

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Tartu Elamuhalduse AS

registrikood: 10833824

**tänava/talu nimi, Raekoja plats 3
maja ja korteri number:**

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51003

telefon: +372 7307210

faks: +372 7307211

e-posti aadress: olga@elamuhaldus.ee, teet.suits@elamuhaldus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Muud äritulud	16
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Tartu Elamuhalduse AS tegutseb alates 2002 aastast. Ettevõtte omanikuks on Tartu linn 100% osalusega. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja hooldamine. 2014.a. lõpus oli ettevõtte haldusel ja hooldusel 182 elamut. Nendest 65 korteriühistut, 88 korteriomanike ühisusi ja muid objekte 29.

Tulud, kulud ja kasum

Aastal 2014 tõusis ettevõtte realisatsioon võrreldes eelmise aastaga 3 691 EUR.

Aastal 2014 tellis Tartu linn juriidilise ja finantsalase auditi Tartu Elamuhalduse AS kohta advokaadibüroolt Tark Grunte ja Sutkiene 20 000 EUR ulatuses. Audiiti maksumusest 1/2 osas (10 000 EUR) läks 2014.a. kulusse. Tulenevalt eeltoodust jäi ettevõtte lõppkokkuvõttes kahjumisse 3 758 EUR.

Peamised finantssuhtarvud				
<u>Lähteandmed (eurodes)</u>	2014	2013	2012	
Müügitulu	503104	499413	611008	
Käibevara	614412	579311	690766	
Lühiajalised kohustused	490752	421222	379766	
Raha	508637	485871	499352	
Kohustused	490752	494 630	540446	
Varad	640503	648139	755753	
Aruandeaasta kasum	-3758	-11798	-42047	
Omakapital	149751	153509	215307	
Finantssuhtarv	Valem	2014	2013	
Tulu kasv (%)	(Müügitulu 2014 – Müügitulu 2013) / Müügitulu 2013 x 100	0,75%	-18,26%	
Puhas käibekapital ehk töökapital (kroonides)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	123660	176089	
Töökapitali suhe lühiajalistesse kohustustesse	Töökapital/Lühiajalised kohustused	0,25	0,42	
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	1,25	1,42	

Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	1,04	1,15
Võlakordaja (kordades)	Kohustused / Varad	0,77	0,76

Personal

Tööjõukulud moodustasid 2014 aastal 362 171 eurot. Töötasu moodustas 273 876 eurot, sealhulgas juhatuse liikme töötasu 24 926 eurot, nõukogu liikmete töötasu oli 8 389 eurot. Töötajate keskmine arv oli 28.

Kokkuvõtteks võib 2014 majandusaastat pidada õnnestunuks, sest vastuvõetud otsused ja teostatud tegevused õigustasid ennast ning aitasid ettevõttel põhitegevusega jätkuvalt kasumis püsida.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	508 637	485 871	2
Nõuded ja ettemaksed	105 775	111 440	3
Kokku käibevara	614 412	597 311	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	26 091	50 692	6
Immateriaalne põhivara	0	136	7
Kokku põhivara	26 091	50 828	
Kokku varad	640 503	648 139	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	421 130	421 222	8
Kokku lühiajalised kohustused	421 130	421 222	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	69 622	73 408	8
Kokku pikaajalised kohustused	69 622	73 408	
Kokku kohustused	490 752	494 630	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 600	25 600	
Ülekurss	87 041	87 041	
Kohustuslik reservkapital	31 956	31 956	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 912	20 710	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 758	-11 798	
Kokku omakapital	149 751	153 509	
Kokku kohustused ja omakapital	640 503	648 139	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	503 104	499 413	9,14
Muud äritulud	51 846	42 874	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 113	-117 057	11
Mitmesugused tegevuskulud	-82 966	-67 196	12
Tööjõukulud	-362 171	-345 980	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 872	-14 159	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-8 172	-2 105	
Muud finantstulud ja -kulud	4 414	3 598	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 758	1 493	
Tulumaks	0	-13 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 758	-11 798	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-8 172	-2 105	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 873	14 159	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-886	0	
Kokku korrigeerimised	10 987	14 159	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 665	79 974	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 878	-45 816	
Kokku rahavood äritegevusest	4 602	46 212	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	13 750	0	6
Laekunud intressid	4 414	3 598	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	18 164	3 598	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	0	-50 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-13 291	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-63 291	
Kokku rahavood	22 766	-13 481	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	485 871	499 352	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	22 766	-13 481	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	508 637	485 871	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 600	87 041	31 956	70 710	215 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-11 798	-11 798
Makstud dividendid				-50 000	-50 000
31.12.2013	25 600	87 041	31 956	8 912	153 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-3 758	-3 758
31.12.2014	25 600	87 041	31 956	5 154	149 751

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu Elamuhalduse AS 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsippiidest: majandusüksuse jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu üliluslikkuse printsippiidest.

