

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tartu Eluasemefond

registrikood: 90001090

tänava/talu nimi, Vabaduse pst 2-13

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7423292

e-posti aadress: info@eluasemefond.ee

veebilehe aadress: www.eluasemefond.ee

Sisukord

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

TEGEVUSARUANNE

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

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

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

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

Alates 2012. aastast pakub eluasemefond väiksematele korterelamutele renoveerimislaenu.

Alates 2022. aastal lisandusid laenud kaugküttega liitumiseks ning taastuenergia kasutuselevõtuks eraisikutele ja ühistutele

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

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

Olulisim 2022. aastal

Põhikirjaliste eesmärkide täitmise raames väljastati 2022. aastal erinevatele sihtgruppidele 16 toodet kogusummas 578 tuhat eurot. Keskmiseks laenusummaks kujunes 36 tuhat eurot ja keskmiseks intressimääraks 6,3% aastas.

Alates 2022. a augustist lisandusid toodete nimekirja laenud taastuenergia kasutuselevõtuks ja kaugküttega liitumiseks. Nimetatud otstarbel saavad laenu taotleda nii eraisikud kui ka korteriühistud.

Lisaks hakati pakkuma senisest soodsamat intressimäära taotlejatele, kes ehitamise või renoveerimise käigus saavutavad elamule energiatõhususe arvu vähemalt „B“.

Vaatamata kiirele hinnatõusule ja mõningale majanduslangusele kliendid jätkasid korrektselt laenukohustuste täitmist.

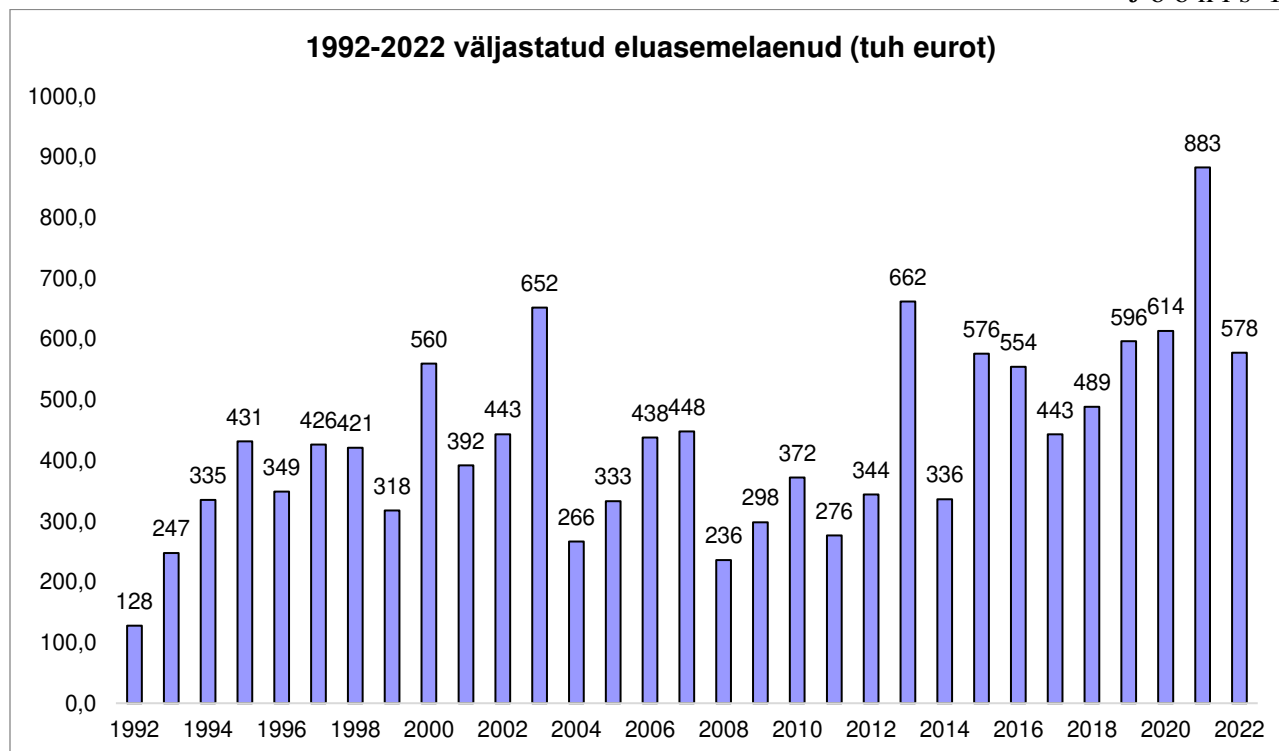
Alljärgnevalt ülevaade eluasemefondi tegevusest toodete kaupa.

