

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AS YIT Eesti

registrikood: 10093801

tänavanimi: Pärnu mnt 102b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11312

telefon: +372 6652200, +372 6652100

faks: +372 6652201, +372 6652101

e-posti aadress: yit@yit.ee

veebilehe aadress: www.yit.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 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Varud	15
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 6 Kapitalirent	16
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 8 Eraldised	19
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 10 Aktsiakapital	20
Lisa 11 Müügitulu	20
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 13 Üldhalduskulud	21
Lisa 14 Tööjõukulud	21
Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	22
Lisa 16 Seotud osapooled	22
Aruande allkirjad	24
Vandeauditiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

AS YIT Eesti tegevusaladeks on kinnisvaraarendus ning hoonete ja rajatiste sh. tee-ehituslike taristuprojektide ehitustegevuse juhtimine.

AS YIT Eesti kuulub Soomes registreeritud ettevõttele YIT Suomi Oy, mis omakorda kuulub gruppi YIT Oyj, mille aktsiad on noteeritud Helsingi väärtpapieribörsi põhinimekirjas. Kontsernis kehtestatud äristrateegiast tulenevalt on AS YIT Eesti põhiliseks tegevuspiirkonnaks Eesti Vabariik. Ettevõtte peakontor asub Tallinnas ja esindused on ka Tartus, Pärnus ja Virumaal.

Lõppenud majandusaasta 1. kvartali lõpus viidi ellu ettevõtte jagunemine kaheks äriettevõtteks, jagunemise aluseks oli äritegevuste lahusus. YIT Eesti AS-ist jagunemise teel eraldunud YIT Teed OÜ (tänase nimega KMG OÜ) on ettevõtte, mille põhitegevusaladeks on asfalditootmine ja laotamine, koos sama valdkonna projektijuhtimise, teekattemärgistuse ning liiklusmärkide valmistamise ja paigaldamise ning lõhkamisteenuse osutamine. Jagunenud ettevõtte müügileping sõlmiti ettevõtte esimesel elukuul ja müügiprotsess viidi lõpule majandusaasta 2. kvartali sees, mistõttu jagunemise teel eraldunud ärivaldkondade tulemus kajastub YIT Eesti aruandluses ainult kuni jagunemise hetkeni, koos ettevõtte müügitulemusega.

Lõppenud majandusaastal viidi lõpule ettevõtte juhtimisstruktuuri muudatused, mille tulemusena on kogu ehitusprotsess allutatud ühtsele juhtimishierarhiale ning ettevõtte majandustegevust vaadeldakse edaspidi kahe põhitegevusena: kinnisvaraarendus ja ehitusteenuse pakkumine peatöövõtu meetodil. Struktuurimuudatuste mõjul leidis majandusaasta jooksul aset märkimisväärne vähenemine töötajate arvus, mis on tänaseks stabiliseerunud keskmiselt 100 töötaja tasemele.

Suurematest töös olnud projektidest saab välja tuua Tallinna Sadama alale ehitatud Kruisiterminali, (mis sai bilansipäeva järgselt tituleeritud „Aasta betoonehitus 2021“ tiitliga), lisaks jätkati kinnisvaraarenduse tegevusega Tallinnas Kalamajas, Küti ja Oda tänava piirkonnas. Alustati kõrghoone ehitamisega Õismäel, Päevalille tänaval. Lõpetati Tallinna lääne poole jääva Pärnu suunalise väljasõidutee äärde ehitatud nn Tallinn Gate taristuprojektiga, alustati mitmete hoonete ja taristuprojektidega üle Eesti, nii Tartus, Haapsalus, Pärnus kui ka Narvas ja Eesti Kaitseväele anti üle kuues erinevas kohas vastvalminud sportimisväljakud.

