

300297
Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

27.06.2006

Imbi Hunt

**AS YIT EHTUS
TALLINN**

2007. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Pärnu mnt 102 C 11312 Tallinn Eesti Vabariik
Registrikood:	10093801
Telefon:	372 6 652 100
Faks:	372 6 652 101
E-mail:	yit@yit.ee
Interneti koduleht:	www.yit.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaraarendus, projektijuhtimine, projekteerimis-ehitustöövõtt, ehituse peatöövõtt ning üldehitus- ja viimistlustöövõtt
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007-31.12.2007

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	6
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid	21
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	21
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22
Lisa 5 Pooleliolevad ehituslepingud	22
Lisa 6 Varud	22
Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtjad	23
Lisa 8 Materiaalne põhivara	25
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	27
Lisa 10 Kapitalirent	28
Lisa 11 Kasutusrent	28
Lisa 12 Võlad tarnijatele ja muud võlad	29
Lisa 13 Muud võlad	29
Lisa 14 Lühiajalised eraldised	30
Lisa 15 Muud pikaajalised võlad	30
Lisa 16 Omakapital	30
Lisa 17 Müügitulu	31
Lisa 18 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulud	31
Lisa 19 Üldhalduskulud	32
Lisa 20 Muud äritulud ja kulud	32
Lisa 21 Tingimuslikud kohustused	32
Lisa 22 Tehingud seotud osapooltega	33
Lisa 23 Konsolideerimata finantsaruanded	34
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	39
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	41
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	42



ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

AS YIT Ehitus tegeleb hoonete ja rajatiste ehitamise, kinnisvara arendamise ning projekteerimisega.

AS-i YIT Ehitus hoonete ehitus hõlmab elu-, äri- ja tööstushooneid, rajatiste ehitamist ning keskkonnaprojekte ja vesiehitust. Kinnisvaraarenduse valdkonda kuuluvad elamuehitus, äripinnad ja tööstuskinnisvara. Oma tööjõul põhinev allüksus teostab betoonitöid.

Ettevõttel on kontorid Tallinnas, Pärnus ja Tartus ning annab tööd 207 töötajale

AS YIT Ehitus kuulub Soomes registreeritud ettevõttele YIT Rakennus Oy (edaspidi nimetatud YIT Construction), mis omakorda kuulub gruppi YIT Oyj (edaspidi nimetatud YIT Corporation), mille aktsiad on noteeritud Helsinki väärtpaberibörsi põhinimekirjas.

Juriidiline aadress:	Pänu mnt 102C 11312 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10093801
Telefon:	372 6 652 100
Faks:	372 6 652 101
E-mail:	yit@yit.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp	01.01.2007-31.12.2007



TEGEVUSARUANNE

Sarnaselt varasematele aastatele jätkas AS YIT Ehitus aktiivset tegevust kõigis oma põhivaldkondades. Tegevusfookuses oli oma kinnisvaraarenduse projektide elluviimine ning hoonete ehituse valdkond. Insenerehituses ei olnud ettevõtte varasemaga võrreldes sama aktiivne kuigi tegevust jätkus kogu aastaks. Ettevõtte tegevusele andsid tubli toe betooni- ja müüritööde ning projekteerimisüksus.

Lõppenud majandusaasta esimesel poolel oli jätkuvalt puudus kvalifitseeritud tööjõust, ehitusmaterjalide tarneajad olid muutunud tavatult pikaks. Aasta lõpuks oli kinnisvaraturu müügitehingute maht varasemaga võrreldes oluliselt vähenenud põhjustades kogu ehitusturu jahtumise. Tööjõu- ja ehitusmaterjali kättesaadavus normaliseerus. Möödunud aasta ehitusturu kiire areng tõi kaasa ka ehituse otsekulude kiire kasvu – põhjustajaks tööjõukulude jätkuv suurenemine.

