

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Narva Linnaelamu

registrikood: 90003404

tänavatänu nimi: Energia tn 4

maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthumber: 20304

telefon: +372 5166285, +372 5154004

e-posti aadress: info@linnaelamu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Tulemiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Netovara muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Võlad tarnijatele	15
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 11 Muud võlad	15
Lisa 12 Eraldised	15
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 14 Liikmetelt saadud tasud	16
Lisa 15 Tulu ettevõtlusest	16
Lisa 16 Muud tulud	17
Lisa 17 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	17
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud kulud	18
Lisa 21 Intressitulud	18
Lisa 22 Seotud osapooled	18
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

SIHTASUTUSE NARVA LINNAELAMU 2022.AASTA TEGEVUSARUANNE

Sihtasutuse juhtimine

2022.aastal oli SA nõukogus kolm liiget, juhatuses oli üks liige, kelle töötasu ja hüvitised moodustasid kokku 56 079 eurot.

Nõukogu koosseis muutus aruandeaasta jooksul järgmiselt:

05.01.2022

kutsuti nõukogu liikme kohalt tagasi Vladimir Tarahtin, Julia Tuštšenko ja Valdimir Butuzov ning

nimetati nõukogu liikmeteks Vladimir Žavoronkov, Anna Kovalenko ja Andrei Jakovlev

08.03.2022

lõpetati juhatuse liikme leping Jelena Pahhomovaga ning sõlmiti juhatuse liikme leping Virve Altuhovaga

Sihtasutuse Narva Linnaelamu (edaspidi SA) eesmärgid on:

Munitsipaalalamufondi haldamine, sh:

- munitsipaalalamufondi säilimise tagamine ja tehnilise seisukorra parendamine;
- mitteeluruumide haldamine;
- omandis oleva vara säilitamine

Oma eesmärkide saavutamiseks SA Narva Linnaelamu:

- teostab munitsipaalalamufondis remonditöid alates talle vara haldamiseks üleandmisest Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti poolt;
- peab munitsipaalalamufondi registrit
- täidab munitsipaal- ja sotsiaalalamufondi üürileandja funktsioone;
- sõlmib lepinguid ühiselamute teenindamiseks ja kontrollib nende täitmist;
- teeb pidevalt koostööd sotsiaalameti ja politseiga probleemsete peredega seotud küsimustes;
- täidab ühistu liikme kohustusi majades, kus on loodud korteriühistud ja on olemas munitsipaalaluruumid, teeb nendega koostööd;
- osaleb Narva LV arendusprojektide väljatöötamises ja realiseerimises.

SA saab igal aastal linnapoolset toetust munitsipaalalamufondi haldamis- ning remondikulude jaoks ning investeringuteks.

Haldamiskuludena käsitletakse munitsipaalalamufondi haldamise korraldamisega seotud haldaja kulusid. Haldamiskulud koosnevad administratiivkuludest ning teenindamiskuludest.

07.04.2010 Narva linna omandis olevate eluruumide haldamise lepingu lisa 2 muutmise kokkuleppe kohta sõlmiti Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametiga 28.02.2022 lisa nr 43, 08.06.2022 lisa nr 44, 10.11.2022 lisa 45, 25.11.2022 lisa nr 46 ja 02.12.2022 lisa nr 47, millega eraldati Sihtasutusele Narva Linnaelamu 2022.aastaks toetust kokku summas 1 174 247 eurot, mille arvelt kaeti osaliselt sihtasutuse kulud.

Iga kuu 15.kuupäevaks on Narva LV Linnamajandusametile esitatud aruanne haldamiskulude kasutamise kohta vastavalt eelarvele; üks kord kvartalis on esitatud andmed asustamata munitsipaalaluruumide kohta, samuti aruanne munitsipaalaluruumide üürnike võlgnevusest.

SA on sõlminud lepingud kommunaalteenuseid osutavate ja elamufondi hooldust teostavate asutustega. Üürnikele esitatakse arved hiljemalt arvelduskuule järgneva kuu 15. kuupäevaks. Hankijate arved tasutakse õigeaegselt.

SA aruandeperioodi finantsnäitajad

Tulud 2022.a. 1 755 669 eurot Tulud 2021.a. 1 426 682 eurot

Kulud 2022.a. 1 890 547 eurot Kulud 2021.a. 1 456 713 eurot

Aruandeaasta tulem - 134 878 eurot Aruandeaasta tulem - 30 031 eurot

Aruandeperioodi kahjum kaetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Keskmine töötajate arv oli 2022. aastal 51 inimest, tööjõukulud moodustasid 851 788 eurot. Seoses Vestervalli 17 ühiselamu sulgemisega koondati 6 töötajat, ühiselamu komandant, koristaja ja 4 valvurit.