SUHTARVUD	Arvutusvalem	2021	2020
Müügitulu (tuh eurot)		61 667	107 173
Brutokasumi määr %	brutokasum/müügitulu*100%	7,3%	5,7%
Puhaskasum/ (-) kahjum (tuh eurot)		-1 426	239
Puhasrentaalus %	puhaskasum/müügitulu*100%	-2,3%	0,2%
ROA %	puhaskasum/varad kokku*100%	-1,9%	0,3%
ROE %	puhaskasum/omakapital kokku*100%	-2,4%	0,4%

Ettevõtte tegevusega võivad kaasnedä mitmed finantsriskid nagu näiteks likviidsusrisk, krediidirisk ja tururisk. Finantsriskide juhtimine on ettevõtte juhatuse pädevuses ja sisaldab riskide määramist, mõõtmist ja maandamisemeetmete tõhususe kontrollimist. YIT Eesti on väga hästi kapitaliseeritud ettevõtte, rahastades kõik arendusprojektid omavahenditest, mistõttu ettevõtte ei pea kaasa minema lühiajaliste turuarengutega ja ettevõtte saab ka keerulistes majandusolukordades teha ja finantseerida erinevaid tulevikku suunatud investeeringuid. Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõttel likviidsusprobleemi. Krediidirisk on risk, et ettevõttel tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapoole poolt, kui viimane ei suuda oma kohustusi täita. Ettevõtte on maandanud krediidiriski ennetavate tegevustega, tehes kõikidele potentsiaalsetele ehitusteenuse klientidele krediitkõlblikkuse taustakontrolli enne lepingu allkirjastamist või pakkumise tegemist ning koduostjate puhul on nõutud müügisumma tasumine enne kinnisasja loovutamist või pangalaenuga finantseeritud ostu-müügitehingu puhul on pangaesindaja kaasatud lepingu allkirjastamisprotsessi.

Ettevõtte juhtkond peab majanduslikult mõistlikuks suurendada kinnisvaraarendustegevuse osakaalu suurendamist ettevõtte käibes ja koostöös omanikuesindajatega otsib pidevalt võimalusi kontsernisiseses sünergia ja seeläbi ettevõtte äritulemi parendamiseks ja sisemiste tööprotsesside efektiivistamiseks.

Lisaks peab YIT Eesti ja YIT kontserni oluliseks loodussäästlikemate ehituslahenduste otsimist ja juurutamist ning tööohutuskvaliteedi tõstmist meie poolt juhitud ehitustegevustes ja -projektides. Tiheda ja avatud kommunikatsiooni ning eesmärgistatud meeskonnatöö tulemusena, saame ka turbulentsel perioodidel tegutseda oma projektide parima võimaliku lõpptulemi ja kliendirahulolu tõstmise nimel.

2022.aasta suurimaks väljakutseks on ettevõtte ärikasumlikkuse saavutamine globaalses turuturbulentsis ja pikaajaliselt tulusate ja jätkusuutlike strateegiliste otsuste tegemist. Ettevõtte juhatuse hindab käesoleva aasta suurimaks väljakutseks Ukraina sõja tõttu muutunud tarnekanalite ebastabiilsust nii kõikuvate hinnatasemetega kui ka tarneaegade osas, mis võib mõjutada olulises määras käimasolevate projektide kasumlikkust

kui ka valmimisaegasid. Riski maandamiseks oleme tihendanud projektipõhiste ülevaatekoosolekute tegemise sagedust ning hindame kõiki projekte ettevõtte finantsaruandluses kajastamisehetke parima lõpuprognoosi teadmise kohaselt, uuendades pidevalt projektidega otseselt ja kaudselt seotud riskide loetelu ja nende prognoositavat mõju projekti lõpptulemusele.

Aastavahetuse seisuga oli töös olevate ehitus- ja arendusprojektide realiseerimata tuluprognoos üle 68 mln euro ning 2022.a prognoositav käibeootus on aruande koostamise ajal suurusjärgus 80 mln eurot.

