

18. 06. 2004

2004 36586

ff

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2003

Nimi:	Sihtasutus Tartu Eluasemefond
Sihtasutuste registri kood:	90001090
Aadress:	Vabaduse pst 2-13, Tartu 51004
Telefon:	742 3292
Fax:	744 1206
Elektronpost:	eaf@uninet.ee
Kodulehekülg:	www.tartu.ee/eaf
Põhitegevusala:	laenude kaudu elamuehituse toetamine ja elamistingimuste parandamise võimaldamine Tartu linnas
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2003
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2003
Tegevjuht	Andres Püss
Audiitor	ELSS AS
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus

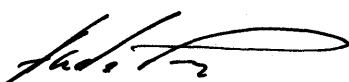


Juhatuse liige

18.06.2004

SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	12
Juhatuse deklaratsioon	12
Bilanss	13
Tulude ja kulude aruanne	14
Rahavoogude aruanne	15
Netovara muutuste aruanne	16
Raamatupidamise aastaaruande lisad	16
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	16
Lisa 2. Antud pikaajalised laenud	17
Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine	17
Lisa 4. Mitmesugused võlad	18
Lisa 5. Maksuvõlad	18
Lisa 6. Tagastatud eluruumide üürnikele suunatud vahendid	18
Lisa 7. Sihtkapital	18
Lisa 8. Bilansivälised kontod	19
Lisa 9. Mitmesugused tegevuskulud.....	19
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele	20



Juhatuse liige

18.06.2004

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 lisandusid pakutavate toodete nimistusse laen ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumiseks ning laen ja kolimistoetus Tartu linna omandis olevate eluruumide elanikele.

2003. aastal alustas Tartu Eluasemefond Tartu linna korterelamutele SA KredEx poolt väljastatava rekonstrueerimistoetuse ja tehnilise ülevaatuse toetuse vahendamist.

Tagastatud eluruumide elanike laen ja toetus

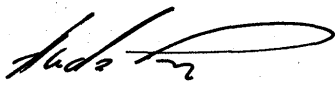
Tagastatud majade üürnikele laenude ja toetuste andmise kord kehtestati 26. juunil 1997. aastal Tartu Linnavolikogu määrusega nr 20. Nimetatud määrust on muudetud mitmel korral. Oluline täiendus tehti 1998. aasta 25. juunil määrusega nr 54, kui eluaseme ostmiseks pakutavale laenule lisandus ostmise toetus. Viimati muudeti määrust 2003. a 19. juunil, muudatusega anti laenuintressi kehtestamise õigus eluasemefondi nõukogule.

Tagastatud eluruumide elanike laenu või toetust saab taotleda täisealine Tartu linnas elav isik, kes vastab järgmistele tingimustele:

- 1) kasutab eluruumi seaduslikul alusel ja tema kasutusõigus tekkis enne eluruumi tagastamist õigusjärgsele omanikule;
- 2) on linnavarade osakonnas arvele võetud tagastatud maja üürnikuna, kes vajab abi elamistingimuste parandamisel;
- 3) esitab eluruumi omanikuga sõlmitud kokkulepe, et üürileping lõpetatakse ennetähtaegselt ning laenu või toetuse taotleja ja temaga koos elavad isikud kohustuvad vabastama eluruumi kolme kuu jooksul arvates eluruumi ostmiseks laenulepingu sõlmimisest või toetuse eraldamise otsustamisest tingimusel, et laenu või toetuse saaja laenu või toetust kasutab.

Laen

Laenu pakutakse eluaseme soetamiseks. Laenusumma ülemmääraks on 300 tuhat krooni. Laenu intressimäär on sõltuvalt tagatisest 6% kuni 8% aastas laenu põhiosa jäägilt ning


Juhatus liige

18.06.2004

tagasimaksmise periood maksimaalselt 15 aastat. Kuni 2003. aasta juunini oli laenu intress sõltumata tagatisest 8% aastas. Intressi alandamist uuele tasemele saavad taotleda ka varem laenu saanud isikud.

Tagastatud majade üürnike laenu saamiseks esitati 2003. aastal 14 uut taotlust. Väljastati 9 laenu kogusummas 929,8 tuhat krooni. Keskmiseks laenusummaks kujunes 103,3 tuhat krooni. Viis laenu väljastati üürilepingu alusel kasutatud eluruumi ja 4 laenu muu eluruumi ostmiseks. Väljasolevatest laenudest laekus 2003. aastal tagasi laenu põhiosa 2,05 miljonit ning intresse 545,6 tuhat krooni.

Laenu üks soodsaid tingimusi laenusaaja jaoks on laenu põhiosa kustutamine. Vastavalt 1997. aastast kuni 1998. aasta alguseni kehtinud korrale kuulub nimetatud ajavahemikul väljaantud laenu põhiosast kustutamisele 1/3, kui laenusaaja on vastavalt laenulepingule 2/3 laenust tagastanud. Alates 1998. aasta algusest on kustutatava osa suuruseks 1/5 laenust. 2002. aastal piirati kustutatava osa suurus 30 000 krooniga. 2003. aastal kustutati laenu põhiosa kokku 523,3 tuhande krooni ulatuses. 1997-2003 on laenu põhiosa kustutatud summas 1,47 miljonit krooni.

