

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tartu Eluasemefond

registrikood: 90001090

tänava/talu nimi, Vabaduse pst 2-13

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7423292

e-posti aadress: info@eluasemefond.ee

veebilehe aadress: www.eluasemefond.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	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	18
Lisa 8 Tulu ettevõtlusest	19
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	19
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 11 Tööjõukulud	20
Lisa 12 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

TEGEVUSARUANNE

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

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

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

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

Alates 2012. aastast pakub eluasemefond väiksematele korterelamutele renoveerimislaenu.

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

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

Olulisim 2018. aastal

Põhikirjaliste eesmärkide täitmise raames väljastati 2018. aastal erinevatele sihtgruppidele 29 toodet kogusummas 527,7 tuhat eurot. Sellest laenud moodustasid 526,2 tuhat eurot ning toetused 1,5 tuhat eurot. Keskmiseks laenusummaks kujunes 19,5 tuhat eurot ja keskmiseks intressimääraks 6,6% aastas. Võrreldes 2017. aastaga väljastatud toodete maht suurenes 11%.

Seoses nõudluse suurenemisest tekkinud vahendite puudusega võttis SA Tartu Eluasemefond laenu SA Tartu Kultuurkapital summas 50 tuhat eurot tähtajaga üks aasta intressimääraga 3% aastas.

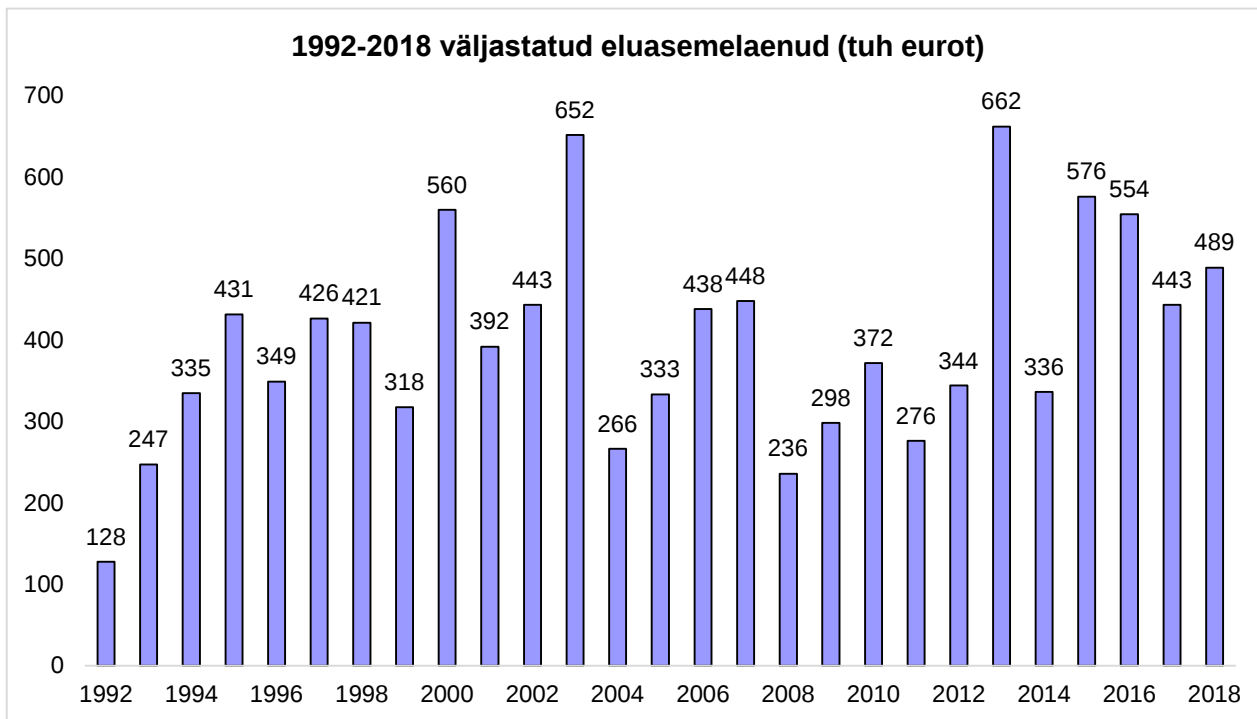
Alljärgnevalt ülevaade eluasemefondi tegevusest toodete kaupa.

