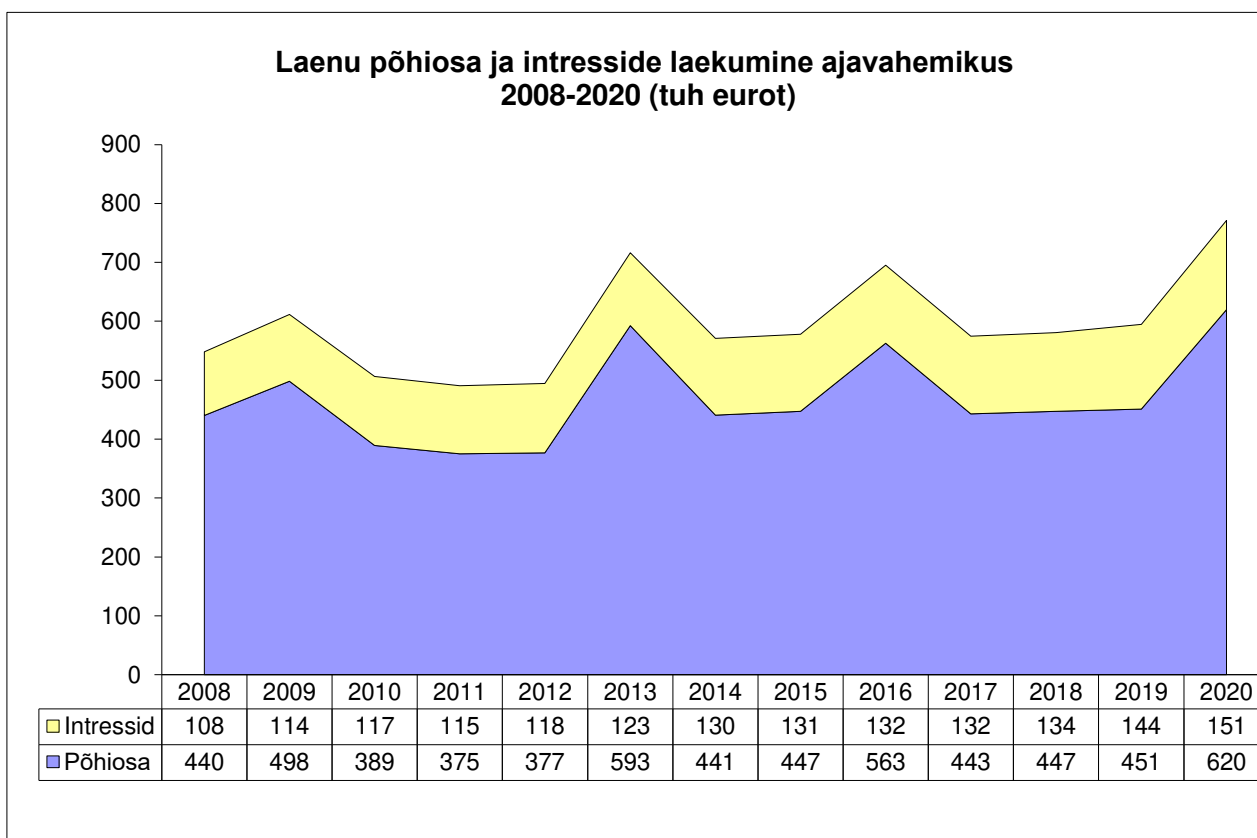
Kõikidest väljasolevatest laenudest laekus 2020. aastal tagasi 620 tuhat eurot põhiosa ja 151 tuhat eurot intresse (vt joonis 3).

Intressitulud sõltuvad laenuportfelli suurusest ja keskmisest intressimäärast. Laenuportfelli keskmine intressimäär vähenes aastaga 0,05 protsendipunkti võrra 6,32%-lt 6,27%-le. Väljasolevate laenude jääk ehk laenuportfelli maht 2020. aasta lõpus oli 2,38 miljonit eurot (vt joonis 4). Aastaga kahanes laenuportfell 11 tuhande euro ehk 0,5% võrra.