Tartu Elamuhalduse AS arvestus- ja esitusvaluutaks on EURO.

Vigade korrigeerimine

2014.a. aruandes on tehtud muutused kasumiaruandes: eraldi välja toodud korteriomanike ühisustele ostetud hooldus- ja remonditeenused real "Kaubad, toore, materjal ja teenused". Seoses sellega on korrigeeritud ka 2013.a. võrdlusandmed.

Müügitulu ja muude äritulude read on korrigeeritud aegunud kreditoorsest võlgnevusest tekkinud tulu võrra summas 34 530 eurot.

Lisarea nimetus	31.12.2013	Muutus	31.12.2013
Mitmesugused tegevuskulud	-184 253	117 057	-67 196
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-117 057	-117 057
Müügitulu	533 943	-34 530	499 413
Muud äritulud	8 344	34 530	42 874

Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke on järjepidevalt kajastatud tehingu väärtuspäeval, s.o päeval, mil Tartu Elamuhalduse AS saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiseid pankades ning tähtajalisi hoiseid tähtajaga kuni 3 kuud. Raha ja selle ekvivalentid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumus (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksud) või soetusmaksumus.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 EUR, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kulusse kantud väheväärtuslike inventaride

üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Vara on hakatud amortiseerima alates arvelevõtmise kuust.

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiotel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Immateriaalse põhivara arvestamisel on lähtutud materiaalse põhivara arvestuspõhimõtetest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	20-50 aastat
Transpordivahendid	5-10 aastat
Arvutid ja arvutustehnika	3-5 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu materiaalne põhivara	7 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Tulud

Tulu teenuste müügist on kajastatud teenuse osutamise järel. Kommunaalteenused (vesi, soojusenergia, prügiveedu, üldelekter, gaas jms. ei ole kasumiaruandes kajastatud tuludena ja kuludena, kuna asutus osutab oma klientidele kommunaalteenuste osas vahendustegevust. Tuludena kajastatakse ainult vahendustegevuse eest saadud tasu, ehk vahendustasu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	753	1 065
Arvelduskontod	107 884	84 806
Tähtajalised hoiused	400 000	400 000
Kokku raha	508 637	485 871

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	88 402	88 402	4
Ostjatelt laekumata arved	88 402	88 402	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 924	1 924	5
Muud nõuded	4 400	4 400	
Intressinõuded	4 400	4 400	
Ettemaksed	749	749	
Muud makstud ettemaksed	749	749	
Ettemakstud rendikulud	711	711	
Hankelepingute tagatisraha	9 500	9 500	
Ettemakstud majanduskulud	89	89	
Kokku nõuded ja ettemaksed	105 775	105 775	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	94 737	94 737	4
Ostjatelt laekumata arved	94 737	94 737	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 924	1 924	5
Muud nõuded	3 528	3 528	
Intressinõuded	3 528	3 528	
Ettemaksed	577	577	
Muud makstud ettemaksed	577	577	
Ettemakstud rendikulud	711	711	
Hankelepingute tagatisraha	9 500	9 500	
Ettemakstud majanduskulud	463	463	
Kokku nõuded ja ettemaksed	111 440	111 440	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	88 402	94 737
Ostjate võlgnevus	78 747	85 123
Ostjatele esitamata detsembri kommunaalteenuste arved	9 655	9 614
Kokku nõuded ostjate vastu	88 402	94 737

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		3 751		5 272
Üksikisiku tulumaks		4 108		3 505
Sotsiaalmaks		7 487		6 536
Kohustuslik kogumispension		255		220
Töötuskindlustusmaksed		598		485
Ettemaksukonto jääk	1 924		1 924	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 924	16 199	1 924	16 018