Eluasemelaen

Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2018. aastal sõlmiti Tartu Eluasemefondis 25 laenulepingut kogusummas 488,7 tuhat eurot. Keskmise laenusumma oli 19,5 tuhat eurot. Eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks kujunes 6,6% aastas.

Ajavahemikus 1992-2018 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.

Laenusajaad olid peamiselt noored ja lasterikkad pered (40%), pensionärid (24%) ja osalise töövõimega isikud (12%).

Eluasemelaenu saab kasutada Tartu linnas asuva eluaseme ostmiseks, ehitamiseks ja remondiks (s.t renoveerimiseks või rekonstrueerimiseks). Eluaseme soetamiseks väljastati üheksa, ehituseks üks ja remondiks 15 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.

2018. aastal anti laenu ja toetust kolmele tagastatud eluruumis elanud leibkonnale kogusummas 36,5 tuhat eurot.

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.

2018. aastal väljastati üks laen summas 35 tuhat eurot intressimääraga 6% laenu põhiosa jäägilt aastas.

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. Ajavahemikus 1998 – 2005 väljastatud laenude põhiosast kustutatakse 1/5. 2002. aastal piirati kustutatava osa suurus 30 000 krooniga. 2005. a viimane piirang kaotati ning seoses intressi alandamise ja laenu piirmäära tõstmisega kustutatava osa suurus vähendati 10%-le.

2018. aastal kustutati laenu põhiosa 2,2 tuhat eurot. Ajavahemikus 1997-2018 on laenu põhiosa kustutatud summas 328,5 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.

2018. aastal ostmise toetuse taotlusi ei esitatud.

Kolimistoetus

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

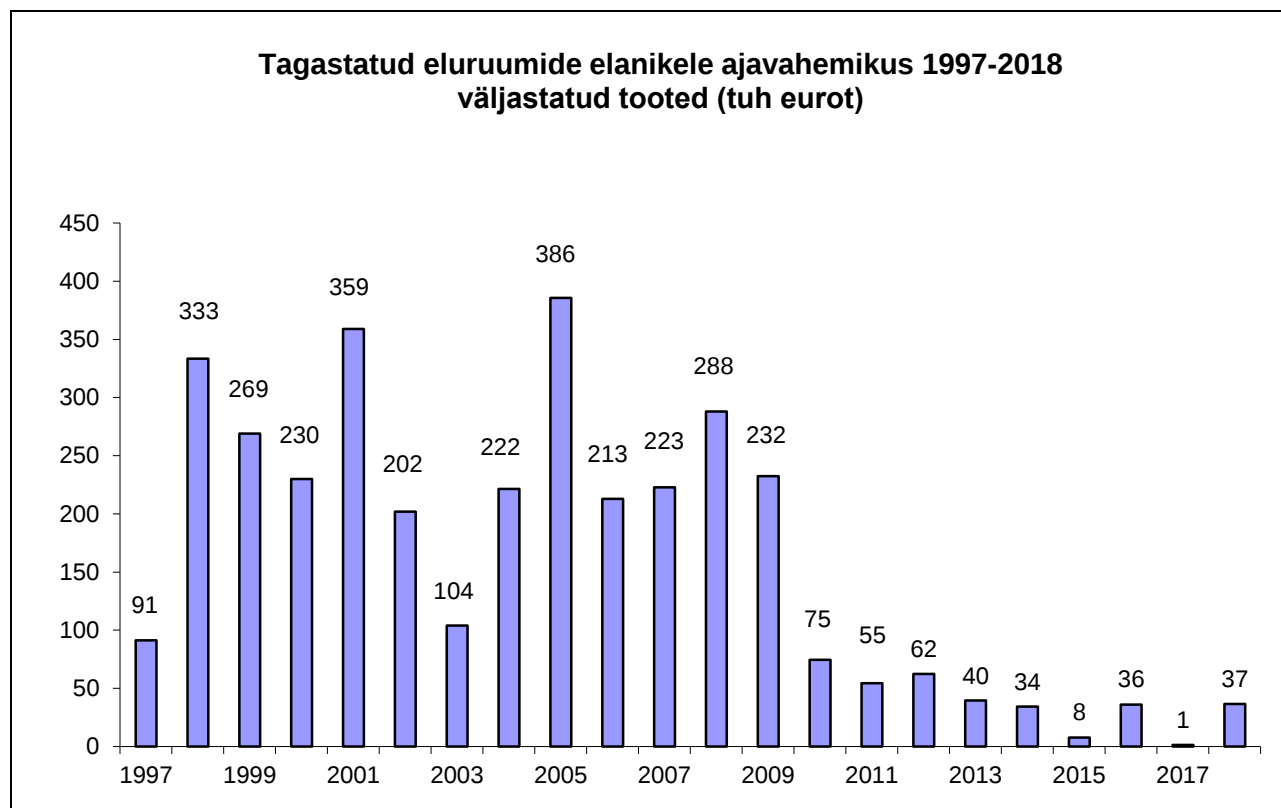
Alates 2005. a juulist on kolimistoetuse suurus diferentseeritud selliselt, et linnavalitsuselt saadud elamispinnale kolivad üürnikud saavad kolimistoetust väiksemas summas võrreldes üürnikega, kes kolivad mõnele muule pinnale. Kuni 2006. a juunini olid kolimistoetuste määrad vastavalt 2 000 kr ja 10 000 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.