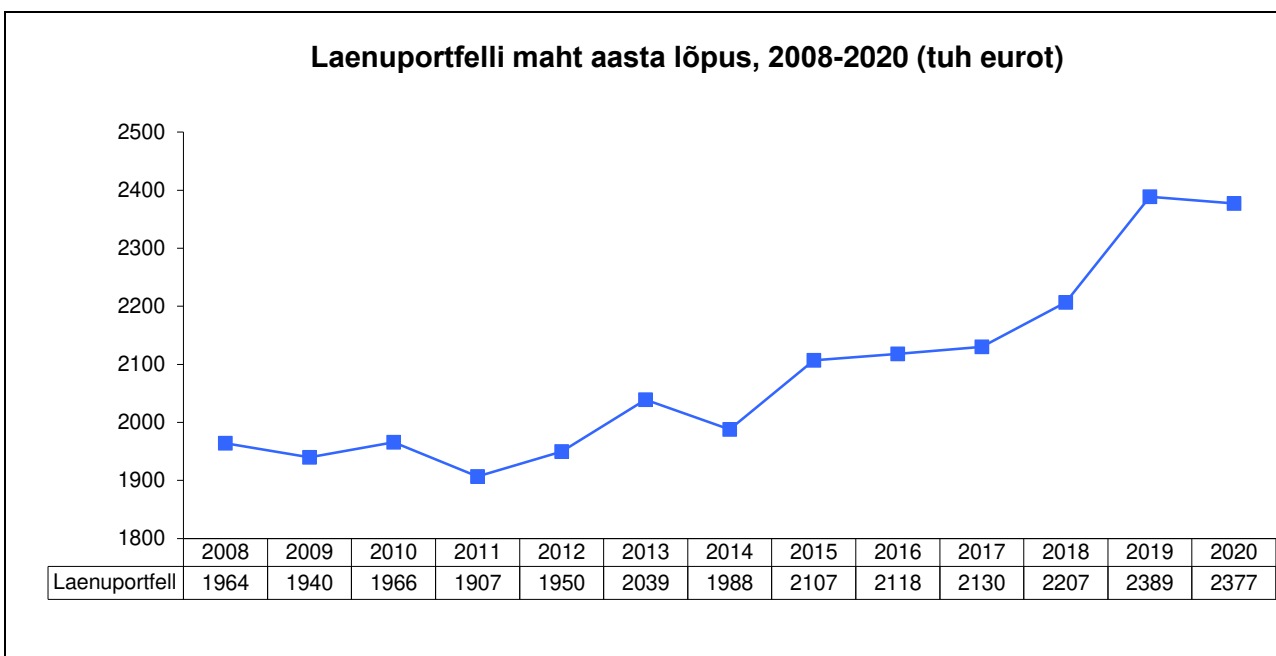
Laenu põhiosa laekumine sõltub peamiselt laenude keskmisest perioodist, aga ka klientide võimalustest ja soovist laen ennetähtaegselt tagastada. Ennetähtaegne tagastamine eluasemefondis ei ole sanktsioneeritud.

Laenu põhiosa ja intresside laekumine perioodil 2008-2020 on näidatud joonisel 3.