Eluasemelaen

Eluasemelaenu väljastatakse 1992. aastast. 2022. aastal sõlmiti Tartu Eluasemefondis 15 laenulepingut kogusummas 569,6 tuhat eurot. Keskmine laenusumma oli 38 tuhat eurot. Eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks kujunes 6,3% aastas.

Ajavahemikus 1992-2022 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.

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

Laenusaajad olid peamiselt noored ja lasterikkad pered (38%), meditsiinasutuse töötajad (25%) ja pensionärid (13%).

Eluasemelaenu saab kasutada Tartu linnas asuva eluaseme ostmiseks, ehitamiseks ja remondiks. Eluaseme soetamiseks väljastati viis, remondiks samuti viis ja ehitamiseks neli laenu.

Kuni 2017. a novembrini sai eluaseme ostmiseks, ehituseks ja eramu remondiks taotleda laenu kuni 35 tuhat eurot, korteri remondiks kuni 15 tuhat eurot. Tulenevalt kinnisvara- ja ehitushindade pidevast tõusust eluasemelaenu piirmäärad kaotati 2017. a novembris.

Laenult arvestatav intressimäär sõltuvalt tagatisest on 6-12% laenu põhiosa jäägilt aastas. Kui renoveerimise või ehitamise tulemusena saavutatakse elamule energiatõhususe arv vähemalt "B", on minimaalseks intressimääraks 5% laenu põhiosa jäägilt aastas.

Uued tooted

Alates 2022. a augustist pakub Tartu Eluasemefond nii eraisikutele kui ka korterelamutele laenu kaugküttega liitumiseks ja taastuenergia kasutuselevõtuks. Mõlema laenu puhul intressimäär eraisikutele otsustatakse vahemikus 5-7% aastas ja laenu tähtaeg on kuni 20 aastat. Korteriühistutele otsustatakse intressimäär vahemikus 6-8% aastas ja laenu tähtaeg on kuni 15 aastat.

Taastuenergia kasutusevõtt tähendab päikesepaneelide, -kollektori või soojuspumba paigaldamist, ahju rekonstrueerimist või uue ahju ehitamist.

2022. a väljastati taastuenergia kasutuselevõtuks üks laen summas 8 tuhat eurot. Fikseeritud intressimääraks otsustati 6% aastas.

Tagastatud eluruumide elanike laen ja toetus

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

Taotleda saab laenu või toetust eluaseme ostmiseks või kolimistoetust teise eluruumi ümberasumiseks.

Laen on kustutatava osaga. 2022. aastal kustutati laenu põhiosa 14 tuhat eurot. Ajavahemikus 1997-2022 on laenu põhiosa kustutatud summas 372,8 tuhat eurot.

2022. aastal uusi laenu ega toetuse taotlusi ei esitatud. Tagastatud eluruumide elanike poolt ei ole uusi taotlusi esitatud alates 2020. aastast.

Alates 1997. a on Tartu Eluasemefond tagastatud eluruumide elanikele väljastanud 299 laenu kogusummas 2,7 miljonit, 222 ostmise toetust kogumahas 519 tuhat ning 665 kolimistoetust kogusummas 324 tuhat eurot. Eluasemefond on võimaldanud probleemi, mis tuleneb tagastatud eluruumi üüriku staatusest, leevendada 1175 leibkonnal. Neist 521 on saanud abi uue elamispinna soetamisel, ülejäänud aga üüripinnalt ärakolimiseks.

Laen ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks

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

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

2022. aastal uusi taotlusi ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooniga liitumiseks ei esitatud.

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

Korterelamu laen

Alates 2012. a aprillist pakub Tartu Eluasemefond laenu kolme kuni kuueteistkümne korteriga elamutele. Kuni 2022. aastani said korterelamud taotleda laenu ainult renoveerimiseks. 2022. a teisest poolest lisaks ka kaugküttega liitumiseks ja taastuenergia kasutuselevõtuks.

Laenu saavad taotleda nii korteriühistud kui ka korteriomanike ühisused. Laenusumma ülempiir on 60000 eurot ja tähtaeg kuni 15 aastat. Laenu intressimäär fikseeritakse algses määras kogu laenuperioodiks ning jääb vahemikku 5-8% laenu põhioa jäägilt aastas.