2022.aastal vähenes üüritulu 24 931 euro võrra seoses üürilepingute lõpetamisega mittekasutatavate tubade üürnikega. Vaatamata lõpetatud üürilepingutele ning Vestervalli 17 ühiselamu sulgemisele oli tühje tube 2022.aasta lõpul kuues ühiselamus kokku 72.

Aruandeperioodil suurenesid tööjõukulud summas 27 187 eur seoses valvurite töölepingute muutmisega ning ühe töötunni tasu lisandumisega - lõunatund 12-tunnise tööpäeva puhul kuulub tasustamisele, kui töötaja ei saa lahkuda selleks ajaks oma töökohalt.

Munitsipaalelamufondi haldamine aruandeaastal

31.12.2022.a. seisuga oli

- SA haldamisel 1149 munitsipaalkorterit ja
- 6 ühiselamut, milles oli 2022.aasta lõpuks kokku 793 eluruumi, nendest 551 ühekohalist tuba ja 242 kahetoalist elamublokki

2022.aastal on sihtasutus

- viinud läbi kõigi ühiselamutubade täieliku inventuuri, tuvastanud üle 200 ühiselamutoa, milles ei elatud, vaid tube kasutati eluruumi registreerimise eesmärgil; kõigi nende üürnikega on vesteldud ning tehtud ettepanek ruumid vabastada, mille tulemusena on SA
- esitanud 126 üürilepingu ülesütlemissavaldust eluruumide üürnikele nii võlgnevuste, korrarikkumiste kui ka eluruumi mittesihipärase kasutamise tõttu
- vabatahtlikult on üürilepingud üles öelnud 121 ühiselamutoa üürnikku, kellest 60 elukoha registreerimise lõpetas omanik üürniku palvel, ülejäänud registreerisid enda elukoha ümber ise
- alustanud munitsipaalkorterite inventuuri, kontrollides aruandeperioodil 92 korterit (13 korterelamut, milles on linna eluruumid)
- lükanud käima tähtaegselt erastamata munitsipaalkorterite väljaostmise
- esitanud munitsipaalkorterite võlgnikest üürnikele on 38 pretensiooni
- teinud hoiatusi 39 munitsipaaleluruumide mittesihipärase või mittekohase kasutamise eest
- saatnud juriidilistele ja füüsilistele isikutele 355 kirja, päringut, avaldust ja taotlust
- valmistanud ette 51 Narva LV korraldust munitsipaalkorterite üürile andmise ning munitsipaalomandis olevate eluruumide võõrandamisele mittekuluvaks tunnistamise kohta;

2022.aastal

- on SA-le üle antud 25 munitsipaalkorterit, nendest 13 vabatahtlikult
- korterite majutamiseks ja oksjonideks ettevalmistamiseks kasutati 57 031 eurot.
- uuesti anti üürile 23 munitsipaalkorterit järjekorra alusel, sh 1 korter spetsialistile.

Munitsipaaleluruumide korrashoiutööd

Kogu tegevusaja jooksul jälgitakse jooksvalt elamufondi seisukorda ja sõltuvalt olemasolevatest rahalistest vahenditest teostatakse nende korrashoiutööd ning kantakse muid kulutusi.

2022.aastal teostati linna toetusest saadud vahendite arvelt

- ühiselamutubade remont summas 346 231 eurot, mille tulemusena on korda tehtud 73 ühiselamutuba erinevates ühiselamutes
- Puškini 26 ühiselamu väikese tiiva vee- ja kanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimine summas 45 000 eurot
- Kreenholmi 32 välikanalisatsioonitrassi rekonstrueerimine summas 13 672,72 eurot
- tühjade tubade kulutuste, sh küttekulude katmine summas 35 727 eurot.

Vestervalli 17 ühiselamu sulgemine

Vestervalli 17 ühiselamust majutati teistesse ühiselamutesse 108 toa üürnikud. Kokku oli ühiselamus tube 158, 50 tuba olid kas vabad või toa üürnikud loobusid vabatahtlikult kolimast, kuna ei kasutanud ühiselamut elamiseks; või asusid tähtajatult rehabilitatsioonikeskuses või hooldekodus; osadele öeldi üürileping üles eluruumi mittekasutamise tõttu.