2007. aasta omapäraks võibki pidada kinnisvaraturu kardinaalset muutumist, mis avaldus eluasemete pikenenud müügiajas ning suurenenud hinnasurves. Muutused tingisid turunduskulude tuntava kasvu ning üle pika aja tekkis jälle vajadus aktiivsele ja läbimõeldud müügi- ja turundustööle. Tulenevalt turumuutusest oli YIT Ehitus sunnitud üle vaatama kehtinud hinna- ja müügipoliitika ning turu edasist käitumist prognoosides pidas ettevõtte vajalikuks alandada osade varade eeldatavat müügihinda ning pikendada müügiperioode.

2007. aastal valmis ettevõttel hulk ehitusi – Tallinnas Mustakivi ärikeskuse laiendus, Tähesaju tn autode müügi- ja hooldekeskus ning bürood, Tallinna Reoveepuhastusjaama settekäitlushoone, Mäepealse elurajooni I etapi kaks kortermaja ning äri- ja kortermajad Noole ja Suur-Ameerika tn; Rapla ja Kehtna valla vee- ja kanalisatsioonirajatised, büroo- ja laohoone Mõigus, Saku Metalli tootmishoone järjekordne ehitusetapp Rae vallas, Pärnus Seedri tn panisonaat ja Papiniidu tn korterelamud, Tartus Aleksandri ja Raatuse tn kortermajad, Merekodu elamurajoon Vääna-Jõesuus, kolmest elumajast koosnev Põhja tn arendusprojekt Keilas ning Narva Kutseõppekeskuse rekonstrueerimise kolmas ehitusjärg.

2007. aastal jätkus ca 40000m² suurprojekti, Emajõe Ärikeskuse, ehitus.

AS-i YIT Ehitus konsolideeritud realiseerimise netokäive 2007. aastal oli 1 081 milj. krooni (2006.a 920 milj. krooni) ning kasum 19,3 milj. krooni (2006.a 43,5 milj. krooni).

Ettevõtte konsolideeritud bilansimaht oli 31.12.2007. seisuga 1 118 milj. krooni, omakapital 352 milj. krooni ja aktsiakapital 34 milj. krooni.

Ehitusteenus, kui põhitegevus andis 72,2% kogukäibest ja tulud kinnisvarategevusest 27,7 %.

2007. aasta käibe jaotus tellijate lõikes oli alljärgmine:

Erakliendid	~ 64%
Kinnisvaraarendusprojektid	~ 28%
Riiklik sektor	~ 8%

2007. aastal tehtud ehitustööde käibest andsid äripinnad 42%, eluhooned 35%, majutushooned 10%, tootmis- ja laohooned 5% ning haridus-sotsiaalhooned ja insenerrajatised kumbki 4 %.

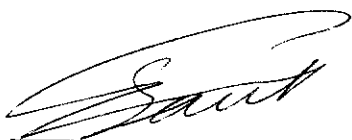
2007. aastal kontsern uurimisväljaminekuid ei teinud. Nimetatud olulisi väljaminekuid ei plaani ettevõtte ka 2008. aastaks.



AS-s YIT Ehitus töötas aruandeperioodi lõpul 207 (2006.a 209) töötajat. Kogu aasta peale kokku tuli arvestuslikku tööjõukulu 110,0 milj. krooni, mis sisaldab nii lõppenud projektide eest makstavaid tulemuspalkasid kui ka maksukulu ning juhatuse ja nõukogu liikmete tasu.

Lõppenud majandusaasta jooksul alustati mitmete projektidega: autokeskus Tartus Ringtee tn., Pärnu Keskraamatukogu II etapi projekteerimine ja ehitustööd ning Heina ja Oja tn. ehitatavad kortermajad, Kilingi-Nõmme Gümnaasiumi spordihoone ning Harjumaal Villa Benita eakate kodu Keila vallas. Lisaks alustati ka Tallinnas kaks uut kinnisvaraarendusprojekti – Ehitaja teel ja Kadaka teel.