2022. aastal korterelamu laenu lepinguid ei sõlmitud.

Laenude tagamine ja tagastamine

Enamus väljastatavatest laenudest tagatakse kinnisasja pandilepingu ehk hüpoteegiga. 2022. aastal kõik väljastatud laenud tagati hüpoteegiga, füüsilise isiku käendusega laene ei tagatud. Korteriühistud saavad laenu tagada varaliste õiguste pandilepinguga.

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

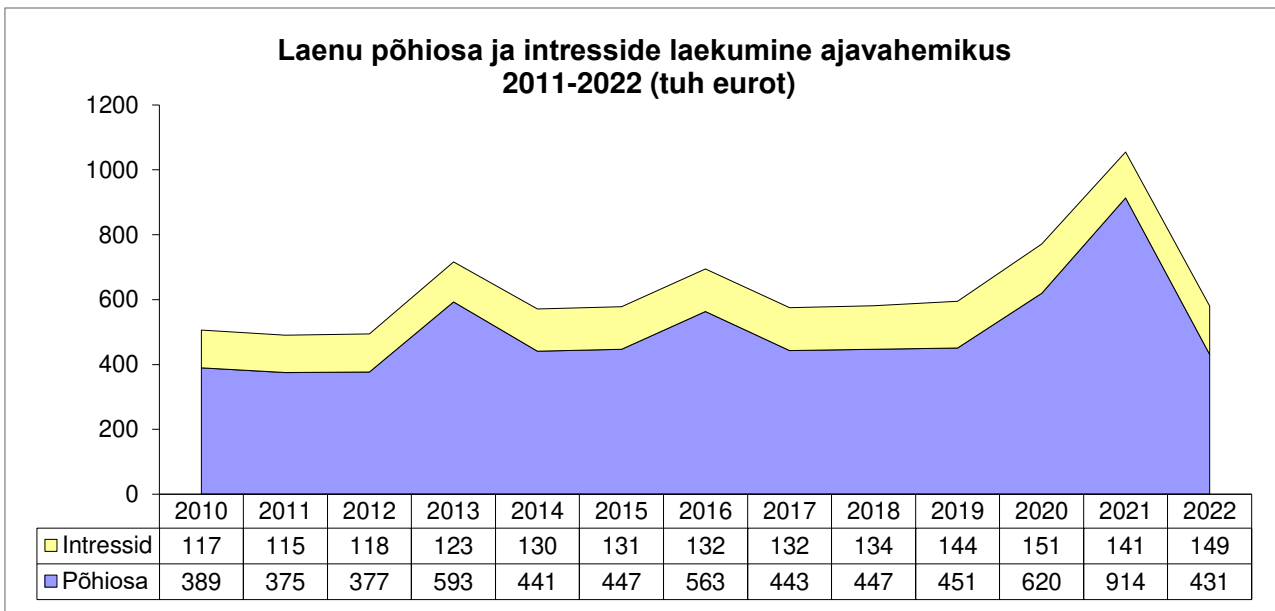
Kõikidest väljasolevatest laenudest laekus 2022. aastal tagasi 431 tuhat eurot põhiosa ja 149 tuhat eurot intresse (vt joonis 2).

Intressitulud sõltuvad laenuportfelli suuruselt ja keskmisest intressimäärast. Laenuportfelli keskmine intressimäär langes aastaga 0,01 protsendipunkti võrra 6,20%-lt 6,19%-le. Väljasolevate laenude jääk ehk laenuportfelli maht 2022. aasta lõpus oli 2,48 miljonit eurot (vt joonis 3). Aastaga kasvas laenuportfell 144 tuhande euro ehk 6,2% võrra.