Ostmise toetus

Tagastatud majade üürnikele loodi uue elamispinna soetamiseks tagastamatu abi ehk ostmise toetuse taotlemise võimalus 1998. aastal. Eluaseme ostmise toetust taotleb isik peab olema eelnevalt sõlminud tema poolt kasutatava eluruumi omanikuga kirjaliku kokkuleppe omaniku poolt eluaseme ostmise osalise finantseerimise osas. Toetust antakse tagastatud eluruumi omaniku poolt finantseeritava summaga võrdses osas, kuid mitte üle Tartu Linnavalitsuse kehtestatud ülemmäära, kusjuures linnavalitsuse kehtestatud ülemmäär ei või ületada ühte kolmandikku omandatava eluruumi ostu-müügi hinnast. Kui ostetava eluruumi hindamisaktis toodud väärtus on madalam kui selle ostu-müügi hind, võetakse eluasemefondi poolt makstava toetusesumma määramisel aluseks hindamisaktis toodud väärtus. Tartu Linnavalitsuse poolt kehtestatud ülemmäär on 40 tuhat krooni.

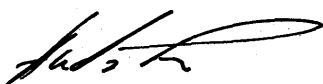
2003. aastal esitati 21 ostmise toetuse taotlust. Sõlmiti 17 toetuse lepingut kogusummas 615,8 tuhat krooni. Kesmine väljamakstud toetusesumma oli 36,2 tuhat krooni. Kaheksal korral kasutati toetust üürilepingu alusel kasutatava, üheksal korral aga muu elamispinna ostmiseks.

Kolimistoetus

Üürnik, kes tagastatud eluruumist ümberasumiseks ei vaja ei laenu ega ostmise toetust, saab eluasemefondist taotleda kolimistoetust. Kolimistoetust antakse tagastamatu abina ümberasumisega seotud kulutuste osaliseks finantseerimiseks. Ka kolimistoetuse saaja peab olema registreeritud linnavarade osakonnas üürnike registris ning pärast toetuse eraldamise otsustamist üürilepingu lõpetama ja tagastatud elamispinna vabastama. Kolimistoetuse suuruseks on 2000 krooni. Kolimistoetuse saamiseks esitati 38 taotlust. Kolimistoetus väljastati 41 inimesele (leibkonnale) kogusummas 82 tuhat krooni.

Võrdluseks 2003. aasta statistikale laenude ja toetuste osas märgime, et 2002. aastal anti tagastatud majade üürnikele:

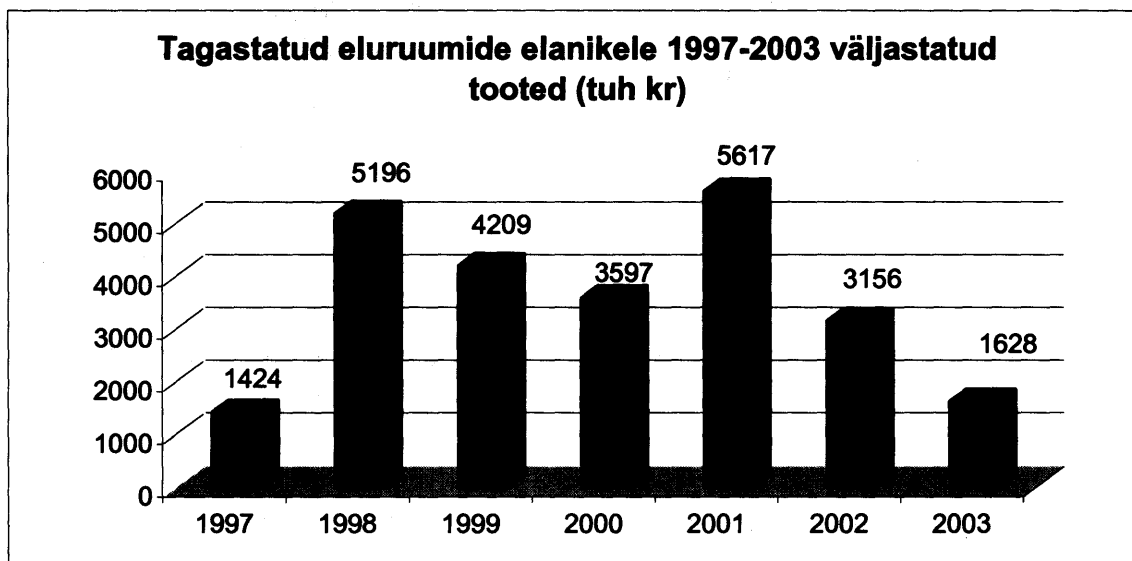
- 13 laenu summas 1,23 miljonit krooni, keskmine laenusumma oli 94,6 tuhat krooni;
- 50 ostmise toetust kogusummas 1,82 miljonit krooni, keskmine toetus oli 36,4 tuhat krooni;
- 54 kolimistoetust kogusummas 108 tuhat krooni.



Ajavahemikul 1997-2003 sundüürnikele väljastatud laenude ja toetuste kogumahud on näidatud joonisel 1.

18.06.2004

...Joonis 1.....



Ajavahemikul 1997-2003 on Tartu Eluasemefond tagastatud eluruumide elanikele väljastanud 222 laenu kogusummas 18 miljonit, 171 ostmise toetust kogumahas 6,1 miljonit ning 311 kolimistoetust kogusummas 622 tuhat krooni. Seega kuue ja poole aastaga on eluasemefond võimaldanud probleemi, mis tuleneb tagastatud eluruumi üürniku staatusest, leevendada 704 leibkonnal. Neist 393 on saanud abi uue elamispinna soetamisel, ülejäänud aga üüripinnalt ära kolimiseks. Lõpptulemusena on ka tagastatud eluruumide elanike registris üürnike koguarv vähenenud 704 inimese võrra. Käesoleva aasta kahe esimese kuuga on neile lisandunud veel 11 üürnikku, kes eluasemefondi laenu või toetust on kasutanud.

Vahendite allikad

2003.aastal oli üürnike laenudeks ja toetusteks kasutada 2,65 miljonit krooni, mille moodustasid:

1. väljasolevatest tagastatud eluruumide elanike laenudest laekunud põhiosa 2,05 miljonit krooni (vt joonis 2);
2. 2002. aasta kasumist tagastatud eluruumide elanikele laenude ja toetuste finantseerimiseks suunatud 600 tuhat krooni.