Joonis 3

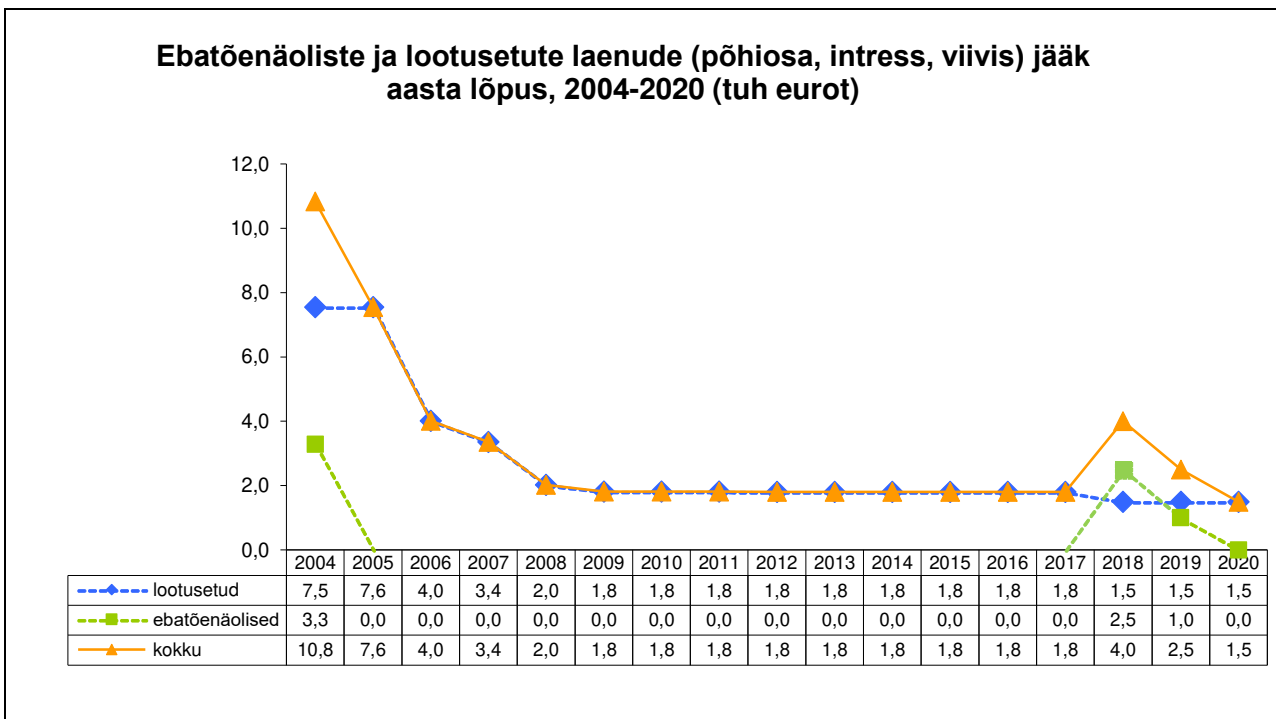


Joonis 4



Alates 1992. aastast on eluasemefond laenude väljastamiseks sõlminud 3167 laenulepingut kogusummas 15,08 miljonit eurot. Sellest väga väike osa on muutunud lootusetult laekuvaks, aasta lõpus oli selliste laenude jääk 1475 eurot. Ebatõenäoliste laenude jääk 2020. aasta lõpus oli 0 eurot. Aastaga laekus ebatõenäolisi laene tagasi 980 eurot. Lootusetuks kantud ja ebatõenäoliste laenude jääk kokku 2020. a lõpus oli 1475 eurot, s.o 0,06% laenuportfellist (vt joonis 5).

Joonis 5



Tulevikuplaanid

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

Viimastel aastatel on pangad karmistanud laenuandmise tingimusi ning sellest tulenevalt eluasemefondi osatähtsus ostu-, ehitus- ja renoveerimisprojektide finantseerimisel Tartu linnas on suurenenud. Suur osa Tartu elamufondist vajab investeeringuid, et pikendada maja eluiga ja majandada energiasäästlikumalt. Seepärast elanike huvi renoveerimise ja tööde laenuga finantseerimise vastu lähematel aastatel võiks kasvada. Laenuraha kaasamise soovi võib aga pärssida COVID-19 põhjustatud kriisist tulenev inimeste ebakindlus tuleviku suhtes.

Pankade mõistes kõrge riskiastmega eluasemefondi laenusajaad täidavad oma kohustusi valdavalt korrektselt ning laenuportfelli kvaliteet on hea ja seda ka 2020. a levinud COVID-19 pandeemia tingimustes. Portfelli hea kvaliteedi säilitamine on eluasemefondi tegevuse üks prioriteetidest ka 2021. aastal. Makseraskustesse sattunud klientidele pakub eluasemefond jätkuvalt maksepuhkuse võimalust.

Viimastel aastatel on olnud märkimisväärsel hulgal taotlejaid, kes laenu taotlemise hetkel ei olnud Tartu linna elanikud, kuid laenu saades registreerisid oma elukoha Tartu linnas. Kuna Tartu linn on

Lõuna-Eesti tõmbekeskus, siis kindlasti on taotlejate hulgas jätkuvalt neid, kes soovivad eluasemefondi laenu abil asuda Tartu linna elama.

Tegevuseks ja toodete väljastamiseks on Tartu Eluasemefondil 2021. aastal kasutada u 667 tuhat eurot. 2021. aasta alguses oli vabu vahendeid u 70 tuhat eurot. Väljasolevatest laenudest laekub aasta jooksul kokku u 441 tuhat eurot põhiosa. Laenuintresse ja muid tulusid laekub aasta jooksul u 156 tuhat eurot.

Arvestades viimastel aastatel toimunud kinnisvarahindade tõusu jääb aastas kasutatav vahendite hulk suurusjärgus 500-600 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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 064	28 262	2
Nõuded ja ettemaksed	178 737	182 209	3
Kokku käibevarad	247 801	210 471	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 215 445	2 221 775	3
Kokku põhivarad	2 215 445	2 221 775	
Kokku varad	2 463 246	2 432 246	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	200 357	200 356	5
Võlad ja ettemaksed	10 017	8 967	6
Kokku lühiajalised kohustised	210 374	209 323	
Pikaajalised kohustised			
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	245 574	254 298	7
Kokku pikaajalised kohustised	245 574	254 298	
Kokku kohustised	455 948	463 621	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 349 135	1 349 135	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	619 490	573 699	
Aruandeaasta tulem	38 673	45 791	
Kokku netovara	2 007 298	1 968 625	
Kokku kohustised ja netovara	2 463 246	2 432 246	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	8 724	10 503	
Tulu ettevõtlusest	150 653	144 064	8
Muud tulud	2 208	3 533	
Kokku tulud	161 585	158 100	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 724	-10 503	9
Mitmesugused tegevuskulud	-12 939	-8 941	10
Tööjõukulud	-95 245	-88 634	11
Kokku kulud	-116 908	-108 078	
Põhitegevuse tulem	44 677	50 022	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 004	-4 231	12
Aruandeaasta tulem	38 673	45 791	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	44 677	50 022	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 802	-184 066	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 673	-10 265	
Kokku rahavood põhitegevusest	46 806	-144 309	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	4	6	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	6	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	150 000	
Makstud intressid	-6 008	-3 880	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 008	146 120	
Kokku rahavood	40 802	1 817	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 262	26 445	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	40 802	1 817	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	69 064	28 262	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ ReserVKapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	1 349 135	573 699	1 922 834
Aruandeaasta tulem		45 791	45 791
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