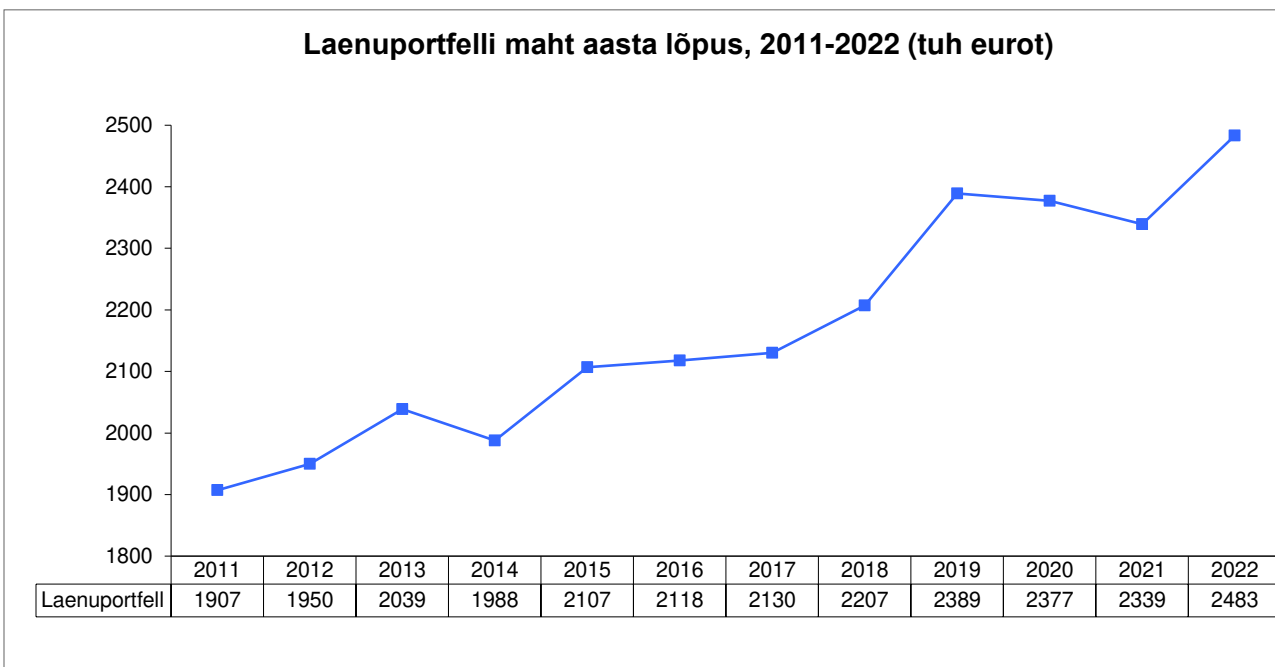
Laenu põhiosa laekumine sõltub peamiselt laenude keskmisest perioodist, aga ka klientide võimalustest ja soovist laen ennetähtaegselt tagastada. Ennetähtaegne tagastamine eluasemefondis ei ole sanktsioneeritud.

Laenu põhiosa ja intresside laekumine perioodil 2011-2022 on näidatud joonisel 2.