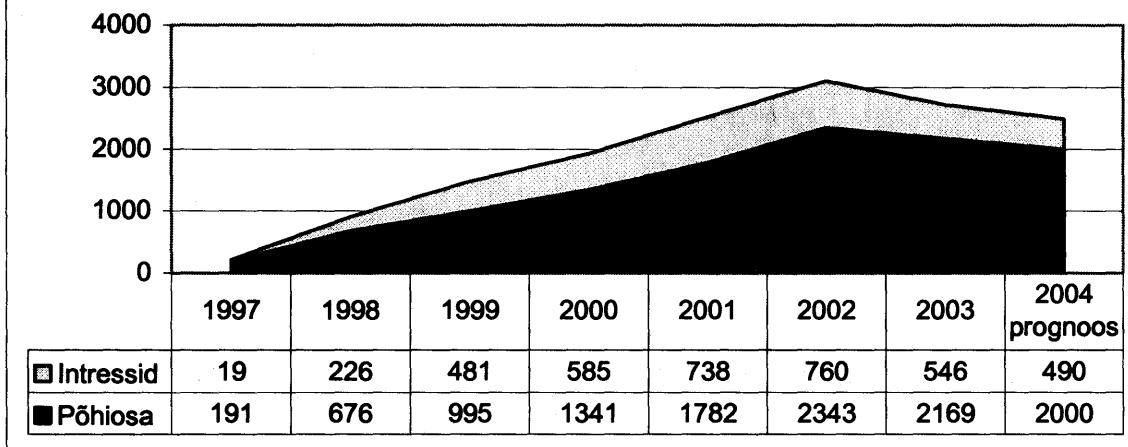
2003. aastal vähenesid tagastatud eluruumide elanikele antavate laenude ja toetuste vahendid 621,1 tuhande krooni võrra. Vahendeid suurendas kasumist suunatud 600 tuhat krooni, vähenemine toimus toetuste (697,8 tuhat krooni) ja laenu põhiosa kustutamise (523,3 tuhat krooni) arvelt.

2003. aasta lõpuks oli üürnike laenude ja toetuste vahendite jääk 8,55 miljonit krooni.

Sundüürnike laenu põhiosa ja intresside laekumist aastate lõikes näitab joonis 2.

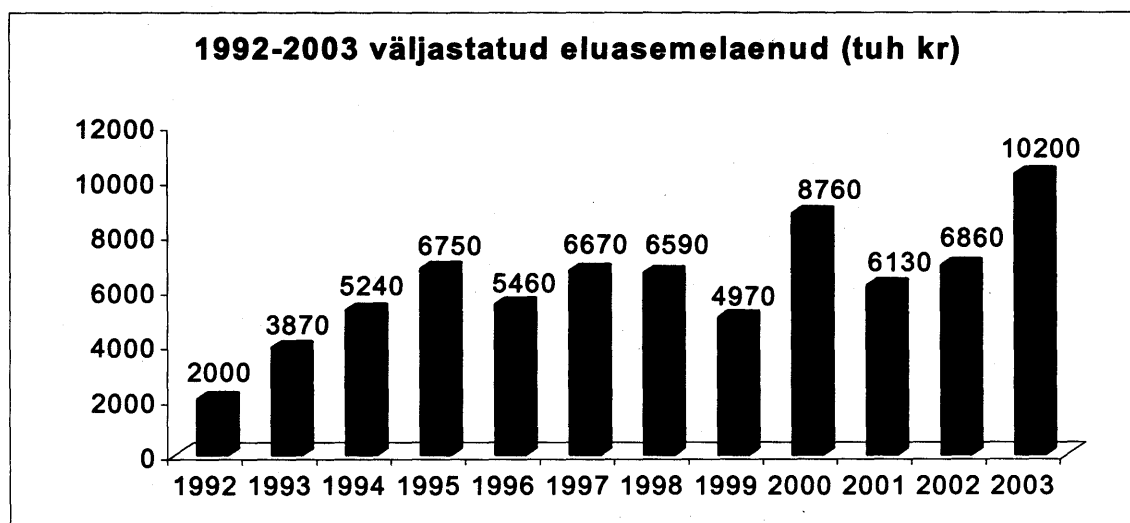
Juhatuse liige

18.06.2004

Tagastatud eluruumide elanike laenu põhiosa ja intresside laekumine (tuh kr)**Eluasemelaen**

Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2003. aastal sõlmiti Tartu Eluasemefondis 156 laenulepingut eluasemelaenu andmiseks summas 10,2 miljonit krooni. Keskmine laenusumma oli 65,4 tuhat krooni. Ajavahemikul 1992-2003 väljastatud eluasemelaenud on näidatud joonisel 3.

Joonis 3



Kaheteistkümne tegevusaasta jooksul on eluasemefond väljastanud eluasemelaenu 2042 inimesele kogusummas 73,5 miljonit krooni.

2003. aastal väljastati eluaseme soetamiseks 62 laenu, renoveerimiseks 86 ning ehitamiseks 8 laenu.

Juhatuse liige

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

1 d. Ub. 2004

1. noored pered, 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;
5. I või II grupi invaliidid või perekonnad kus vähemalt üks ülalpeetav on I või II grupi invaliid;
6. orvud 3 aasta jooksul pärast kasvatusasutusest lahkumist;
7. eelarveliste asutuste töötajad;
8. tervishoiuasutuste ja sotsiaalhoolekandetasutuste arstid, keskmeditsiini-, hooldus- ja majanduspersonal;
9. magistrandid ja üliõpilased, kellel on töökoht Tartu linnas;
10. isikud, kes on ebaseaduslikult süüdi mõistetud ja hiljem rehabiliteeritud;
11. isikud, kelle eluruum on hävinud või muutunud elamiskõlbmatuks loodusõnnetuse või tulekahju tagajärjel;
12. riiklike või ühiskondlike kohustuste täitmisel, inimelu päästmisel või õiguskorra kaitsel hukkunud isikute perekonnad.