Margus Põim

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	49 052 180	33 757 420	2
Varud	25 200 628	34 541 823	3
Kokku käibevarad	74 252 808	68 299 243	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	110 074	6 106 700	5
Immateriaalsed põhivarad	0	110 128	
Kokku põhivarad	110 074	6 216 828	
Kokku varad	74 362 882	74 516 071	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 400	207 519	6
Võlad ja ettemaksed	12 816 627	11 064 099	7
Eraldised	1 357 462	1 775 317	8
Kokku lühiajalised kohustised	14 190 489	13 046 935	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 999	423 482	6
Võlad ja ettemaksed	777 478	520 852	7
Eraldised	666 154	383 555	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 457 631	1 327 889	
Kokku kohustised	15 648 120	14 374 824	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 199 565	2 199 565	10
Ülekurss	21 113 036	21 113 036	
Kohustuslik reservkapital	218 711	218 711	
Muud reservid	517 843	517 843	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 092 092	35 853 075	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 426 485	239 017	
Kokku omakapital	58 714 762	60 141 247	
Kokku kohustised ja omakapital	74 362 882	74 516 071	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	61 667 108	107 173 282	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-57 183 820	-101 020 988	12
Brutokasum (-kahjum)	4 483 288	6 152 294	
Turustuskulud	-83 167	-77 568	
Üldhalduskulud	-6 808 781	-6 801 502	13
Muud äritulud	96 417	1 067 012	5
Muud ärikulud	-51 158	0	5
Ärikasum (kahjum)	-2 363 401	340 236	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	996 676	0	15
Intressitulud	7 190	0	
Intressikulud	-15 228	-33 582	
Muud finantstulud ja -kulud	-51 722	-67 637	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 426 485	239 017	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 426 485	239 017	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 363 401	340 236	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	407 749	1 371 022	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	51 158	-701 810	5
Muud korrigeerimised	-44 533	-67 637	
Kokku korrigeerimised	414 374	601 575	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 037 531	-9 919 163	2
Varude muutus	6 544 565	11 778 932	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 267 097	-2 904 320	7,8
Kokku rahavood äritegevusest	-8 174 896	-102 740	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-55 765	-384 133	5
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	18 533	728 204	5
Laekunud tütarettevõtjate müügist	8 250 000	0	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 212 768	344 071	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-22 644	-207 749	6
Makstud intressid	-15 228	-33 582	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-37 872	-241 331	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 199 565	21 113 036	218 711	517 843	35 853 075	59 902 230
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	239 017	239 017
31.12.2020	2 199 565	21 113 036	218 711	517 843	36 092 092	60 141 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-1 426 485	-1 426 485
31.12.2021	2 199 565	21 113 036	218 711	517 843	34 665 607	58 714 762

Vt ka Lisa 9 "Tingimuslikud kohustised ja varad" ja 10 "Aktiivkapital".

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS YIT Eesti (edaspidi "ettevõtte") 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

AS-I YIT Eesti on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), 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, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes olevaid arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Ettevõtte arvelduskontod kuuluvad YIT kontserni emaettevõtte kontsernikonto koosseisu, mis käesolevas aruandes kajastuvad "Nõuded ja ettemaksed" real.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenuid) hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, mida vajadusel korrigeeritakse investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test vastavalt vara väärtuse languse arvestuse printsiipidele.

Ettevõtte ei koosta konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet, kuna konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude maksumuse kuludesse kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel. Kinnisvara-investeeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse järjepidevalt ühte kahest arvestuspõhimõttest:

a) kinnisvarainvesteering, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutustega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil või

b) igat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel ettevõttes kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest arvatakse maha akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Ettevõttes loetakse ehitise kasulikuks elueaks 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kuludest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara arenduskulud kajastatakse immateriaalse varana, kui need on otseselt seotud selliste tarkvaraobjektide arendamisega, mis on eristatavad, ettevõtte poolt kontrollitavad ning mille kasutamisest saadakse tulevast majanduslikku kasu pikema aja kui ühe aasta jooksul. Kapitaliseeritavad arvutitarkvara arenduskulud hõlmavad tööjõukulusi ning muid arendamisega otseselt seotud kulutusi. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena.

Arvutitarkvara kulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul, mille pikkus on kuni 5 aastat.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Firmaväärtuse amortisatsiooniperiood on 10 aastat.

Maad ei amortiseerita. Põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	piiramatu kasutusiga
Hooned ja rajatised	5-50 aastat
Masinad ja seadmed	2-20 aastat
Transpordivahendid	1-10 aastat
Muu inventar ja sisseseade	1-5 aastat
Kasutusrendil olevate ehituste parendused	kasutusrendi kestvuse jooksul

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Garantiieraldis

Ehituslepingutest tulenevate garantiikohustiste täitmiseks on moodustatud eraldis, mille suuruse arvestamisel on lähtutud eelmistel perioodidel teostatud garantiitöödest ja neile tehtud kuludest.