Joonis 2

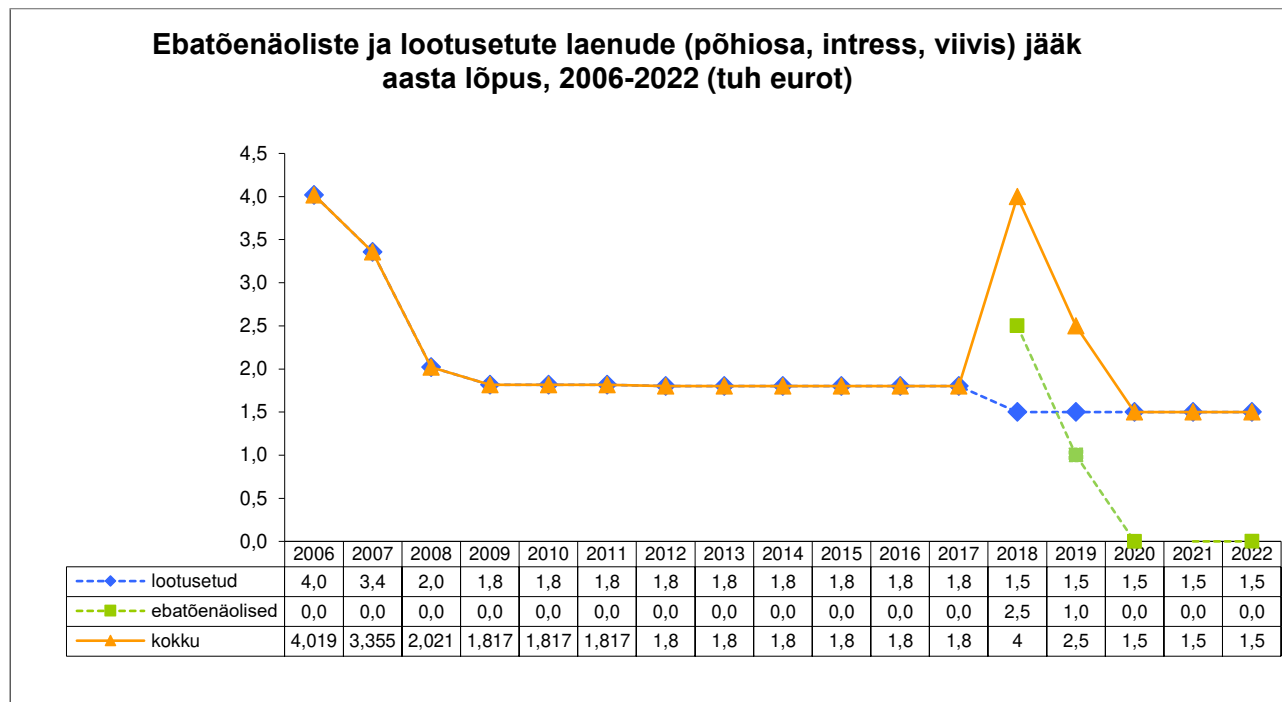


Joonis 3



Alates 1992. aastast on eluasemefond laenude väljastamiseks sõlminud 3209 laenulepingut kogusummas 16,5 miljonit eurot. Sellest väga väike osa on muutunud lootusetult laekuvaks, aasta lõpus oli selliste laenude jääk 1475 eurot. Ebatõenäoliste laenude jääk 2022. aasta lõpus oli 0 eurot (vt joonis 4).

Joonis 4



Suhtarvud

	2022. a	2021. a
Koguvaramade tulutase (ROA)	1,20%	1,19%
Puhas intressimarginaal (NIM)	5,77%	5,78%
Hinnavahe (SPREAD)	3,01%	3,03%

Tulevikuplaanid

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

Suur osa Tartu elamufondist vajab investeringuid, et pikendada maja eluiga ja majandada energiasäästlikumalt. Tartu Eluasemefond palub energiasäästule suunatud laenudele soodsamaid tingimusi ka tulevikus. Energiahindade kasv suurendab elanike huvi investeerida energia kokkuhoiule oma majapidamises. See tähendab ka suuremat vajadust eluaseme renoveerimise ja tööde laenuga finantseerimise järele. Laenuraha kaasamise soovi võib aga pärssida kiire elukalliduse tõus ja Venemaa agressioonist tulenev inimeste ebakindlus tuleviku suhtes.

Kiire euribori kasv tõstab pangalaenude intressimäärasid, mis omakorda kahandab inimeste võimekust pangast laenu võtta. Intressimäärade tõusule peaks järgnema ka kinnisvara- ja ehitushindade langus. Viimane oleks positiivne ka piiratud laenuressursiga Tartu Eluasemefondile ja selle kliendile. Laenude fikseeritud intressimääraga pakub Tartu Eluasemefond oma klientidele kindustunnet ka tulevikus.

Pankade mõistes kõrge riskiastmega eluasemefondi laenusaajad täidavad oma kohustusi valdavalt korrektselt ning laenuportfelli kvaliteet on hea. Portfelli hea kvaliteedi säilitamine on eluasemefondi tegevuse üks prioriteetidest ka 2023. aastal. Makseraskustesse sattunud klientidele pakub eluasemefond jätkuvalt maksepuhkuse võimalust.

Tegevuseks ja toodete väljastamiseks on Tartu Eluasemefondil 2023. aastal kasutada u 617 tuhat eurot. Väljasolevatest laenudest laekub aasta jooksul kokku u 460 tuhat eurot põhiosa. Laenuintresse ja muid tulusid laekub aasta jooksul u 157 tuhat eurot.