Laenusaaajate gruppide seas esinesid kõige sagedamini noored pered (27%), eelarveliste asutuste töötajad (25%) ja (invaliidsus)pensionärid (20%). Ülejäänud 28% laenu saanutest moodustasid lasterikkad pered, tagastatud eluruumide elanikud, tervishoiuasutuste töötajad, magistrandid ja üliõpilased. Sundüürnikud võtsid eluasemelaenu seoses vajadusega katta ostmise toetuse kasutamisel nõutavat omafinantseeringut.

Tihti kuuluvad laenu taotlejad korraga mitme eluasemefondist laenu taotlemist võimaldava sihtgrupi alla. 2003. aastal kuulus 46% laenusaaajatest mitmesse sihtgruppi.

Laenu kasutatakse eluaseme ostmise, ehituse või remondiga seotud kulude osaliseks finantseerimiseks. 2003. aastal sai korteri remondiks taotleda laenu kuni 50 tuhat krooni, eluaseme ostmiseks ja ehituseks ning eramu remondiks kuni 200 tuhat krooni. Eluaseme ostmiseks antavalt laenult arvestatav intressimäär sõltuvalt laenu tagatisest oli 7%-10% põhiosa jäägilt, eluaseme remondi ja ehituse otstarbel kasutatava laenu intress aga sõltuvalt otstarbest ja tagatisest 7-12% põhiosa jäägilt aastas.

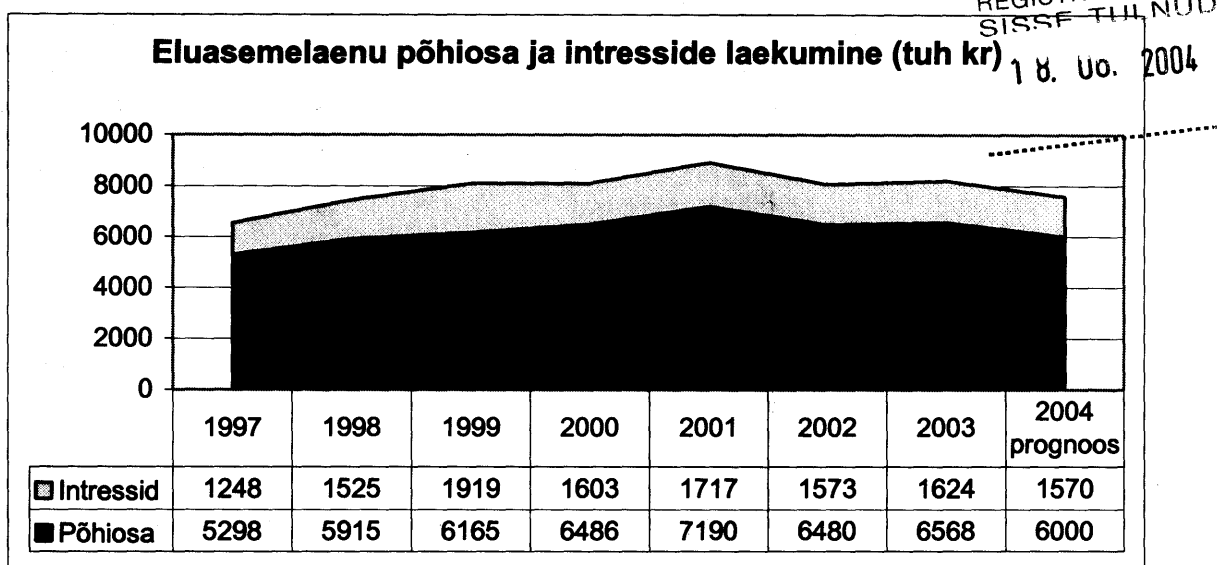
Enamus väljastatavatest laenudest tagatakse pandilepingutega. 2003. aastal 79% kõikidest laenudest tagati pandilepingutega, ülejäänud 21% käenduslepingutega. Pandilepingutest 90% moodustasid kinnisasja pandid e. hüpoteegid.

Vahendite allikad

Väljasolevatest eluasemelaenudest laekus 2003. aastal tagasi 6,57 miljonit krooni põhiosa ja 1,62 miljonit krooni intresse. Eluasemelaenude sihtkapital 2003. aasta lõpu seisuga oli 18,01 miljonit krooni.

Eluasemelaenu põhiosa ja intresside laekumine on näidatud joonisel 4.





Laekuva põhiosa vähenemine 2004. aastal, on tingitud laenu tähtaja pikenemisest. Intresside vähenemine aga intressimäärade alandamisest.

Muud tooted

Tartu Linnavolikogu määrustega nr. 100 ja 101 20. detsembrist 2001. aastast pandi alus kahele eluasemefondi poolt väljastatavale tootele. 2002. aasta alguses jõustunud määrustega kehtestati "Kinnistu omanikule ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumiseks laenu andmise kord" ning "Laenude ja toetuste andmise kord Tartu linna omandis olevate eluruumide elanikele".

Laen ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumiseks

Ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga liitumiseks pakutakse laenu kuni liitumistasu ulatuses, kuid mitte üle 40 000 krooni. Intress on 7% laenu põhiosa jäägilt aastas, laenu kehtvus kuni 10 aastat. 2003. aasta juulini väljastatud laenude intress oli 10% ning toode sisaldas põhiosa kustutamist 1/10 suuruses osas.