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

Ettevõtte moodustab vajadusel bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne bilansipäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad ettevõttele tõenäoliselt teatud kulutused, mille summat on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Eraldised kahjuliku lepingu suhtes

Kahjulik leping on selline leping, mille täitmisega kaasnevad kulutused ületavad lepingust saadavat majanduslikku kasu. Kahjulike lepingute suhtes moodustatakse eraldis, mis on väiksem lepingu täitmisega kaasnevast kahjumist või lepingu katkestamisega kaasnevast leppetrahvist.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulud ehituslepingutest

Ehitusprojekti tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse ehitusprojektide kasumiaruandes kajastamisel tööde valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste leitakse projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena. Projekti tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele lisatakse projekti eelarveline kasumimarginaal. Ehitusprojektidel, kus bilansipäeval tellijale esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu vähenemine ja vastav summa kajastatakse bilansis lühiajalistes kohustistes rea "Saadud ettemaksed" allkirjel "Tulevaste perioodide tulud". Ehitusprojektidel, kus tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem, kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu suurenemine ja vastav summa näidatakse bilansis käibevarana rea "Nõuded ja ettemaksed" allkirjel "Viitlaekumised". Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum kohe ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Tulud kinnisvaraarendusprojektidest

Kinnisvaraarenduse lepingute tulude ja kulude kajastamine toimub hetkel, kui kõik riskid ja hüved on kliendile üle antud. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

Intressitulu ja dividenditulu

Intressi ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaks makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit, esitatakse maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, aastaaruande lisades.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel oli 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

AS YIT Eesti ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi emaettevõtte konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- e. tütarettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 841 232	4 841 232	
Ostjatelt laekumata arved	4 852 161	4 852 161	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 929	-10 929	
Nõuded seotud osapoolte vastu	40 351 140	40 351 140	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35 822	35 822	4
Muud nõuded	3 751 654	3 751 654	
Viitlaekumised	3 751 654	3 751 654	
Ettemaksed	72 332	72 332	
Muud makstud ettemaksed	72 332	72 332	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 052 180	49 052 180	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 820 814	4 820 814	
Ostjatelt laekumata arved	4 916 562	4 916 562	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-95 748	-95 748	
Nõuded seotud osapoolte vastu	27 076 587	27 076 587	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	97 785	97 785	4
Muud nõuded	1 645 434	1 645 434	
Viitlaekumised	1 645 434	1 645 434	
Ettemaksed	116 800	116 800	
Muud makstud ettemaksed	116 800	116 800	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 757 420	33 757 420	

Rida "Viitlaekumised" sisaldab pikaajalistest ehituslepingutest tulenevalt klientidele esitatud vahearvete ja projektidele tehtud kulutuste ning sellele vastava tuluosa vahe summas 3 750 033 eurot (2020: 1 634 575 eurot).

Vt lisa 15 "Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt".

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Soetatud kinnistud arendamiseks	10 004 112	11 045 068
Arendamisjärgus kinnisvaraprojektid	12 002 733	19 411 620
Tooraine ja materjal	0	2 364 573
Lõpetamata toodang	1 183 382	1 254 427
Valmistoodang	0	428 878
Müügiks ostetud kaubad	10 401	37 257
Kinnistute eest tasutud ettemaks	2 000 000	0
Kokku varud	25 200 628	34 541 823

2021. ja 2020. aastal varude allahindlusi ei ole toimunud.

Vt lisa 15 "Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt".

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	157 940	0	1 474 978
Üksikisiku tulumaks	0	69 434	0	214 688
Erisoodustuse tulumaks	0	5 790	0	8 482
Sotsiaalmaks	0	127 640	0	381 078
Kohustuslik kogumispension	0	5 839	0	18 332
Töötuskindlustusmaksed	0	8 418	0	23 858
Ettemaksukonto jääk	35 822		97 785	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35 822	375 061	97 785	2 121 416