Arvestades viimastel aastatel toimunud kinnisvara- ja ehitushindade tõusu jääb aastas kasutatav vahendite hulk suurusjärgus 600-700 tuhat eurot eluasemeprobleemide lahendamisel tagasihoidlikuks. Eluasemefond vajab täiendavaid rahalisi vahendeid toodete väljastamiseks ning seepärast eluasemefond kaalub täiendava ressursi kaasamist laenuna Tartu Kultuurkapitalilt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 261	127 769	2
Nõuded ja ettemaksed	154 977	158 265	3
Kokku käibevarad	156 238	286 034	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 344 089	2 198 327	3
Kokku põhivarad	2 344 089	2 198 327	
Kokku varad	2 500 327	2 484 361	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	200 357	200 357	5
Võlad ja ettemaksed	13 919	13 894	6
Kokku lühiajalised kohustised	214 276	214 251	
Pikaajalised kohustised			
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	219 157	233 153	
Kokku pikaajalised kohustised	219 157	233 153	
Kokku kohustised	433 433	447 404	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 349 135	1 349 135	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	687 822	658 163	
Aruandeaasta tulem	29 937	29 659	
Kokku netovara	2 066 894	2 036 957	
Kokku kohustised ja netovara	2 500 327	2 484 361	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	13 996	12 421	
Tulu ettevõtlusest	149 346	141 137	8
Muud tulud	889	1 411	
Kokku tulud	164 231	154 969	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-13 996	-12 421	9
Mitmesugused tegevuskulud	-13 611	-11 613	10
Tööjõukulud	-100 693	-95 295	11
Kokku kulud	-128 300	-119 329	
Põhitegevuse tulem	35 931	35 640	
Muud finantstulud ja -kulud	-5 994	-5 981	12
Aruandeaasta tulem	29 937	29 659	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	35 931	35 640	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-142 474	37 590	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 971	-8 544	
Kokku rahavood põhitegevusest	-120 514	64 686	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	6	19	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6	19	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-6 000	-6 000	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 000	-6 000	
Kokku rahavood	-126 508	58 705	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	127 769	69 064	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-126 508	58 705	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 261	127 769	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 349 135	658 163	2 007 298
Aruandeaasta tulem		29 659	29 659
31.12.2021	1 349 135	687 822	2 036 957
Aruandeaasta tulem		29 937	29 937
31.12.2022	1 349 135	717 759	2 066 894

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 2022 ja lõppes 31. detsembril 2022. Raamatupidamis-arvestust peetakse tekkepõhiselt. Raamatupidamise arvnäitajad on esitatud eurodes. Tulude ja kulude aruanne on koostatud vastavalt RTJ 14 skeemile.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid tegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil. Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ning muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid laenusaaajate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed).

Laenusaaajate laenujäägi võrdlemine, laenuvõla ja intressivõla hindamine:

Laenusaaajate tasumata laenusumma jäägi võrdlemine toimub raamatupidamisprogrammi ja laenuprogrammi vahel. Aruandeaastale järgneval aastal laekuvad laenusummad on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest ja näidatakse bilansis muude lühiajaliste nõuete, järgmistel aastatel laekuvad laenusummad näidatakse mitmesuguste pikaajaliste nõuete. Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatakse laenud, mille välja mõistmiseks on pöördutud kohtusse või mille sissenõudmiseks on pöördutud kohtutäituri poole. Laenud, mis on antud kohtutäiturile täitmiseks ning laekumisi ei ole olnud vähemalt kaks aastat, tunnistatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000 €

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses.

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

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimine

Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 4 (kehtis 03.05.1996-31.12.2001) kohaselt laekus munitsipaalvara erastamise vahenditest 50% kohaliku omavalitsuse eluasemefondi. Sihtfinantseerimisena on laekunud tagastatud majade üürnikele Tartu linna eelarvest eraldatud

vahendid. Tagastatud majade üürnikele laenude ja toetuste andmise kord on kehtestatud Tartu 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

Aastaruandes avaldatakse informatsioon järgmiste isikutega tehtud tehingute kohta, mis ei vasta õigusaktidele või raamatupidamiskohustuslase sisedokumentide üldistele nõuetele või turutingimustele:

1. raamatupidamise sise-eeskirjas määratud kõrgema juhtorgani ja tegevjuhtkonna liikmed ja nende pereliikmed, kelleks loetakse vähemalt abikaasa, elukaaslane ja laps;
2. sihtasutused, mittetulundusühingud ja äriühingud, kelle üle punktis 1 nimetatud isikutel üksi või koos pereliikmetega on valitsev või oluline mõju.

Aastaruandes avaldatakse informatsioon aruandekohustuslase olulise mõju all olevate sihtasutuste, mittetulundusühingute ja äriühingutega, kes ei ole avaliku sektori üksused, tehtud tehingute kohta.

Aastaruandes avaldatakse seotud isikutega tehtud tehingute informatsioon seotud isikute gruppide kaupa järgmiste tehinguliikide lõikes: laen ja sihtfinantseerimine, mis on tagatud vastavalt lepingute ja otsustega.