2018. aastal väljastati kaks kolimistoetust kogusummas 1,5 tuhat eurot.

Võrdluseks, 2017. aastal anti tagastatud majade üürnikele üks kolimistoetus summas 1,3 tuhat eurot.

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

Joonis 2



Perioodil 1997-2018 on Tartu Eluasemefond tagastatud eluruumide elanikele väljastanud 297 laenu kogusummas 2,65 miljonit, 222 ostmise toetust kogumahus 519 tuhat ning 664 kolimistoetust kogusummas 323 tuhat eurot. Eluasemefond on võimaldanud probleemi, mis tuleneb tagastatud eluruumi üürniku staatusest, leevendada 1172 leibkonnal. Neist 519 on saanud abi uue elamispinna soetamisel, ülejäänud aga üüripinnalt ärakolimiseks. Lõpptulemusena on ka tagastatud eluruumide elanike registris üürnike koguarv vähenenud 1172 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 liitumise kaasnemise kinnistustasude töid. Laenu saab taotleda kuni 4000 eurot perioodiga kuni 10 aastat.

2018. aastal väljastati ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumise finantseerimiseks üks laen summas 2559 eurot intressimääraga 7% laenu põhiosa jäägilt aastas.

Alates 2002. aastast on laenu väljastatud kokku 150 majapidamisele kogusummas u 307 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 ühised. Laenusumma ülempiir on 30000 eurot ja tähtaeg kuni 15 aastat. Laenu intressimäär fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks ning jääb vahemikku 6-8% laenu põhiosa jäägilt aastas.

2018. aastal korterelamu renoveerimislaenu taotlusi ei esitatud.

Laenude tagamine ja tagastamine

Enamus väljastatavatest laenudest tagatakse kinnisasja pandilepingu ehk hüpoteegiga. 2018. aastal 93% laenulepingutest tagati hüpoteegiga, ülejäänud 7% käenduslepinguga. Laenumahtu arvestades tagati pantidega 99% ning käendustega 1% väljastatud laenusummast.