Hoone kasutamine lõpetati 30.12.2022, mil see anti üle Narva Linnamajandusametile.

Kohtuasjad

Kohtus oli 2022.aastal 5 kohtuasja

- 1 hagiavaldus remonditööde maksumuse ja kvaliteedi osas (SA on kostja, kes on esitanud vastuhagi)

- 2 endise juhatuse liikme hagiavaldust juhatuse liikme lepingu ennetähtaegse lõpetamise vaidlustamises (SA on kostja); üks nendest lõpetati kompromissiga (2-21-19194 M.Bendi kaebus)
- 2 kohtuasja üürilepingu lõpetamise tühiseks tunnistamiseks (SA on kostja)
- osaletud 1 kohtuistungil, kus SA esines kostjana

Sihtasutuse juhtkond moodustas 2023.aastal eraldise seoses kohtuasjadega, see on avalikustatud lisas 12.

Reservfondi kasutamine

2021.aasta reservfondi jääk moodustas 19 174,19 eurot.

SA nõukogu 20.04.2022 otsusega (koosoleku protokoll nr 9 päevakorrapunkt 6) suurendati reservfondi 100 000 euro võrra ning tõsteti reservfondist eelarvesse 100 000 eurot, millest

- 34 794 eurot töötasufondi suurendamine seoses juhatuse liikme lepingu lõpetamisega (kohtumäärus 2-21-19194) ning õiguasbikulud seoses J.Pahhomova ja M.Bendi kohtuasjadega (2-21-19194 ja 2-22-8312)
- 5283 eurot töötasufondi suurendamine nõukogu liikmete hüvitiste katmiseks
- 9 866 eurot Rakvere 91 ühiselamu koridoride remont
- 19 083,21 eurot videovalvesüsteemide väljaehitamiseks Energia 4, Energia 6, Puškini 26 ja Rakvere 91 ühiselamutes
- 4672,07 eurot internetivõrgu väljaehitamiseks kontoris ja ühiselamutes
- 16 842,96 eurot remonttöödeks erinevates ühiselamutes
- kokku kasutati eelarvesse tõstetud reservfondi vahendeid summas 90 542,24 eurot.

2022.aasta reservfondi jääk moodustab 28 631,95 eurot ning on kajastatud netovaras real „muutused reservides“.

SA vara kasutamine

SA nõukogu 20.04.2022 otsusega (koosoleku protokoll nr 9 päevakorrapunkt 7) otsustati anda Narva linnale tasuta üle kinnistud aadressidel Narva linn Jõesuu 18c, Jõesuu 2 ning Kalda 7, mida SA oma tegevuseks ei ole vajanud ega vaja ning mis ei olnud välja renditud; SA kandis nendega seoses kulutusi maamaksu tasumisega. Kinnistute üleandmist on kajastatud netovara muutusena.

Alates 01.01.2023 muudeti materiaalse ja immateriaalse põhivara, kinnisvarainvesteeringute piirmäära, mis moodustab nüüd 10 000 eurot. Jaanuaris 2023 kanti sellest väiksema soetusmaksumusega varaobjektid bilansist välja, kajastades nende *jääkväärtuse summas* 8907,53 eurot amortisatsioonikuluna.

2023. aastaks kavandatud tööd

07.04.2010 Narva linna omandis olevate eluruumide haldamise lepingu lisa 2 muutmise kokkuleppe kohta sõlmiti Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametiga 09.01.2023 lisa nr 48, millega eraldati Sihtasutusele Narva Linnaelamu 2023.aastaks toetust summas 722 740 eurot, mille arvelt kaetakse osaliselt sihtasutuse kulud.

2023.aastaks ei ole kavandatud konkreetseid remondi- ega korrashoiutöid, kuna selleks ei ole eraldatud rahalisi vahendeid ning munitsipaalalamufondi omanikul – Narva linnal – ei ole konkreetset arengukava ühiselamutega seoses. Ühiselamutube remonditakse vastavalt konkreetse tulevase üürniku vajadustele (puudega üürnikud) ning vastavalt rahaliste vahendite olemasolule. 2023.aastaks on SA-le eraldatud 60 000 eurot ühiselamutubade remondiks.