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 2020 ja lõppes 31. detsembril 2020. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
sularaha kassas	18	24
arvelduskontodel	69 046	28 238
Kokku raha	69 064	28 262

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 405	4 405		
Muud nõuded	2 389 777	174 332	755 946	1 459 499
Laenunõuded	2 377 219	161 774	755 946	1 459 499
Intressinõuded	12 558	12 558		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 394 182	178 737	755 946	1 459 499

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 201	5 201		
Muud nõuded	2 399 763	177 008	789 504	1 433 251
Laenunõuded	2 388 505	165 750	789 504	1 433 251
Intressinõuded	11 258	11 258		
Ebatõenäoliselt laekuvad laenunõuded	-980	0	-980	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 403 984	182 209	788 524	1 433 251

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		1 653		1 985
Erisoodustuse tulumaks		24		16
Sotsiaalmaks		2 525		2 969
Kohustuslik kogumispension		122		145
Töötuskindlustusmaksed		80		86
Ettemaksukonto jääk	4 405		5 201	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 405	4 404	5 201	5 201

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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					

	31.12.2019	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	17.09.2020
tekkepõhine intressikohustus	356	356					17.01.2020
Finantseerimislaen	100 000	100 000			3%	euro	02.05.2020
Finantseerimislaen	50 000	50 000			3%	euro	16.07.2020
Lühiajalised laenud kokku	200 356	200 356					
Laenukohustised kokku	200 356	200 356					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	253	253
Võlad töövõtjatele	3 460	3 460
Maksuvõlad	5 201	5 201
Saadud ettemaksed	53	53
Muud saadud ettemaksed	53	53
Kokku võlad ja ettemaksed	8 967	8 967

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Tartu linna eelarvest	264 801	-10 503	254 298
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	264 801	-10 503	254 298
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	264 801	-10 503	254 298
	31.12.2019	Kajastatud tulemiaruaandes	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

Kasutatud tagastatud majade üürnike laenu põhiosa kustutamiseks 8724 €

Lisa 8 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulud antud laenudelt	150 653	144 064
Kokku tulu ettevõtlusest	150 653	144 064

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Makstud kolimistoetused	0	1 300
Üürnike laenu kustutamine	8 724	9 203
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	8 724	10 503

Kasutatud tagastatud majade üürnike laenu põhiosa kustutamiseks 8724 €

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Energia	858	1 045
Elektrienergia	254	284
Soojusenergia	604	761
Veevarustusteenused	23	30
Mitmesugused bürookulud	1 983	2 494
auditiorteenus	1 176	1 176
side- ja postikulud	1 451	1 416
info- ja reklaamikulu	253	1 127
tervise edendamise kulud	900	755
töötervishoiu kulud	0	658
remont	4 352	0
tarkvara ja kodulehe hooldus	1 645	0
Muud	298	240
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 939	8 941

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	73 382	68 409
Sotsiaalmaksud	20 762	19 138
Haigushüvitis	803	813
Erisoodustuse sotsiaalmaks	74	68
Nõukogu toitlustamine istungil	179	165
Erisoodustuse tulumaks	45	41
Kokku tööjõukulud	95 245	88 634
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Nõukogu ja juhatuse liikme tasu 32 936 €
 Tippspetsialisti tasu 5 908 €
 Keskastme spetsialistide tasu 33 925 €
 Töötasu võlaõigusliku lepingu alusel 613 €

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2020	2019
laenuintressi kulu	-6 008	-4 237
pangaintressid	4	6
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-6 004	-4 231

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Asutajad ja liikmed	245 574	254 298

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	32 936	30 228
Nõukogu istungil toitlustamine	179	165

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2021

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES PÜSS	Juhatuse liige	01.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tartu Eluasemefond nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tartu Eluasemefond (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning tulemiaruanne, rahavoogude aruannet ja netovarade 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 31.12.2020 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 arvestusekspertide 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud 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 arvamust. 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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
Audiitorettevõtja tegevusloa number 59
Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

01.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	01.03.2021

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