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

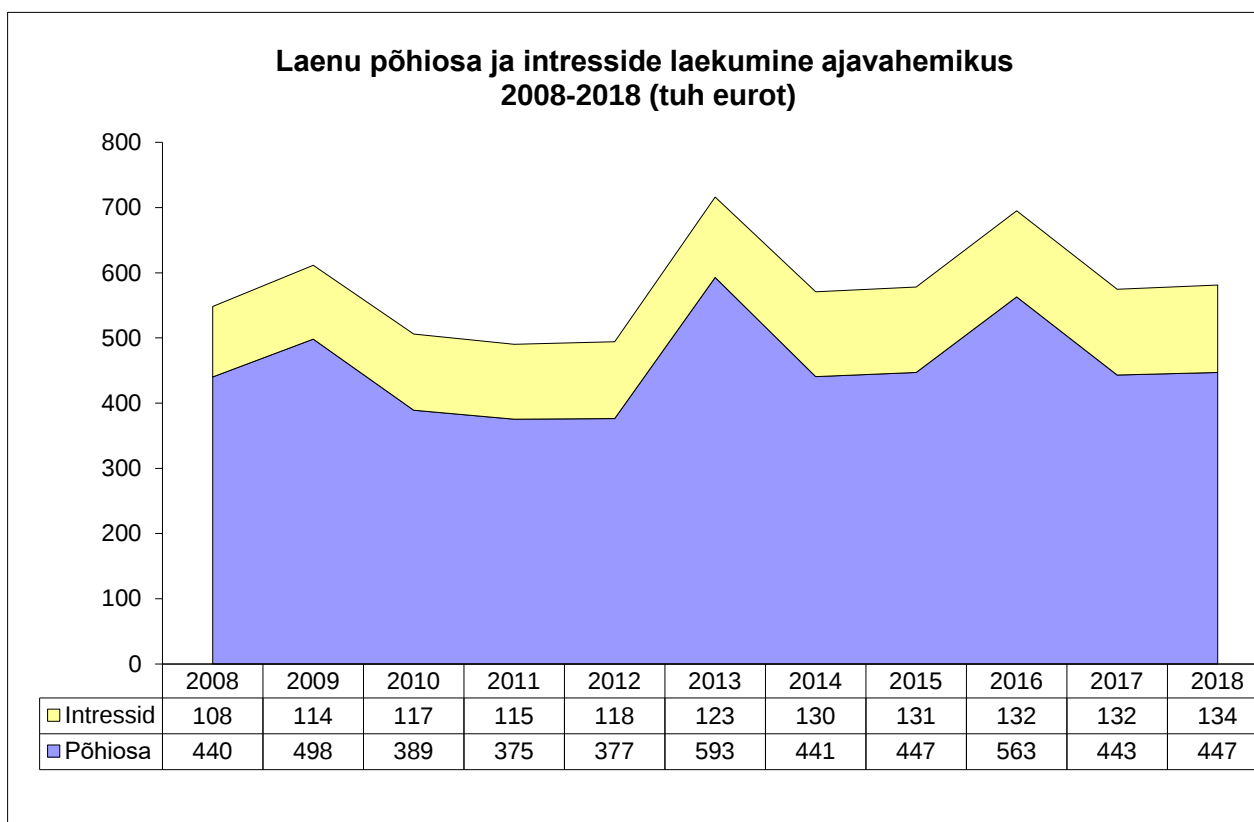
Kõikidest väljasolevatest laenudest laekus 2018. aastal tagasi 447 tuhat eurot põhiosa ja 134 tuhat eurot intresse (vt joonis 3).

Intressitulud sõltuvad laenuportfelli suurusest ja keskmisest intressimäärast. Laenuportfelli keskmine intressimäär suurenes aastaga 0,03 protsendipunkti võrra 6,29%-lt 6,32%-le. Väljasolevate laenude jääk ehk laenuportfelli maht 2018. aasta lõpus oli 2,21 miljonit eurot (vt joonis 4). Aastaga suurenes laenuportfell 77 tuhande euro ehk 3,6% võrra. Laenuportfelli kasvule aitas kaasa Tartu Kultuurkapitalilt laenuna kaasatud lisavahendid summas 50 tuhat eurot.

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 2008-2018 on näidatud joonisel 3.