Uuel alanud majandusaastal plaanib ettevõtte jätkata seniste tegevusvaldkondadega, kuid väga suure tõenäosusega ei alustata ühegi uue kinnisvaraarendusprojekti ehitusega, kuna hetkel olemasolevate ja kohe valmivate korterite hulk piisav, et anda müügitööd rohkem kui kogu järgmiseks aastaks.



Juhatuse esimees
Priit Sauk

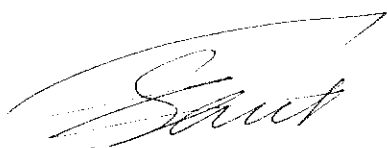


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

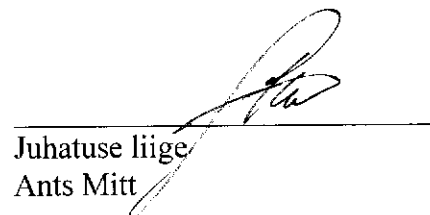
Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 38 toodud AS-i YIT Ehitus 2007. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS YIT Ehitus ning tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad äriühingud



Juhatuse esimees
Priit Sauk



Juhatuse liige
Ants Mitt



Juhatuse liige
Rein Soosalu

Tallinn, 27. veebruar 2008

AS YIT Ehitus	07.03.08
L.P.	
07.03.08	



Konsolideeritud bilanss

tuhandetes kroonides	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	109 675	33 980
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3, 4, 5, 10	160 795	244 420
Varud	6	781 982	546 691
Käibevara kokku		1 052 452	825 091
Pikaajalised nõuded			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3	0	14 322
Pikaajalised nõuded kokku		0	14 322
Põhivara			
Investeeringud sidusettevõtetesse	7	57 687	40 941
Materiaalne põhivara	8	7 006	8 129
Immateriaalne põhivara	9	448	704
Põhivara kokku		65 141	49 773
VARAD KOKKU		1 117 593	889 186

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Kohustused****Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused	10	0	282
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12,13	758 187	530 518
Lühiajalised eraldised	14	5 303	21 772
Lühiajalised kohustused kokku		763 490	552 572

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	10	0	24
Muud pikaajalised võlad	15	2 122	3 881
Pikaajalised kohustused kokku		2 122	3 905
Kohustused kokku		765 612	556 477

Omakapital

Aktiivkapital	16	34 236	34 236
Ülekurss		36 527	36 527
Kohustuslik reservkapital		3 422	3 422
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		258 524	214 994
Aruandeaasta kasum		19 272	43 530
Omakapital kokku		351 981	332 709
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 117 593	889 186

Arutanud ja kinnitanud
 Aruandeaasta aruanne

L P
 07.03.08

7
 Sait

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes kroonides	Lisa	2007	2006
Müügitulu	17	1 081 455	920 037
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulud	18	(1 015 338)	(892 116)
Brutokasum		66 117	27 921
Turustuskulud		(16 188)	(9 033)
Üldhalduskulud	19	(31 853)	(30 391)
Muud äritulud	20	5 266	54
Muud ärikulud	20	(174)	(447)
Ärikasum/kahjum		23 168	(11 896)
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja kulud investeeringutelt tütarettevõtetesse	7	0	41 442
Finantstulud ja kulud investeeringutelt sidusettevõtetesse	7	20 746	18 374
Intressikulud		(26 774)	(4 784)
Muud finantstulud ja (-kulud)		2 132	393
Finantstulud ja -kulud kokku		(3 896)	55 426
Kasum enne tulumaksustamist		19 272	43 530
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum		19 272	43 530