Kõik liitumislenu saamiseks 2003. aastal esitatud taotlused rahuldati. Laenu väljastati 30 majapidamisele kogusummas 465,3 tuhat krooni. Keskmise laenusumma oli 15,5 tuhat krooni. Võrdluseks 2002. aastal väljastati laenu 17 majapidamisele summas 385,9 tuhat krooni.

Laen ja toetus Tartu linna omandis olevate eluruumide elanikele

Tartu linna omandis olevate eluruumide elanikud saavad taotleda laenu eluaseme soetamiseks või kolimistoetust eluruumist ümberasumiseks juhul, kui nende poolt kasutatav eluruum kuulub lammutamisele. Laenu taotlejaks saab olla ka isik, kes lammutatavast eluruumist juba on paigutatud teise eluruumi. Korra väljatöötamise hetkel oli sihtgrupi suuruseks 57 leibkonda.

2003. aastal väljastati üks kolimistoetus summas 10 tuhat krooni. 2002. aastal väljastati kolm laenu kogusummas 420 tuhat krooni.

Juhatuse liige

Toetused ühistutele

18. Üb. 2004

Alates 2003. aasta maist pakub SA KredEx ühistutele renoveerimistoetust (10% ehitustööde maksumusest) ja tehnilise ülevaatusetoetust (50% ülevaatusetoetuse maksumusest). Tartu linnas saavad ühistud toetuse taotlusi esitada läbi eluasemefondi. 2003. aastal esitati 64 tehnilise ülevaatusetoetuse taotlust kogusummas 143 632 krooni ning 50 rekonstrueerimistööde toetuse taotlust kogusummas 910 600 krooni.

Töötasu

Tartu Eluasemefondi keskmine töökohtade arv 2003. aastal oli 4,4. Töötajate töötasu oli 514 408 krooni, sh juhatajale makstud töötasu oli 178 750 krooni. Nõukogus on seitse liiget, kellest viis saavad nõukogu töös osalemise eest tasu. Liikmete tasu aastas oli kokku 26 400 krooni.

Tulevikuplaanid

Sihtasutus Tartu Eluasemefond jätkab senist tegevust eesmärgiga aidata kaasa Tartu linna elanike elamistingimuste parandamisele.

Tagastatud eluruumide elanike laen ja toetus

Tartu Eluasemefond täidab sundüürnike probleemi leevendamise osas Tartu linnas olulist rolli. Tagastatud eluruumide elanikele pakutakse endiselt soodsaid võimalusi eluaseme soetamiseks või teise eluruumi ümberasumise toetamiseks. Arvestades Tartu linna piiratud võimalusi üürnikele asenduspindade pakkumiseks, on laenu või toetuse andmise kaudu linnal suhteliselt soodne võimalus saada lahendus üürniku ja omaniku vahel tekkinud pingetele.

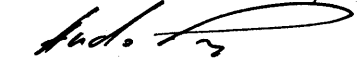
Eluasemefond peab oluliseks, et laenu ja toetuse pakkumisega:

- sundüürnikel oleks võimalus soetada neid rahuldav elamispind;
- tagastatud majade omanikud saaksid kasutada neile kuuluvat vara oma äranägemise järgi. Üürnikele meelepäraselt on levinud ka üüripinna müümine seda kasutavale üürnikule;
- inimeste arv tagastatud eluruumide üürnike registris väheneks, parandades nende inimeste võimalust saada linnalt asenduspind, kes laenu võtta ei suuda või ei soovi.

Eluasemelaen

Eluasemefondi toodetest on eluasemelaenu järele nõudlus kõige suurem. Kuna sihtgrupp on lai ning tingimused ka soodsad, siis kindlasti ka järgmisel tegevusaastal ületavad väljastatud eluasemelaenud oma mahult teisi tooteid. Laenu saajal laenu teenindamiseks minevad kulud hoitakse madalal, et võimaldada soodsat laenusaamise võimalust ka neile, kelle sissetulek ei võimalda kommertspangast laenu taotleda. Laenuandmise poliitika rakendamise juures on primaarne eluruumi soetamise võimaldamine nendele inimestele, kes seda veel ei oma või kelle praegune eluruum ei vasta elementaarsetele elamistingimustele.

Intressi alandamise kaudu maksekoormuse vähendamist võivad taotleda kõik eluasemefondi kliendid, kelle laen on tagatud pandiga ning kelle lepingujärgne intress on


Juhatus liige

kõrgem kui 2003. aasta märtsist kehtiv intressitase. Intressi langetamist võimaldatakse 2004. aastal klientidele, kes tulevikus käenduslepingud asendavad pandilepinguga või vallasasja pandi registreerivad ümber kinnisasja pandiks ehk hüpoteegiks.

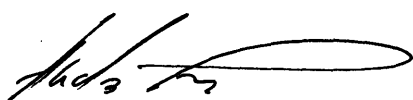
Kasutatav ressurss

Tartu Eluasemefondil peaks 2004.aastal olema kasutada kokku 10,2 miljonit krooni.

Väljasolevatest eluasemelaenudest peaks aasta jooksul laekuma kokku 6 miljonit krooni põhiosa. Tagastatud eluruumide elanikele varem väljaantud laenudest laekub prognooside kohaselt põhiosa 2 miljonit krooni. Laenuintresse ja muid tulusid peaks aasta jooksul laekuma 2,2 miljonit krooni.

Tartu Eluasemefondi kasum 2003. aastast on 1,43 miljonit krooni.

Kasutatav ressurss peaks olema piisav rahuldamaks nõudlust kõikide eluasemefondi poolt pakutavate toodete järele 2004. aastal.