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed", vt lisa 2 ja maksuvõlad kirjel "Võlad ja ettemaksed", vt lisa 7.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	499 909	2 327 528	15 698 122	851 320	314 271	19 691 150
Akumuleeritud kulum	0	-1 356 603	-11 497 082	-730 765	0	-13 584 450
Jääkmaksumus	499 909	970 925	4 201 040	120 555	314 271	6 106 700
Ostud ja parendused	0	0	82 525	2 240	0	84 765
Amortisatsioonikulu	0	-25 793	-294 403	-40 870	0	-361 066
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-2 336	-3 089	-820	-6 245
Muud muutused	-499 909	-945 132	-3 918 119	-37 469	-313 451	-5 714 080
31.12.2021						
Soetusmaksumus	0	0	570 313	382 864	0	953 177
Akumuleeritud kulum	0	0	-501 606	-341 497	0	-843 103
Jääkmaksumus	0	0	68 707	41 367	0	110 074

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021
Masinad ja seadmed	18 533
Transpordivahendid	12 733
Muud masinad ja seadmed	5 800
Kokku	18 533

Rida "Amortisatsioonikulu" vt lisa 12 "Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu" ja lisa 13 "Üldhalduskulud"

Real "Muud muutused" on kajastatud jagunemise teel katendite valdkonna põhivara üleandmine tütarettevõttele mitterahalise sissemaksena, vt lisa 15 "Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt".

2021. aastal saadi põhivara müügist ja -mahakandmisest kahjumit 51 158 eurot (2020: kasumit 701 810 eurot).

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendi kohustus	30 399	16 400	13 999	3 kuu EURIBOR+1,65%	EUR	Dets 2023
Kapitalirendikohustised kokku	30 399	16 400	13 999			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendi kohustus	631 001	207 519	423 482	3 kuu EURIBOR+1,10% kuni 1,65%	EUR	Jaan 2024
Kapitalirendikohustised kokku	631 001	207 519	423 482			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	32 062	774 329
Kokku	32 062	774 329

Vt lisa 15 "Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt".

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	8 025 032	7 247 554	777 478	
Võlad töövõtjatele	197 846	197 846	0	
Maksuvõlad	375 061	375 061	0	4
Muud võlad	222 290	222 290	0	
Muud viitvõlad	222 290	222 290	0	
Saadud ettemaksed	4 773 876	4 773 876	0	
Tulevaste perioodide tulud	446 890	446 890	0	
Muud saadud ettemaksed	4 326 986	4 326 986	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 594 105	12 816 627	777 478	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 537 744	5 016 892	520 852	
Võlad töövõtjatele	574 628	574 628	0	
Maksuvõlad	2 121 416	2 121 416	0	4
Muud võlad	114 440	114 440	0	
Muud viitvõlad	114 440	114 440	0	
Saadud ettemaksed	3 236 723	3 236 723	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 258 566	1 258 566	0	
Muud saadud ettemaksed	1 978 157	1 978 157	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 584 951	11 064 099	520 852	

Real "Muud võlad" sisaldab kohustusi seotud osapoolte ees -35 457 eurot (2020: -2 820 eurot). Vt lisa 16 "Seotud osapooled".

Vt lisa 15 "Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt".

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Garantiikohustuste reserv	552 307	595 473	-269 730	878 050
Kulude reserv	351 587	1 694 125	-1 344 268	701 444
Boonuste reserv	732 832	-195 105	-121 890	415 837
Rekultiveerimise reserv	89 943	32 529	-33 105	89 367
Maavara ressursitasude reserv	60 762	360 884	-347 472	74 174
Kokku eraldised	1 787 431	2 487 906	-2 116 465	2 158 872
Sealhulgas:				
Lühiajalised	1 503 629	2 388 153	-2 116 465	1 775 317
Garantiieraldis	268 505	495 720	-269 730	494 495
Muud eraldised	1 235 124	1 892 433	-1 846 735	1 280 822
Pikaajalised	283 802	99 753	0	383 555
Garantiieraldis	283 802	99 753	0	383 555
Muud eraldised	0	0	0	0
	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021
Garantiikohustuste reserv	878 050	142 137	-204 883	815 304
Kulude reserv	701 444	275 725	-831 749	145 420
Boonuste reserv	415 837	164 712	-69 642	510 907
Kahjumi reserv projektidelt	0	568 100	-16 115	551 985
Rekultiveerimise reserv	89 367	-89 367	0	0
Maavara ressursitasude reserv	74 174	-6 698	-67 476	0
Kokku eraldised	2 158 872	1 054 609	-1 189 865	2 023 616
Sealhulgas:				
Lühiajalised	1 775 317	772 010	-1 189 865	1 357 462
Garantiieraldis	494 495	-140 462	-204 883	149 150
Muud eraldised	1 280 822	912 472	-984 982	1 208 312
Pikaajalised	383 555	282 599	0	666 154
Garantiieraldis	383 555	282 599	0	666 154
Muud eraldised	0	0	0	0