Joonis 3

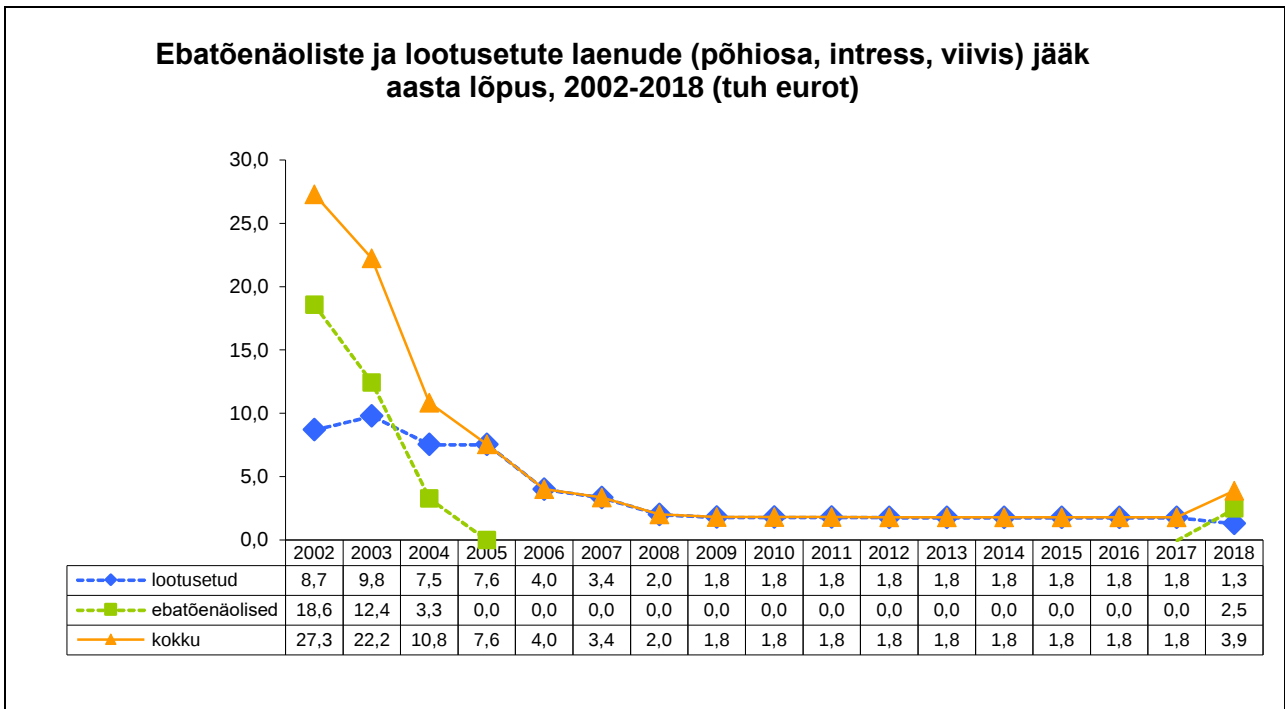


Joonis 4



Alates 1992. aastast on eluasemefond laenude väljastamiseks sõlminud 3114 laenulepingut kogusummas 13,82 miljonit eurot. Sellest väga väike osa on muutunud lootusetult laekuvaks, aasta lõpus oli selliste laenude jääk 1349 eurot. Aastaga laekus lootusetut laenu tagasi 466 eurot. Ebatõenäoliste laenude jääk 2018. aasta lõpus oli 2541 eurot. Lootusetuks kantud ja ebatõenäoliste laenude jääk kokku 2018. a lõpus oli 3890 eurot, s.o 0,18% laenuportfelliist (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 investeeeringuid, et pikendada maja eluiga ja majandada energiasäästlikumalt. Elanike huvi renoveerimise ja tööde laenuga finantseerimise vastu lähematel aastatel tõenäoliselt kasvab.

Pankade mõistes kõrge riskiastmega eluasemefondi laenusajaad täidavad oma kohustusi valdavalt korrektselt ning laenuportfelli kvaliteet on hea. Portfelli hea kvaliteedi säilitamine on eluasemefondi tegevuse üks prioriteetidest ka 2019. aastal.

Endiselt omab eluasemefond tähtsat rolli tagastatud eluruumide elanike eluasememurede leevendamisel. Tartu LV linnavarade osakonnas peetavas üürnike registris on registreeritud veel 63 üürnikku.