Eluasemefondi aruande koostamisel loetakse seotud isikuteks:

1. kõrgema juhtorgani ja tegevjuhtkonna liikmed (eluasemefondi juhatus ja nõukogu liikmed) ja eelpool loetletud isikute pereliikmed;
2. eelmises punktis loetletud isikute olulise mõju all olevad ettevõtted;
3. Tartu linn;
4. Tartu linna poolt kontrollitavad või Tartu linna olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
sularaha kassas	24	21
arvelduskontodel	1 237	127 748
Kokku raha	1 261	127 769

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 611	2 611		
Laenunõuded	2 483 451	139 362	670 833	1 673 256
Muud nõuded	13 004	13 004		
Intressinõuded	13 004	13 004		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 499 066	154 977	670 833	1 673 256

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		2 518		2 038
Erisoodustuse tulumaks		15		20
Sotsiaalmaks		3 911		3 208
Kohustuslik kogumispension		150		152
Töötuskindlustusmaksed		155		81
Ettemaksukonto jääk	2 611		5 499	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 611	6 749	5 499	5 499

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Finantseerimislaen	50 000	50 000			3%	euro	17.09.2023
Finantseerimislaen	100 000	100 000			3%	euro	02.05.2023
Finantseerimislaen	50 000	50 000			3%	euro	16.07.2023
Tekkepõhine intress	357	357				euro	17.01.2023
Lühiajalised laenud kokku	200 357	200 357					
Laenukohustised kokku	200 357	200 357					

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	419	419
Võlad töövõtjatele	6 751	6 751
Maksuvõlad	6 749	6 749
Muud võlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	13 919	13 919

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

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Tartu linna eelarvest	245 574	-12 421	233 153
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	245 574	-12 421	233 153
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	245 574	-12 421	233 153
	31.12.2021	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Tartu linna eelarvest	233 153	-13 996	219 157
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	233 153	-13 996	219 157
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	233 153	-13 996	219 157

Lisa 8 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulud antud laenudelt	149 346	141 137
Kokku tulu ettevõtlusest	149 346	141 137

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Üürnike laenu kustutamine	13 996	12 421
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13 996	12 421

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	1 477	1 086
Elektrienergia	637	415
Soojusenergia	840	671
Veevarustusteenused	56	30
Mitmesugused bürookulud	3 170	2 271
auditiorteenus	1 272	1 176
side- ja postikulud	1 197	1 638
info- ja reklaamikulu	1 761	3 613
tervise edendamise kulud	700	799
töötervishoiu kulud	218	303
esindus ja vastuvõtukulud	2 673	0
tarkvara ja kodulehe hooldus	1 050	446
Muud	37	251
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 611	11 613

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	76 797	73 079
Sotsiaalmaksud	23 310	21 463
Haigushüvitis	348	502
Erisoodustuse sotsiaalmaks	59	62
Nõukogu toitlustamine istungil	143	151
Erisoodustuse tulumaks	36	38
Kokku tööjõukulud	100 693	95 295
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Nõukogu ja juhatuse liikme tasu 39 537€

Keskastme spetsialistide tasu 37 260€

Keskastme spetsialiste 1,47 kohta

Juhatuse esimees 1 koht

Nõukogu liikmed 5 kohta

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
laenuintressi kulu	-6 000	-6 000
pangaintressid	6	19
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-5 994	-5 981

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ühingud	200 357	200 357
Kokku laenukohustised	200 357	200 357

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021
Asutajad ja liikmed	245 574	233 153
Kokku laenukohustised	245 574	233 153
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022
Asutajad ja liikmed	233 153	219 157
Kokku laenukohustised	233 153	219 157

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	39 538	35 238
Nõukogu istungil toitulustamine	143	151

Antud lisa 13 olev tabel "laenukohustised" kajastab Tartu linna poolset sihtotstarbelist finantseerimist, mis on mõeldud õigusjärgsetele omanikele tagastatud majades elavatele üürnikele toetuste andmiseks ja laenu põhiosa kustutamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2023

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES PÜSS	Juhatuse liige	20.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tartu Eluasemefond nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tartu Eluasemefond (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning tulemiaruanne, rahavoogude aruannet ja netovarade muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

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

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

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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/

Ülle Lindmets

Vandeauditori number 408

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Auditoorttevõtja tegevusloa number 59

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

20.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tartu Eluasemefond (registrikood: 90001090) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	20.03.2023

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