18.06.2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

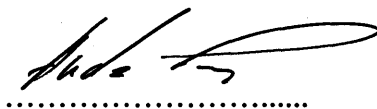
JUHATUSE DEKLARATSIOON

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt SA Tartu Eluasemefond finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- SA Tartu Eluasemefond on jätkuvalt tegutsev.

Andres Püss

juhatuse liige



02.03.2004

Juhatus liige

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 05.04.04
Signature/allkiri... [Handwritten signature]
Auditorbüroo ELSS AS

BILANSS

18.06.2004

	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
			korregeeritud
AKTIVA (vara)			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		100 967	2 345 290
Muud lühiajalised nõuded	2	7 854 143	6 301 561
Intressid		265 560	269 697
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		8 513	13 243
KÄIBEVARA KOKKU		8 229 183	8 929 791
PÕHIVARA			
Mitmesugused pikaajalised nõuded	2	19 894 358	18 910 523
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)	3	130 855	188 415
Muu inventar, tööriistad, sisseseade jm. (soetusmaksumuses)	3	16 536	16 536
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	3	-136 029	-190 959
Kokku materiaalne põhivara		11 362	13 992
PÕHIVARA KOKKU		19 905 720	18 924 515
AKTIVA (vara) KOKKU		28 134 903	27 854 306
PASSIVA (kohustused ja netovara)			
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Mitmesugused võlad	4	32 000	
Maksuvõlad	5	21 962	
Võlad töövõtjatele		81 178	67 558
Muud viitvõlad		8 992	5 867
Kokku viitvõlad		90 170	73 425
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		144 132	73 425
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Tulevaste perioodide tulud sihtfinantseerimisest	6	4 450 377	5 671 510
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		4 450 377	5 671 510
KOHUSTUSED KOKKU		4 594 509	5 744 935
NETOVARA			
Sihtkapital	7	22 109 372	20 508 579
Aruandeperioodi tulem		1 431 022	1 600 792
NETOVARA KOKKU		23 540 394	22 109 371
PASSIVA (kohustused ja netovara) KOKKU		28 134 903	27 854 306
BILANSIVÄLISED KONTOD			
Lootusetud võlad	8	507 815	625 549
Bilansivälised kontod kokku		507 815	625 549

Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 05.04.04
 Signature/allkiri...
 Audiitorbüroo ELSS AS

TULUDE JA KULUDE ARUANNE

18.06.2004

Skeem 1.

	Lisa	2003. a	2002. a.....
			korregeeritud
TULUD			
Intressitulud antud laenudelt		2 169 475	2 332 922
Sihtfinantseerimine tagastatud maja üürnikele	6	1 221 133	2 196 582
Muud tulud		291 174	363 090
KULUD			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	6	1 221 133	2 196 582
Mitmesugused tegevuskulud	9	319 962	268 197
Tööjõukulud		733 732	768 280
Palgakulu		551 011	575 351
Sotsiaalmaks		182 721	192 929
Põhivara kulum ja väärtuse langus		15 330	13 412
Muud ärikulud		1 501	1 689
PÕHITEGEVUSE TULEM		1 390 124	1 544 434
FINANTSTULUD JA KULUD			
muud intressi- ja finantstulud		40 898	56 358
FINANTSTULUD JA KULUD KOKKU		40 898	56 358
ARUANDEAASTA TULEM		1 431 022	1 600 792



Juhatus liige

Initialed for identification purposes only
 Alk kirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 05.04.04
 Signature/alkiri... [Signature]
 Audiitorbüroo ELSS AS

RAHAVOOGUDE ARUANNE**2003**1 a. Uo. 2004
2002

korrigeeritud

Rahavood jooksvast tegevusest

Kasum	1 431 022	1 600 792
Amortisatsioon	15 330	13 412
Rahavoogude muutus puhaskasumist kokku	1 446 352	1 614 204
Nõuete seisu muutus	8 867	26 252
Kohustuste seisu muutus	70 707	-357 759
kolimistoetused	-82 000	-108 000
Ostmise toetused	-615 833	-1 842 332
antud eluasemelaenu	-10 199 901	-6 935 700
antud üürnike laenu	-929 750	-1 227 400
antud ühisveevärgi ja/või kanalisats.liitumise laenu	-465 335	-385 922
antud linna omandis olevate eluruumide elanike laenu	-30 000	-420 000
laekunud eluasemelaenu	6 180 573	6 410 442
laekunud üürnike laenu	2 049 039	2 343 477
laekunud ühisveevärgi ja/või kanalisats. liitumise laenu	128 499	21 979
laekunud linna omandis olevate eluruumide elanike laenu	207 159	9 818
Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest kokku	-3 677 975	-2 465 145
Kokku rahavood jooksvast tegevusest	-2 231 623	-850 941

Rahavood investeerimistest

Kulutused põhivara soetuseks	-12 700	0
Rahavoogude muutused investeerimisest kokku	-12 700	0

Raha ja pangakontode netomuutus	-2 244 323	-850 941
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 345 290	3 196 231
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 244 323	-850 941
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	100 967	2 345 290



Juhatus liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....05.04.04.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

Audiitorbüroo ELSS AS

NETOVARA MUUTUSTE ARUANNE

18.06.2004

	Sihtkapital	Reservid	Suunamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	26 058 970	121 119	1 600 792	27 780 881
Tulevaste perioodide tulud sihtfinantseerimisest	-5 671 510			-5 671 510
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	121 119	-121 119		0
Korrigeeritud saldo 31.12.2002	20 508 579	0	1 600 792	22 109 371
Kasumi suunamine	1 600 792		-1 600 792	0
Aruandeaasta tulem			1 431 022	1 431 022
Saldo 31.12.2003	22 109 372		1 431 022	23 540 394