Kavandatud on ainult Kreenholmi 32 peasissekäigu ees oleva asfaltplatsi taastamine kohal, kus 2022.aastal teostati kanalisatsioonitrassi vahetus ning milleks on broneeritud osa vajaminevast summast. Tööde maht (kas kogu asfaltplats, mis vajub, või ainult trassi kohal olev alas) oleneb linna poolt eraldatavatest vahenditest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	129 363	214 655	2
Nõuded ja ettemaksed	119 470	113 933	3
Kokku käibevarad	248 833	328 588	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	155 377	182 241	6
Kokku põhivarad	155 377	182 241	
Kokku varad	404 210	510 829	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	125 918	120 481	8
Eraldised	45 916	0	12
Kokku lühiajalised kohustised	171 834	120 481	
Kokku kohustised	171 834	120 481	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Reservid	28 632	19 174	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	336 066	398 649	
Aruandeaasta tulem	-134 878	-30 031	
Kokku netovara	232 376	390 348	
Kokku kohustised ja netovara	404 210	510 829	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	1 114 091	803 719	14
Tulu ettevõtlusest	279 405	268 726	15
Muud tulud	362 132	354 203	16
Kokku tulud	1 755 628	1 426 648	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 114 091	-803 719	17
Mitmesugused tegevuskulud	-208 353	-125 917	18
Tööjõukulud	-208 259	-174 677	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 771	-3 770	6
Muud kulud	-356 072	-348 630	20
Kokku kulud	-1 890 546	-1 456 713	
Põhitegevuse tulem	-134 918	-30 065	
Intressitulud	40	34	21
Aruandeaasta tulem	-134 878	-30 031	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-134 918	-30 065	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 770	3 770	
Kokku korrigeerimised	3 770	3 770	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 538	7 048	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	51 354	-5 780	
Kokku rahavood põhitegevusest	-85 332	-25 027	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	40	34	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	40	34	
Kokku rahavood	-85 292	-24 993	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	214 655	239 648	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-85 292	-24 993	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	129 363	214 655	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	2 556	59	417 764	420 379
Aruandeaasta tulem			-30 031	-30 031
Muutused reservides		19 115	-19 115	0
31.12.2021	2 556	19 174	368 618	390 348
Aruandeaasta tulem			-134 878	-134 878
Asutajate ja liikmete väljamaksed			-23 094	-23 094
Muutused reservides		9 458	-9 458	0
31.12.2022	2 556	28 632	201 188	232 376

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimkonna juhendid ning riigi, riigiraamatupidamiskohustuslaste, kohaliku omavalitsuse üksuste, muude avalik-õiguslike juriidiliste isikute ning teiste raamatupidamiskohustuslaste, kelle üle eelnimetatud isikute on otseselt või kaudselt või teiste valitseva või olulise mõju all olevate isikute kaudu valitsev mõju, puhul ka avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendis sätestatud nõuded.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Bilansis kajastatakse raha ja pangakontode kirjel arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit) ning lühiajalisi või katkestatavaid tähtajalisi deposiite. Deposiitidelt bilansikuupäevaks kogunenud laekumata intressid kajastatakse viitlaekumistena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Nõudeid kajastatakse bilansis nõudeõiguse tekkimise momendil ning hinnatakse lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Võimaluse korral hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata nõudeid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Suure hulga samaliigiliste nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse grupi baasil, võttes arvesse eelmiste perioodide statistikat sarnaste nõuete laekumise kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis tõenäoliselt laekuva summani alla hinnatud. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuldesse kantud nõuded on kajastatud aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu vähendusena. Nõuet loetakse lootusetuks, kui juhtkonna hinnangul puuduvad võimalused nõude kogumiseks. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse selliseid kinnisvaraobjekte (maad või hooneid), mida hoitakse väljarentimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida aruandekohustuslane ega ükski avaliku sektori üksus ei kasuta oma põhitegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud kuluminormid on järgmised: 2%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid hinnangulise kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 5000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud, mis pikendavad vara kasulikkust tööiga ning tõstavad vara kvaliteeti või tõhustavad üle algselt arvatud taseme, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Põhivara remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga säilitada vara esialgset taset, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarasid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi norm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kuluminormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed – 10%

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad aruandekohustuslase senisest tegevuspraktikast ning mille suurust saab usaldusväärselt hinnata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhtkonna hinnangust ja kogemustest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille kohustusena realiseerumise tõenäosus on alla 50%, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Annetused ja toetused**Sihtfinantseerimine**

Sihtfinantseerimisena kajastatakse sihtotstarbeliselt antud ja teatud tingimustega seotud toetusi. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna või kuluna enne, kui toetuse saaja on teinud kulutused, milleks sihtfinantseerimine oli ette nähtud, ning eksisteerib piisav kindlus, et sihtfinantseerimine leiab aset.