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	85 774	85 774	42 989	128 763
Akumuleeritud kulum	-32 968	-32 968	-31 756	-64 724
Jääkmaksumus	52 806	52 806	11 233	64 039
Amortisatsioonikulu	-10 421	-10 421	-2 926	-13 347
31.12.2013				
Soetusmaksumus	85 774	85 774	42 989	128 763
Akumuleeritud kulum	-43 389	-43 389	-34 682	-78 071
Jääkmaksumus	42 385	42 385	8 307	50 692
Amortisatsioonikulu	-8 837	-8 837	-2 900	-11 737
Müügid	-12 864	-12 864		-12 864
31.12.2014				
Soetusmaksumus	66 774	66 774	42 989	109 763
Akumuleeritud kulum	-46 090	-46 090	-37 582	-83 672
Jääkmaksumus	20 684	20 684	5 407	26 091

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	13 750	0
Transpordivahendid	13 750	0
Kokku	13 750	0

2014.aastal müüdi traktor VENIERI VF9.23FWD müügihinnaga 13750 eurot.
Traktori jääkmaksumus oli 12 864 eurot. Kasum põhivara müügist on 886 eurot.

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	4 062	4 062
Akumuleeritud kulum	-3 114	-3 114
Jääkmaksumus	948	948
Amortisatsioonikulu	-812	-812
31.12.2013		
Soetusmaksumus	4 062	4 062
Akumuleeritud kulum	-3 926	-3 926
Jääkmaksumus	136	136
Amortisatsioonikulu	-136	-136
31.12.2014		
Soetusmaksumus	4 062	4 062
Akumuleeritud kulum	-4 062	-4 062
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	31 743	31 743		
Võlad töövõtjatele	4 414	4 414		
Maksuvõlad	16 199	16 199		5
Saadud ettemaksed	420 974	351 352	69 622	
Tulevaste perioodide tulud	400 521	330 899	69 622	
Muud saadud ettemaksed	20 453	20 453		
Võlad korteriühistutele	9 382	9 382		
Muud võlad	8 040	8 040		
Kokku võlad ja ettemaksed	490 752	421 130	69 622	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	18 487	18 487		
Võlad töövõtjatele	2 696	2 696		
Maksuvõlad	16 018	16 018		5
Saadud ettemaksed	440 304	366 896	73 408	
Tulevaste perioodide tulud	425 740	352 332	73 408	
Muud saadud ettemaksed	14 564	14 564		
Võlad korteriühistutele	9 181	9 181		
Muud võlad	7 944	7 944		
Kokku võlad ja ettemaksed	494 630	421 222	73 408	

Tulevaste perioodide tuludes on kajastatud ettevõtte halduses olevate korteriomanike ühisuste arvestuslik rahaliste vahendite jääk summas 330 899 EUR ning haldusest ära läinud elamute arvestuslik vahendite jääk 69 622 EUR.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	503 104	499 413
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	503 104	499 413
Kokku müügitulu	503 104	499 413
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldus- ja hooldustulu	503 104	499 413
Kokku müügitulu	503 104	499 413

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	886	0
Vahendustasu	173	174
Intressitulud nõuetelt ostjatelr	3 565	8 170
Aegunud kohustused	47 222	34 530
Kokku muud äritulud	51 846	42 874

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-106 113	-117 057
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 113	-117 057

Müügi eesmärgil ostetud teenused: korteriomanike ühisuste jaoks tellitud hooldus- ja remonditööd, korstnapühkimine, prügivedu ja muud teenused.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	-6 781	-7 155
Mitmesugused bürookulud	-16 790	-13 655
Korrashoiukulud	-40 392	-40 271
Autohüvitis	-1 557	-1 910
Muud	-17 446	-4 205
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-82 966	-67 196

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-273 876	-259 874
Sotsiaalmaksud	-88 295	-86 106
Kokku tööjõukulud	-362 171	-345 980
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	28	28

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	Tartu linn
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	11 748	1 697	11 084	1 881
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	5 240	0	5 329

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	4 975	153 152	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	55 606	0	0	0	0	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	4 604	153 152	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	54 773	0	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2014	2013
Arvestatud tasu	33 314	33 362

Juhatuse liikme lepingu lõpetamisel on ettenähtud hüvitis kahe kuupalga ulatuses.

Emaettevõtja (Tartu linn) ostud:

ehitusloa riigilõiv ja kohalikud maksed 232 EUR
korjatud ja üle kantud WC piletiraha 4 743 EUR

Emaettevõtja (Tartu linn) müügid:

elekter 4 116 EUR
vesi 4 838 EUR
soojusenergia 1 810 EUR
haldus, hooldus ja muud teenused 142 388 EUR

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad: Tartu Veevärk AS

Tartu Veevärk AS ostud:

vesi ja kanalisatsioon 53 413 EUR
muud teenused 2 193 EUR