Vt ka lisa 7

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused****Üldpõhimõtted**

Sihtasutuse Tartu Eluasemefond raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ja rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Majandusaasta algas 01. jaanuar 2003 ja lõppes 31. detsember 2003. Raamatupidamise arvestust peetakse tekkepõhiselt. Arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete muutus

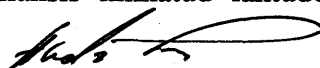
Seoses uue Raamatupidamise Toimkonna juhendi *Mittetulundusühingud ja sihtasutused* (RTJ 14) jõustumisega 01.01.2003 klassifitseeriti netovara koosseisus sihtkapitalina käsitletud erastamisest laekunud vahendid §15 ja 21 alusel ümber pikaajaliseks kohutuseks tulevaste perioodide tuluna sihtfinantseerimisest. Arvestuspõhimõtete muutuse tulemusena on korrigeeritud 2003. aasta aastaruandes esitatud 2002. a võrdlusandmeid bilansis pikaajalistes kohustustes ja netovaras, tulude ja kulude aruandes §15 alusel sihtfinantseerimise osas nii tuludes kui kuludes, rahavoogude aruandes RTJ 2 nõuetele vastavalt on toodud kulud toetustele ja laenu rahade liikumised rahavoogudesse jooksvast tegevusest.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid tegevusest kaudselt meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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


 Juhatus liige

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....05.04.04.....
 Signature/allkiri.....[Handwritten Signature].....
 Audiitorbüroo ELSS AS

muude lühiajaliste nõuetena, järgmistel aastatel laekuvad laenusummad näidatakse mitmesuguste pikaajaliste nõuetena. Ebatõenäoliselt laekuvaks on tunnustatud laenu, mis on kohtu kaudu välja mõistetud. Väljamõistetud laenu, mille kohtutäiturile täitmise andmisest on möödunud kaks aastat, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

18.06.2004

Põhivara

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle 1-aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Oluliseks maksumuseks, millest alates toetatakse soetatud vara põhivaraks, on 1999. aastast 8 000 krooni. Kuni 1999. aastani oli soetusmaksumus 2000 krooni. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeest.

Kasulik tööiga ning amortisatsiooninormid põhivararühmade lõikes on:

Masinad ja seadmed	2,5 aastat	40% aastas
Inventar	5 aastat	20% aastas

Sihtfinantseerimine

Vastavalt Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 4 laekub alates 03.05.1996 munitsipaalvara erastamise vahenditest 50% kohaliku omavalitsuse eluasemefondi. Tagastatud majade üürnikele laenude ja toetuste andmise kord on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 26.06.1997 määrusega nr 20, eluaseme ostmise toetuse andmine lisandus 25.06.1998 määrusega nr 54.

Ettevõtte on lähtunud sihtfinantseerimiste kajastamisel brutomeetodist.

Lisa 2. Antud pikaajalised laenud

Eluasemefond annab eluasemelaenu ja tagastatud eluruumide elanikele laenu kestvusega kuni viisteist aastat. Lühiajaline nõue koosneb sõlmitud laenulepingute 2004. aastal tagastatavast põhiosast summas 8 000 000 krooni ja ebatõenäoliselt laekuvast laenust summas -145 857 krooni. Lühiajaline nõue kokku on 7 854 143 krooni. Pikaajaline nõue, mis koosneb 2005. aastal ja hiljem tagastatavast põhiosast, on 19 894 358 krooni.

Lisa 3. Materiaalne põhivara

Põhivara rühm	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
<i>Soetusmaksumus</i>			
01.01.2002	188 415	16 536	204 951
31.12.2002	188 415	16 536	204 951
ostud	12 700		12 700
mahakandmised	-70 260		-70 260
31.12.2003	130 855	16 536	147 391
<i>Akumuleeritud kulum</i>			
01.01.2002	164 326	13 221	177 547
arvestatud kulum	11 760	1 652	13 412
31.12.2002	176 086	14 873	190 959
arvestatud kulum	13 678	1 652	15 330
mahakandmised	-70 260		-70 260
31.12.2003	119 504	16 525	136 029
<i>Jääkväärtus</i>			
01.01.2002	24 089	3 315	27 404
31.12.2002	12 329	1 663	13 992
31.12.2003	11 351	11	11 362

Juhatus liige

Initialed for Identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 05.04.04
 Signature/allkiri...
 Auditorbüroo ELSS AS

18.06.2004

Lisa 4. Mitmesugused võlad

31.12.2003 seisuga oli pangakontole laekunud kahe majaomaniku ostmistoetused summas.....
32 000 krooni.

Lisa 5. Maksuvõlad

31.12.2003 seisuga arvestatud sotsiaalmaksukohustus 21 962 krooni.

Lisa 6. Tagastatud eluruumide üürnikele suunatud vahendid

Vastavalt 03.04.1996 Erastamisest laekuva raha kasutamise seadusele üürnikele suunatud vahendid on munitsipaalvara erastamisest kohaliku omavalitsuse eluasemefondi laekunud summade 60%-line osa, mida Tartu Linnavolikogu 26.06.1997 määruse nr 20 alusel kasutatakse tagastatud eluruumide üürnikele laenude ja toetuste andmiseks. Antud vahendite jääk on 4 450 377,27 krooni (vt alljärgnev tabel).