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes kroonides	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		23 168	(11 896)
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8,9	3 083	2 720
Kasum põhivara müügist	8,9	(156)	(430)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		97 947	59 266
Varude muutus	6	(235 291)	(35 957)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus		(45 002)	(111 828)
Makstud intressid		(23 319)	(4 784)
Läti tütarettevõtte müügi mõju		0	(92 007)
Kokku rahavood äritegevusest		(179 570)	(194 916)
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	8,9	(2 550)	(4 919)
Materiaalse põhivara müük	8,9	1 001	1 793
Tütarettevõtte soetus		0	(54 999)
Netorahavoog tütarettevõtte müügist	7	0	(41 075)
Saadud intressid		2 774	459
Saadud dividendid	7	4 000	3 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		5 225	(95 742)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	22	250 346	265 992
Laenude tagasimaksed		0	(15 647)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	10	(306)	(322)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		250 040	250 024
Rahavood kokku		75 695	(40 634)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		33 980	74 614
Raha ja raha ekvivalentide muutus		75 695	(40 634)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	109 675	33 980

Omakapitali muutuste aruanne
 (tuhandetes kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aktisia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	
Saldo seisuga 31.12.2005	34 236	36 527	3 422	(7 233)	214 994	281 947
Realiseerimata kursivahe välismaise tütarettevõtte müügist	0	0	0	7 233	0	7 233
2006.a. puhaskasum	0	0	0	0	43 530	43 530
Seisuga 31.12.2006	34 236	36 527	3 422	(0)	258 524	332 709
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	19 272	19 272
Seisuga 31.12.2007	34 236	36 527	3 422	(0)	277 796	351 981

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i YIT Ehitus 2007. 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 soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

A. Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

2007. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS YIT Ehitus (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate AS Koidu Kinnisvara, AS Nordic Arenduse, OÜ Vintano OÜ Keskonnaehitus, OÜ FKSM KE, OÜ Plasma Project OÜ Servituudihaldus, OÜ Polaron Holding finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 7).

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle on kontsernil kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontserni kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui kontsern omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile

võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes.

Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtja müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtja tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtja netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtja müügist. Juhul, kui tütarettevõtja osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtja varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtjana, ühisettevõtjana või muu finantsvarana korregeeritud soetusmaksumuse meetodil. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korregeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Investeeringud sidusettevõtetesse“.

Tütar- ja sidusettevõtjate puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütarettevõtjate varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiootel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiootel põhivaradega seotud kohustused“. Omandatud sidusettevõtjad kajastatakse kas nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

B. Raha ja raha ekvivalendid

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

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. 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. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, 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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

L.P.
07.03.08

E. Varud

Varuna kajastatakse tooraine ja materjal, pooleliolevad kinnisvaraarendusprojektid (sh nende tarbeks soetatud kinnistud), mida ettevõtte ise ehitab edasimüümise eesmärgil ja edasimüümise eesmärgil soetatud varad.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute objektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramisel lähtutakse konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

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

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses (mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta), millest on maha arvatud akumulieeritud 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 remondikuluseid 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 vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|---|-------------------------------|
| - Kasutusrendil olevate ehituste parendused | Kasutusrendi kestvuse jooksul |
| - Masinad ja seadmed | 3-7 aastat |
| - Inventar, tööriistad, sisseseade | 2-5 aastat |

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 või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas „Vara väärtuse langus”).

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.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks.

H. Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalset vara (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni (vaata ka arvestuspõhimõtet osas „Vara väärtuse langus”).

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooni- perioodide ning -meetodi põhjendatust.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Tarkvara, patendid, litsentsid ja muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat
- Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas „Vara väärtuse langus”).

Tarkvara

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara kulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul mille pikkus on kuni 5 aastat.

Muu immateriaalne põhivara

Kulutused patentide, kaubamärkide, litsentside ja sertifikaatide soetamiseks kapitaliseeritakse, kui on võimalik hinnata neilt kulutustelt tulevikus saadavat tulu. Muu immateriaalne põhivara kantakse kuluks lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille pikkus ei ületa 5 aastat.

I. Varade väärtuse langus

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.

J. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirenti alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest (vt arvestuspõhimõtte osas „Materiaalne põhivara“). Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

K. Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

L. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, 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 osapoolle.

Garantiieraldis

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

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

Ettevõtte on moodustanud 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 kohustused, mille realiseerumine on ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

M. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2011. aastani: 2009. aastal on maksumäär 20/80, 2010. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

N. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga 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 Eesti Panga valuutakursi alusel.