YIT Eesti annab vastavalt ehitusseaduses sätestatule üldjuhul 2 aastase garantii, mille raames ta on kohustatud tasuta parandama või välja vahetama ettevõtte süül tekkinud puudujäägid ehituses. Reservi moodustamise aluseks on tegelikult garantiikohustuste täitmiseks kulunud keskmine garantiikulu.

Aasta lõpus moodustati töös olevate projektide ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Reservi arvelt tasutakse 2022.aastal realiseeruvaid kohustisi kolmandate osapoolte eest.

Boonuste reserv sisaldab vastavalt 2021.aasta boonussüsteemi tingimustele arvestatud boonusereserve. Boonusereserv on arvestatud välja eelduslike tulemuste alusel.

Kahjumi reserv ehitusprojektilt sisaldab kahjumlikust ehituslepingust saadavat majanduslikku kahju. Eraldis on moodustatud summale, mis on väiksem lepingu täitmiseks kaasnevast kahjumist või lepingu katkestamisega kaasnevast leppetrahvist.

Vt lisa 15 "Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt".

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	27 732 486	28 873 674
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 933 121	7 218 418
Kokku tingimuslikud kohustised	34 665 607	36 092 092

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised: Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	2 199 565	2 199 565
Aktsiate arv (tk)	1 912	1 912
Aktsiate nimiväärtus	1 150	1 150

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	61 563 732	106 148 550	
Soome	103 376	844 266	16
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	180 466	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 667 108	107 173 282	
Kokku müügitulu	61 667 108	107 173 282	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Taristu- ja teede ehitustegevus	38 572 618	47 234 128	
Kinnisvaraarenduse ehitustegevus	22 538 226	50 556 542	
Tulud omatoodangu müügist	479 464	9 315 887	
Muud	76 800	66 725	
Kokku müügitulu	61 667 108	107 173 282	

2021. aastal vähenes taristu- ja teede ehitustegevus ning omatoodangu müük seoses katendite valdkonna müügiga kolmandale osapoolele, vt lisa 15 "Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt".

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tooraine ja materjal	18 527 255	39 851 750	
Energia	585 635	2 541 594	
Alltöövõtutööd	28 660 473	36 235 683	
Transpordikulud	1 576 250	4 661 216	
Üür ja rent	920 772	2 315 469	
Tööjõukulud	3 588 019	9 349 670	14
Amortisatsioonikulu	347 337	1 166 881	5
Muud ostetud teenused	2 840 708	4 647 868	
Muud	137 371	250 857	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	57 183 820	101 020 988	

Lisa 13 Üldhalduskulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Transpordikulud	280 032	310 292	
Mitmesugused bürookulud	388 895	525 939	
Tööjõukulud	3 160 644	3 540 122	14
Amortisatsioonikulu	59 591	125 718	5
Muud	1 608 749	1 264 934	
IT kulud	1 310 870	1 034 497	
Kokku üldhalduskulud	6 808 781	6 801 502	

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	5 047 447	9 650 866
Sotsiaalmaksud	1 701 215	3 238 926
Kokku tööjõukulud	6 748 662	12 889 792
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	152	344
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	149	338
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Vt ka lisa 12 "Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu", lisa 13 "Üldhalduskulud"

Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	996 676	0
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	996 676	0

15.01.2021 otsustas AS YIT Eesti ainuaktsionär, et ettevõttes toimub jagunemine eraldumise teel, andes osa oma varast üle tütarettevõttele OÜ YIT Teed.

Jagunemine toimus katendite valdkonnas, mis tegeles asfaltbetooni tootmise, laotamise, freesimise ja stabiliseerimisega, arendustegevusega (labor), mäetöödega (karjäärid ja täitematerjalide tootmine), markeerimistöödega, liiklusmärkide tootmise, paigaldamise ja ajutise liikluskorraldusega ning lõhketöödega.