Haldusreformi tulemusena eluasemefondi sihtgrupp on natukene suurenenud, sest Tartu linnaga liidetud endise Tähtvere valla elanikud saavad samuti eluasemefondi teenuseid kasutada.

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 2019. aastal kasutada u 586 tuhat eurot. 2019. aasta alguses oli vabu vahendeid 26 tuhat eurot. Väljasolevatest laenudest laekub aasta jooksul kokku u 420 tuhat eurot põhiosa. Laenuintresse ja muid tulusid laekub aasta jooksul u 140 tuhat eurot.

Arvestades viimastel aastatel toimunud kinnisvarahindade tõusu jääb aastas kasutatav vahendite hulk suurusjärgus 550-600 tuhat eurot eluasemeprobleemide lahendamisel tagasihoidlikuks. Eluasemefond vajab täiendavaid rahalisi vahendeid toodete väljastamiseks ning seepärast eluasemefond otsib jätkuvalt võimalusi laenuraha kaasamiseks, eelkõige taotleb eluasemefond Tartu Kultuurkapitaliga sõlmitud laenulepingu pikendamist ning laenusumma suurendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 445	16 713	2
Nõuded ja ettemaksed	180 277	190 931	3
Kokku käibevarad	206 722	207 644	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 039 641	1 959 041	3
Kokku põhivarad	2 039 641	1 959 041	
Kokku varad	2 246 363	2 166 685	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	8 728	12 032	5,6
Kokku lühiajalised kohustised	58 728	12 032	
Pikaajalised kohustised			
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	264 801	268 474	7
Kokku pikaajalised kohustised	264 801	268 474	
Kokku kohustised	323 529	280 506	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 349 135	1 349 135	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	537 044	516 039	
Aruandeaasta tulem	36 655	21 005	
Kokku netovara	1 922 834	1 886 179	
Kokku kohustised ja netovara	2 246 363	2 166 685	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	3 673	18 836	7
Tulu ettevõtlusest	134 449	131 833	8
Muud tulud	2 265	1 571	
Kokku tulud	140 387	152 240	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 673	-18 836	9
Mitmesugused tegevuskulud	-13 301	-11 871	10
Tööjõukulud	-86 388	-100 534	11
Kokku kulud	-103 362	-131 241	
Põhitegevuse tulem	37 025	20 999	
Muud finantstulud ja -kulud	-370	6	
Aruandeaasta tulem	36 655	21 005	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	37 025	20 999	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-69 946	-8 270	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-6 977	-18 190	
Kokku rahavood põhitegevusest	-39 898	-5 461	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	4	6	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	6	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	50 000	0	
Makstud intressid	-374	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	49 626	0	
Kokku rahavood	9 732	-5 455	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 713	22 168	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 732	-5 455	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 445	16 713	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	1 349 135	516 039	1 865 174
Aruandeaasta tulem		21 005	21 005
31.12.2017	1 349 135	537 044	1 886 179
Aruandeaasta tulem		36 655	36 655
31.12.2018	1 349 135	573 699	1 922 834

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 2018 ja lõppes 31. detsembril 2018. 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 intressitulu.

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 nõuetena, järgmistel aastatel laekuvad laenusummad näidatakse mitmesuguste pikaajaliste nõuetena. 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 €

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Tehnika	2,5 a
teised põhivahendid	5 a

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 maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses.

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

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimine

Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 4 (kehtis 03.05.1996-31.12.2001) kohaselt laekus munitsipaalvara erastamise vahenditest 50% kohaliku omavalitsuse eluasemefondi. Sihtfinantseerimisena on laekunud tagastatud majade üürnikele Tartu linna eelarvest eraldatud vahendid. Tagastatud majade üürnikele laenude ja toetuste andmise kord on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 26.06.1997 määrusega nr 20, eluaseme ostmise toetuse andmine lisandus 25.06.1998 määrusega nr 54.

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

Sihtfinantseerimiste kajastamisel on ettevõtte lähtunud brutomeetodist.