Välismaal tegutseva filiaali bilansikirjed on Eesti kroonidesse ümber arvestatud 31.detsembri Eesti Panga vahetuskursi alusel, kasumiaruanne on ümber arvestatud aasta keskmise vahetuskursi põhjal. Tekkiv vahe kajastatakse omakapitali kirjel „Realiseerimata kursivahed”.

O. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, 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 kohustustes rea „Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud” allkirjel „Ehitustööde arvestuslik ettemaks”. 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 ostjate vastu ja muud nõuded” allkirjel „Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele”. Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum koheselt 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.

P. 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.

Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	73	28
Pangakontod	109 602	33 952
Raha ja raha ekvivalendid kokku	109 675	33 980

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	152 488	224 191
<i>Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>152 295</i>	<i>224 012</i>
<i>Kapitalirendi nõuded (Lisa 10)</i>	<i>193</i>	<i>179</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (Lisa 4)	119	139
Muud lühiajalised nõuded	3 406	12 956
<i>Nõuded emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (Lisa 22)</i>	<i>187</i>	<i>0</i>
<i>Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 5)</i>	<i>2 628</i>	<i>12 666</i>
<i>Muud nõuded</i>	<i>591</i>	<i>290</i>
Ettemaksed teenuste eest	4 782	7 134
Pikaajalised nõuded	0	14 322
<i>Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>0</i>	<i>14 128</i>
<i>Kapitalirendi nõuded</i>	<i>0</i>	<i>194</i>
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kokku	160 795	258 742

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	5	25
Muud maksud	114	114
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded kokku	119	139

Lisa 5 Pooleliolevad ehituslepingud

	31.12.2007	31.12.2006
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	1 043 426	967 981
Tellijatele esitatud vahearved	(1 089 364)	(981 648)
Kokku	(45 938)	(13 667)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele	2 628	12 666
sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks	(48 566)	(26 333)

Lisa 6 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Lõpetamata toodang	428 053	265 349
Müügivalmis korterid	59 857	0
Soetatud kinnistud arendamiseks	261 161	248 431
Ettemaksed kinnisvara eest	32 911	32 911
Varud kokku	781 982	546 691

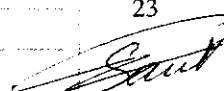
Real *Lõpetamata toodang* on kajastatud pooleliolevate kortermajade kapitaliseeritud ehituskulud.

L. P.
01.03.08

Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtjad

2007. a omas AS YIT Ehitus osalust järgmistes tütaretevõtjates:

Tütaretevõtte nimi	Tegevusvaldkond	Riik	Osaluse %	
			31.12.2007	31.12.2006
AS Koidu Kinnisvara	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	100	100
AS Nordic Arenduse	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	100	100
OÜ FKSM KE	Insenertehniliste- ja keskkonnaalaste projektide teostamine	Eesti	100	100
OÜ Keskkonnaehitus	Insenertehniliste- ja keskkonnaalaste projektide teostamine	Eesti	100	100
OÜ Servituudihaldus	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	100	100
OÜ Plasma Project	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	100	100
OÜ Polaron Holding	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	100	100
OÜ Vintano	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	100	100



Lisa Tütar-ja sidusettevõtjad järg

AS YIT Ehitus investeringud sidusettevõtetesse.

2007

Sidusettevõtte nimi	Riik	Tegevusvaldkond	Inves-teering 31.12.06	Tulud (kulud) sidusette- võtetelt	Saadud dividendid	Inves-teering 31.12.07	YIT EHITUS osalus %
AS Tartu Maja Betoontooted	Eesti	Betoonelementide tootmine	40 527	20 750	(4 000)	57 277	25%
AS Normanni Linnagrupi	Eesti	Ehitustegevus töövõtulepingute alusel	413	(3)	0	410	50%
Kokku			40 940	20 747	(4 000)	57 687	