Saadud sihtfinantseerimise kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, mille järgi kajastatakse nii saadud sihtfinantseerimist kui ka selle arvel tehtud kulusid või põhivara soetust mõlemad eraldi. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist ning tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega.

Sihtfinantseerimise korral põhivara soetamiseks võetakse vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, saadud sihtfinantseerimine aga kajastatakse samal ajal tuluna.

Maksustamine**Maksude arvestus**

Põhivara või varude soetamisel tasutud mittetagastatavad maksud ja lõivud (näiteks käibemaks, juhul kui ostjaks on mitte-käibemaksukohustuslane) on kajastatud soetamishetkel kuluna ning neid ei kajastata varade soetusmaksumuse koosseisus.

Seotud osapooled

Sihtasutus loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud)
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted,
- sihtasutuse juhatus ja nõukogu ning. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Asutaja ja sihtasutuse vahel toimunud tehinguid, mis erinevad tavapäste majandustegevuse käigus toimuvatest tehingutest, kajastatakse osaluse muutuse, mitte tulemisaruande kaugu (üldeeskirja §18 lg6).

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansikuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis võivad oluliselt mõjutada järgmise aruandeaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
SEB	113 289	195 335
Swedbank	16 074	19 320
Kokku raha	129 363	214 655

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	80 220	80 220	4
Ostjatelt laekumata arved	90 956	90 956	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 736	-10 736	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	39 250	39 250	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	119 470	119 470	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	82 956	82 956	4
Ostjatelt laekumata arved	91 268	91 268	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 312	-8 312	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 154	28 154	5
Ettemaksed	2 823	2 823	
Tulevaste perioodide kulud	2 823	2 823	
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 933	113 933	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	90 956	91 268	3
Eluruumi üürikud	80 372	84 064	
Äriruumi üürikud	10 584	7 204	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 736	-8 312	
Kokku nõuded ostjate vastu	80 220	82 956	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-8 312	-9 574	3
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	9 858	9 420	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-28 215	-21 119	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	15 933	12 961	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-10 736	-8 312	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		237		213
Käibemaks		103		-123
Üksikisiku tulumaks		10 756		6 983
Sotsiaalmaks		22 361		16 408
Kohustuslik kogumispension		287		389
Töötuskindlustusmaksed		1 307		1 100
Ettemaksukonto jääk	39 250		28 154	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 250	35 051	28 154	24 970

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	38 974	234 093	273 067
Akumuleeritud kulum		-87 056	-87 056
Jääkmaksumus	38 974	147 037	186 011
Amortisatsioonikulu		-3 770	-3 770
31.12.2021			
Soetusmaksumus	38 974	234 093	273 067
Akumuleeritud kulum		-90 826	-90 826
Jääkmaksumus	38 974	143 267	182 241
Amortisatsioonikulu		-3 771	-3 771
Muud muutused	-23 093		-23 093
31.12.2022			
Soetusmaksumus	15 881	188 508	204 389
Akumuleeritud kulum		-49 012	-49 012
Jääkmaksumus	15 881	139 496	155 377

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 684	18 799
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 548	14 061

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	8 907	8 907
Akumuleeritud kulum	-8 907	-8 907
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2021		
Soetusmaksumus	8 907	8 907
Akumuleeritud kulum	-8 907	-8 907
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	8 908	8 908
Akumuleeritud kulum	-8 908	-8 908
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	59 509	59 509	9
Võlad töövõtjatele	26 640	26 640	10
Maksuvõlad	35 051	35 051	5
Muud võlad	4 718	4 718	
Muud viitvõlad	4 718	4 718	11
Kokku võlad ja ettemaksed	125 918	125 918	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	59 608	59 608	9
Võlad töövõtjatele	30 419	30 419	10
Maksuvõlad	24 970	24 970	5
Muud võlad	5 484	5 484	11
Muud viitvõlad	5 484	5 484	11
Kokku võlad ja ettemaksed	120 481	120 481	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
AS Eesti Energia	38 503	35 199
OÜ VKG Elektrivõrgud	6 608	8 537
AS Narva Vesi	3 344	2 967
Korteriühistud	8 054	10 004
Muud	3 000	2 901
Kokku võlad tarnijatele	59 509	59 608

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Puhkusetasude kohustis	26 640	30 419
Kokku võlad töövõtjatele	26 640	30 419