Tulud

Intressi- ja viivisetuluna kajastatakse:

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

Seotud osapooled

Seotud osapooled kuni 17.04.2018. a on 7 nõukogu liiget ja üks juhatuse liige ning 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)

	31.12.2018	31.12.2017
sularaha kassas	31	65
arvelduskontodel	26 414	16 648
Kokku raha	26 445	16 713

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	2 222 230	180 049	761 672	1 280 509
Laenunõuded	2 207 000	164 819	761 672	1 280 509
Intressinõuded	15 230	15 230		
Ettemaksed	228	228		
Tulevaste perioodide kulud	228	228		
Ebatõenäoliselt laekuvad laenunõuded	-2 540		-2 540	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 219 918	180 277	759 132	1 280 509

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 413	5 413		
Muud nõuded	2 144 220	185 179	749 328	1 209 713
Laenunõuded	2 129 580	170 539	749 328	1 209 713
Intressinõuded	14 640	14 640		
Ettemaksed	339	339		
Tulevaste perioodide kulud	339	339		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 149 972	190 931	749 328	1 209 713

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		1 889		1 857
Erisoodustuse tulumaks		28		37
Sotsiaalmaks		2 930		3 220
Kohustuslik kogumispension		143		180
Töötuskindlustusmaksed		85		119
Ettemaksukonto jääk	0		5 413	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		5 075	5 413	5 413

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	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	17.09.2019
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000					
Laenukohustised kokku	50 000	50 000					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	271	271
Võlad töövõtjatele	3 382	3 382
Maksuvõlad	5 075	5 075
Kokku võlad ja ettemaksed	8 728	8 728
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	301	301
Võlad töövõtjatele	6 318	6 318
Maksuvõlad	5 413	5 413
Kokku võlad ja ettemaksed	12 032	12 032

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Tartu linna eelarvest	287 310	0	-18 835	268 475
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	287 310	0	-18 835	268 475
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	287 310	0	-18 835	268 475

	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Tartu linna eelarvest	268 475	0	-3 673	264 802
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	268 475		-3 673	264 802
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	268 475		-3 673	264 802

Lisa 8 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulud antud laenudelt	134 449	131 833
Kokku tulu ettevõtlusest	134 449	131 833

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Makstud kolimistoetused	1 500	1 300
Üürnike laenu kustutamine	2 173	17 536
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 673	18 836

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	1 103	1 128
Elektrienergia	298	338
Soojusenergia	805	790
Mitmesugused bürookulud	2 496	3 206
Koolituskulud	0	366
auditiorteenus	1 176	1 176
side- ja postikulud	1 443	1 985
info- ja reklaamikulu	1 349	3 907
ebatõenäoliselt laekuv laen	2 541	0
andmekaitse reformi audit	3 090	0
Muud	103	103
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 301	11 871

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	66 896	75 964
Sotsiaalmaksud	18 838	23 373
Haigushüvitis	343	949
Erisoodustuse sotsiaalmaks	77	62
Nõukogu toitlustamine istungil	187	149
Erisoodustuse tulumaks	47	37
Kokku tööjõukulud	86 388	100 534
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4

2018 "Palgakulu" rea 66 896 jaotus:

Juhatuse liikme tasu 29 164

Nõukogu liikme tasu 1 023

Töötasu 36 709

2017 "Palgakulu" rea 75 964 jaotus:

Juhatuse liikme tasu 27 525

Nõukogu liikme tasu 1 918

Käsunduslepingu tasu 181

Töötasu 46 340

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Asutajad ja liikmed	264 801	268 475

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	31 360	29 267
Nõukogu istungil toitlustamine	187	149

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.02.2018

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES PÜSS	Juhatuse liige	12.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tartu Eluasemefond nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tartu Eluasemefond (sihtasutus) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 sihtasutuse finantsseisundit seisuga 31.12.2018 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 sihtasutusest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 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 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 sihtasutuse 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 sihtasutuse likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

Enn Leppik

Vandeauditori number 57

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Auditoorettevõtja tegevusloa number 59

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

12.02.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	12.02.2019

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