2006

Sidusettevõtte nimi	Riik	Tegevusvaldkond	Inves-teering 31.12.05	Tulud (kulud) sidusette- võtetelt	Saadud dividendid	Inves-teering 31.12.06	YIT EHITUS osalus %
AS Tartu Maja Betoontooted	Eesti	Betoonelementide tootmine	25 144	18 383	(3 000)	40 527	25%
AS Normanni Linnagrupi	Eesti	Ehitustegevus töövõtulepingute alusel	422	(9)	0	413	50%
Kokku			25 566	18 374	(3 000)	40 940	

Lisa 8 Materiaalne põhivara

2007.aasta põhivara liikumised

Materiaalne põhivara	Maa, ehitised	Masinad, seadmed	Inventar, tööriistad	Kokku
31.12.2006				
Soetusmaksumus	2 039	3 400	13 565	19 004
Akumuleeritud kulum	(646)	(2 045)	(8 185)	(10 875)
Jääkväärtus 31.12.2006	1 393	1 355	5 381	8 129
<i>sh. kapitalirent*</i>	0	550	0	550
2007				
Soetused	0	208	2 228	2 436
<i>sh. kapitalirent</i>	0	0	0	0
Müügid ja mahakandmised				
jääkväärtuses	0	(778)	(67)	(845)
<i>sh. kapitalirent*</i>	0	494	0	494
Amortisatsioonikulu	(408)	(393)	(1 913)	(2 714)
31.12.2007				
Soetusmaksumus	2 039	1 272	12 190	15 501
Akumuleeritud kulum	(1 053)	(880)	(6 561)	(8 495)
Jääkväärtus 31.12.2007	985	392	5 629	7 006
<i>sh. kapitalirent*</i>	0	0	0	0

* Vt lisa 10 Kapitalirent

Lisa 8 Materiaalne põhivara järg

2006.aasta põhivara liikumised

Materiaalne põhivara	Maa, ehitised	Masinad, seadmed	Inventar, tööriistad	Ettemaks	Kokku
31.12.2005					
Soetusmaksumus	3 584	3 115	12 867	1 229	20 795
Akumuleeritud kulum	(753)	(2 051)	(8 490)	0	(11 294)
Jääkväärtus 31.12.2005	2 831	1 063	4 377	1 229	9 500
<i>sh. kapitalirent *</i>	0	800	0	0	800
2006					
Soetused	0	748	3 592	97	4 437
<i>sh. kapitalirent</i>	0	0	0	0	0
Müügid ja mahakandmised					
jääkväärtuses	0	(17)	(22)	(1 323)	(1 362)
<i>sh. kapitalirent</i>	0	0	0	0	0
Bilansiridade vahelised					
liikumised	0	0	0	(4)	(4)
Müüdud tütarettevõtte					
põhivara	(1 030)	(4)	(1 007)	0	(2 041)
					0
Amortisatsioonikulu	(408)	(435)	(1 559)	0	(2 402)
31.12.2006					
Soetusmaksumus	2 039	3 400	13 565	(0)	19 004
Akumuleeritud kulum	(646)	(2 045)	(8 185)	0	(10 875)
Jääkväärtus 31.12.2006	1 393	1 355	5 381	(0)	8 129
<i>sh. kapitalirent*</i>	0	550	0	0	550

* Vt lisa 10 Kapitalirent

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2006	
Soetusmaksumus	2 189
Akumuleeritud kulum	(1 486)
Jääkväärtus 31.12.2006	704
2007	
Soetamine	114
Amortisatsioonikulu	(370)
31.12.2007	
Soetusmaksumus	1 957
Akumuleeritud kulum	(1 509)
Jääkväärtus 31.12.2007	448

0

Immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2005	
Soetusmaksumus	1 963
Akumuleeritud kulum	(1 325)
Jääkväärtus 31.12.2005	638
2006	
Soetamine	482
Müüdnud tütarettevõtte põhivara	(98)
Amortisatsioonikulu	(318)
31.12.2006	
Soetusmaksumus	2 189
Akumuleeritud kulum	(1 486)
Jääkväärtus 31.12.2006	704

L.P.
07.03.08.