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	4 718	4 718
Kokku muud võlad	4 718	4 718
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	5 484	5 484
Kokku muud võlad	5 484	5 484

Lisa 12 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2022
Eraldised kohtuprotsesside suhtes	0	45 916	45 916
Kokku eraldised	0	45 916	45 916

Eraldise hindamisel kasutatud eeldused – tõenäoline realiseerumise tähtaeg on 2023.a., kuid sõltub kohtuotsuste jõustumise ajast; eraldiste summa võrdub eeldatava hüvitise summaga.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Kohtuasjadega seotud kohustised	0	48 531
Kokku tingimuslikud kohustised	0	48 531
Tingimuslikud varad		
Kohtuasjadega seotud nõuded	18 216	18 216
Kokku tingimuslikud varad	18 216	18 216

Lisa 14 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	402 135	176 684
Tööjõukulud	643 598	581 640
Asustamata korterite kommunaalkulud	12 531	9 360
Majanduskulud	20 100	19 540
Ühiselamute aadressil Viru tn 3 ja A.Puskini tn 26 Narvas küttekulud	0	13 471
Haldamiskulude hüvitamine seoses üürnike üüritasust vabastamisega	0	3 024
Ühiselamute aadressil Vestervalli 17 Narvas küttekulud	35 727	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	1 114 091	803 719

Lisa 15 Tulu ettevõtlusest (eurodes)

	2022	2021
Üürimaks	220 539	201 967
Rendimaks	35 640	32 918
Muud tasulised teenused	23 226	33 841
Kokku tulu ettevõtlusest	279 405	268 726

Lisa 16 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 075	847
Kommunalteenused edasimüüdud	356 072	348 630
Muud	4 985	4 726
Kokku muud tulud	362 132	354 203

Lisa 17 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-35 727	-13 471
Soojusenergia	-35 727	-13 471
Remonditööd	-402 135	-176 684
Tööjõukulud	-643 598	-581 640
Asustamata korterite kommunaalkulud asjad kohtus	-12 531	-9 360
Majanduskulud	-20 100	-19 540
Muud	0	-3 024
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 114 091	-803 719

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	0	-8 561
Kütus	0	-8 561
Mitmesugused bürookulud	-1 172	-2 018
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-7 033	-3 814
prügivedu	-14 390	-11 498
üldkasutatavate kohtade elektrikulu	-34 437	-4 349
tehnovõrkude hooldus	-22 326	-18 452
sanitaarpuhastus	-8 863	-8 911
tulekahju vastased toimingud	-11 230	-18 437
remonditööd	-91 481	-34 707
kulud muude tasuliste teenuste arvel	-13 996	-10 858
muud kulud	-3 425	-4 312
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-208 353	-125 917

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	-656 496	-592 580	
Sotsiaalmaksud	-195 292	-163 737	
Muud	8	0	
Kokku tööjõukulud	-851 780	-756 317	
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	-643 598	-581 640	17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	47	54	

Lisa 20 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kommunalteenused edasimüüdnud	-356 072	-348 630
Kokku muud kulud	-356 072	-348 630

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Kokku intressitulud	40	34

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	0	598
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	598
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ühingud	3 344	2 967
Kokku võlad ja ettemaksed	3 344	2 967

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ühingud	48 386	67 603
Kokku ostetud	48 386	67 603

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	56 079	50 214

Omanikult saadud sihtfinantseerimine summas 1114191 eur on avalikustatud lisas 13

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Alates 01.01.2023 muudeti materiaalse ja immateriaalse põhivara, kinnisvarainvesteeringute piirmäära, mis moodustab nüüd 10 000 eurot. Jaanuaris 2023 kanti sellest väiksema soetusmaksumusega varaobjektid bilansist välja, kajastades nende jääkväärtuse summas 8907,53 eurot amortisatsioonikuluna.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2023

Sihtasutus Narva Linnaelamu (registrikood: 90003404) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIRVE ALTUHOVA	Juhatuse liige	27.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Narva Linnaelamu nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Narva Linnaelamu (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulenumust 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 arvestuseksperide 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 lahknep 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 auditiprotseduuriid 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 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 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/

Tatjana Minzatova

Vandeauditori number 535

AUDEST AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Auditoorettevõtja tegevusloa number 21

Narva mnt 19-1, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond, 41535

27.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Narva Linnaelamu (registrikood: 90003404) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATJANA MINZATOVA	Vandeaudiitor	27.03.2023

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5154004
Telefon	+372 5166285
E-posti aadress	info@linnaelamu.ee