Tervikuna läks üle AS YIT Eesti katendite valdkonna vara, sh kehtivad lepingud, kinnistud, load, sertifikaadid, garantiid ja referentsid.

Tütarettevõttesse tehti AS YIT Eesti poolt mitterahaline sissemakse ja üleantud netovarade summa oli 7 253 324 eurot:

VARAD

Nõuded ja ettemaksed (vt lisa 2)	742 771 eurot
Varud (vt lisa 3)	2 796 629 eurot
Materiaalne põhivara (vt lisa 5)	5 714 080 eurot
Kokku VARAD	9 253 480 eurot

KOHUSTUSED

Lühiajalised laenukohustised (vt lisa 6)	210 463 eurot
Võlad ja ettemaksud (vt lisa 7)	1 051 110 eurot
Eraldised (vt lisa 8)	342 088 eurot
Pikaajalised laenukohustised (vt lisa 6)	396 495 eurot
Kokku KOHUSTUSED	2 000 156 eurot

2021. aasta aprillis allkirjastati OÜ YIT Teede ostu-müügileping, mille tulemusena saadi kasumit 996 676 eurot, mis on kajastatud kasumiaruande real "Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt".

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	YIT Rakennus Oy
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	YIT Oyj
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	14 673	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	40 351 140	27 061 914	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 351 140	27 076 587	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-35 457	-2 820	7

Kokku võlad ja ettemaksed	-35 457	-2 820	
----------------------------------	----------------	---------------	--

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	21 226	5 350	0	129 098	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	76 800	0	0	531 882	0
Kokku müüdud	21 226	82 150	0	129 098	531 882	0

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	225 601	0	0	4 566	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 074 425	0	0	1 731 499	29 000
Kokku ostetud	0	2 300 026	0	0	1 736 065	29 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	120 650	119 056

AS YIT Eesti arvelduskontod kuuluvad YIT Oyj kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Vt lisa 2 "Nõuded ja ettemaksed".

Omavahelised tehingud emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega on teostatud YIT Oyj kontserni siirdehindades.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kaasneks ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustus kuni 6 kuutasu ulatuses.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid pole aruandeaasta jooksul allahinnatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2022

AS YIT Eesti (registrikood: 10093801) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PÕIM	Juhatuse liige	29.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i YIT Eesti aktsionärile

Märkusega arvamused

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS-i YIT Eesti (Ettevõtte) eraldiseisvat finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta eraldiseisvat finantstulemust ja eraldiseisvaid rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- eraldiseisvat bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- eraldiseisvat kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte 31. detsembri 2021 seisuga bilansis varudena kajastatud kinnistuid summas 4 172 tuhat eurot, mille neto realiseerimisväärtus võib olla allpool bilansilist maksumust. Kuna arenduse planeeritavad mahud on turu kontekstis suured ja finantsilise resultaadi poolest raskesti prognoositavad ning kinnistute detailplaneering on kinnitamata ning seetõttu võib lõplik arenduse maht olulises mahus muutuda, ei võimaldanud meie poolt kasutatavad auditi protseduurid meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises summas võivad Ettevõtte 2021. aasta kasum ning varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2021 olla ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Auditori kohustused seoses eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõtte sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodekside Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma eraldiseisvat raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet).

Meie arvamus eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi eraldiseisva raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Ettevõtte ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva auditori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja auditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma auditori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad auditori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Oksana Popova
Vandeauditor, litsents nr 633

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

29. aprill 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

AS YIT Eesti (registrikood: 10093801) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OKSANA POPOVA	Vandeaudiitor	29.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 092 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 426 485
Kokku	34 665 607
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 665 607
Kokku	34 665 607

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 092 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 426 485
Kokku	34 665 607
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 665 607
Kokku	34 665 607

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	38572618	62.55%	Jah
Tee- ja kiirteede ehitus	42111	22538226	36.55%	Ei
Mujal liigitamata muude mittemetalsetest mineraalidest toodete tootmine	23991	479464	0.78%	Ei
Muu mujal liigitamata tootmine	32991	76800	0.12%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6652100
Telefon	+372 6652200
Faks	+372 6652101
Faks	+372 6652201
E-posti aadress	yit@yit.ee
Veebilehe aadress	www.yit.ee