Vahendite vähenemine	2003. a	2002. a
Laenu kustutamine	523 300,00	246 250,00
Kolimistoetus	82 000,00	108 000,00
Ostmise toetus	615 833,00	1 842 332,00
Jääk	4 450 377,27	5 671 510,27

Lisa 7. Sihtkapital

Koosneb:

- Eluasemefondi kasumist tagastatud eluruumide üürnikele laenude ja toetuste andmiseks suunatud vahenditest 2001.a 824 052,50 kr, 2002.a 1 674 188,24 kr, 2003.a 600 000 kr. Kokku 3 098 240,74 kr.
- Tartu linna eelarvest 2001. a tehtud eraldusest tagastatavate eluruumide üürnikele laenude ja toetuste andmiseks summas 1 000 000 kr.
- 1992-1995 korterite asustamisõiguse müügist kinnisvarafirmadelt laekunud summadest, korteriameti sihtfinantseerimisest ja linnavarade osakonnalt linna maja erastamisest laekunud summadest 8 417 675,79 kr, millest on maha arvatud 1992-1993 antud kolimistoetused 34 000 ja 1993. a toetused 27 000 kr.
Jääk 8 356 675,79 kr.
- Tartu linna eelarvest tehtud eraldustest eluasemelaenude väljastamiseks 1993. a 300 000 kr, 1994. a 800 000 kr, 1995. a 400 000 kr, 1997. a 1 000 000 kr, 1998. a 500 000 kr.
Kokku 3 000 000 kr.
- Eluasemefondi kasumist eluasemelaenudeks suunatud vahenditest 1995. a 161 473,75 kr, 1996. a 85 700 kr, 1997. a 315 579,46 kr, 1998. a 606 823,56 kr, 1999. a 109 582,16 kr, 2000. a 811 688,66 kr, 2001. a 824 052,03 kr, 2003. a 1 000 792,29 kr.
Kokku 3 915 691,91 kr.
- Finest Tartu Hotelsi ja 1994-1995 erastamise jäagist fondi põhitegevuseks linnavalitsuse poolt suunatud 2 117 643,90 kr.
- Vabariigi Valitsuse Reservfondist tehtud eraldusest summas 500 000 kr.
- Varasemast perioodist reservid 121 119 kr.

Sihtkapital kokku 22 109 371,34 krooni.



Juhatus liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 05.06.04
Signature/allkiri... M. L. L. L.
Auditorbüroo ELSS AS

18.06.2004

Lisa 8. Bilansivälised kontod

Bilansiväliselt peetakse arvestust eluasemefondi nõukogu 18.12.1996, 26.01.1998, 25.01.1999, 11.01.2000, 26.01.2001 ja 10.01.2002 otsustega lootusetult laekuvateks tunnistatud laenude osas. Lootusetuid laene on 31.12.2003 seisuga 9 (vt alljärgnev tabel):

Lepingu nr	Laenu põhiosa jääk	Intressid	Viivised
146	16 835,59	11 613,03	0,00
420	5 649,73	0,00	0,00
94	20 000,00	3 080,08	0,00
386	8 943,11	0,00	0,00
895	21 652,71	1 167,85	1 364,11
429	11 946,14	2 006,23	0,00
976	29 785,25	0,00	0,00
375	5 278,25	1 063,60	0,00
1085	9 681,67	1 395,15	2 034,25
KOKKU	129 772,45	20 325,94	3 398,36

Eluasemefondi 01.03.1999 otsuse alusel lootusetult laekuvaks tunnistatud kapitalihoiuse jääk pankrotistunud Eesti Maapangas summas 354 317,80 krooni.

Bilansivälistel kontodel kokku 507 814,55 krooni.

Lisa 9. Mitmesugused tegevuskulud

Mitmesugused tegevuskulud kokku on 319 962 krooni. Suuremad kuluartiklid on näidatud alljärgnevas tabelis.

Kuluartikkel	2003. a kulu
ebatõenäoliselt laekuvad laenud	8 955
laenude kustutamised	41 357
kolimistoetus ümberpaigutatutele	10 000
tulumaks kustutamistelt ja toetustelt	18 045
rahvastikuregistri, krediidiinfo päringud	8 191
telefon, internet	42 647
postikulu	7 640
bürookulud	20 399
kuluinventar	9 610
valve, kindlustus	18 211
remont	24 095
küte, elekter, vesi, prügivedu	10 612
auditiorteenus	23 010
isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsioon	18 000
koolituskulud	17 110
põhivara kulum	15 330
muud kulud	26 750
KOKKU	319 962



Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 05.04.04

Signature/allkiri... Mihhail

Auditoribüroo ELSS AS

18.06.2004

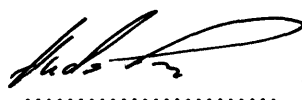
**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2003. AASTA
MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

SA Tartu Eluasemefond juhatus on koostanud 2003. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus

Juhataja

Andres Püss

 02.03.2004

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja Tartu Linnavolikogule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu

Nõukogu esimees

Aksel Kivi

 16.04.2004

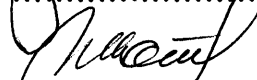
Nõukogu liige

Jüri Kõre

 20.04.2004

Nõukogu liige

Merike Kontkar

 16.04.2004

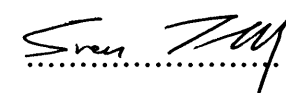
Nõukogu liige

Toivo Talving

 16.04.2004

Nõukogu liige

Sven Illing

 16.04.2004

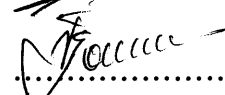
Nõukogu liige

Urbo Vaarmann

 16.04.2004

Nõukogu liige

Vladimir Šokman

 16.04.2004

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS TARTU LINNAVALITSUSELE

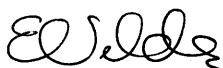
Oleme kontrollinud SA Tartu Eluasemefond raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2003, perioodi 01.01.2003 - 31.12.2003 kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003.a. majandustulemuseks 1 431 022 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2003 28 134 903 krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt SA Tartu Eluasemefond finantsseisundit seisuga 31.12.2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus 05. aprillil 2004

Audiitorbüroo ELSS AS



Evald Veldemann
vannutatud audiitor



Ülle Lindmets
vannutatud audiitor