Lisa 10 Kapitalirent**Ettevõtte kui rentnik:**

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes

Kapitalirent ettevõtte kui rentnik

	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2006		
Soetusmaksumus	1 085	1 085
Akumuleeritud kulum	(535)	(535)
Jääkväärtus 31.12.2006	550	550
31.12.2007		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkväärtus 31.12.2007	0	0

Real *Võlakohustused* summas 282 tuhat krooni ja real *Pikaajalised võlakohustused* summas 24 tuhat krooni oli 2006. aastal kajastatud kapitalirendi tasumata osamaksed. Aruandeaastal lõpetati leping vara väljaostmise teel ja vara müüdi (vt. lisa 8 *Materiaalne põhivara*). 2007. aastal tasuti kapitalirendi intresse 5 tuh krooni (2006.aastal 19 tuhat krooni).

Ettevõtte kui rendileandja:

AS YIT Ehitus rendib kapitalirendi tingimustel välja valveseadmeid.

Rendileping kehtib kuni 31.12.2008. Kapitalirenditulu aruandeaastal oli 179 tuh krooni (2006. aastal 166 tuhat krooni). Järgmiste perioodide renditulu mittekatkevatest rendilepingutest on 193 tuhat krooni (2006 aastal 373 tuhat krooni). Intressitulu 2007.aastal oli 22 tuhat krooni (2006. aastal 35 tuh krooni) ning intressimäär 5% lepingujäägilt aastas.

Lisa 11 Kasutusrent**Ettevõtte kui rentnik:**

AS YIT Ehitus on võtnud kasutusrendile sõiduautod.

	31.12.2007	31.12.2006
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	5 210	4 955
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	9 994	9 894
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	<i>4 166</i>	<i>4 166</i>
<i>1-5 aastat</i>	<i>5 828</i>	<i>5 728</i>

Lepingud ei sea piiranguid ettevõtte dividendi- ega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole allrendile edasi antud.

Lisa 11 *Kasutusrent järg*

AS YIT Ehitus rendib büroopinda asukohaga Tallinnas Pärnu mnt 102c.

	31.12.2007	31.12.2006
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	4 572	4 723
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatestatavatest rendilepingutest:	12 045	15 750
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	4 864	4 510
<i>1-5 aastat</i>	7 181	11 240

Büroopinna rendileping kehtib kuni 2010. aasta maini. Lepingut saab lõpetada poolte kokkuleppel või vastavalt võlaõigusseaduses sätestatule.

Lisa 12 **Võlad tarnijatele ja muud võlad**

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	80 772	85 071
Võlad töövõtjatele	12 829	8 440
Maksuvõlad	11 562	11 172
Muud võlad (<i>Lisa 13</i>)	643 412	379 004
Saadud ettemaksud	9 611	46 831
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	758 187	530 518

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes

Lisa 13 **Muud võlad**

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad emaettevõttele*	582 379	328 579
Võlad teistele emaettevõttele konsolideerimisgrupi ettevõtetele*	63	22 696
Võlad sidusettevõtetele*	12 404	1 396
Muud tulevaste perioodide tulud (<i>Lisa 5</i>)	48 566	26 333
Muud võlad kokku	643 412	379 004

Real *Võlad emaettevõttele* on kajastatud kontserni emaettevõttelt YIT Corporation saadud lühiajaline laen summas 578 924 tuhat krooni (2006. aastal 328 579 tuh krooni) ja tasumata intressid summas 3 455 tuh krooni.

Emaettevõtte laen on tagatisteta, mille intressimäär moodustub TALIBORist ja pikaajaliselt fikseeritud marginaalist.

*Vt lisa 22 *Tehingud seotud osapooltega*.

Real *Muud tulevaste perioodide tulud* on kajastatud ehitustööde arvestuslik ettemaks. Pooleliolevate lepingute kogumaht on toodud lisa 5 *Pooleliolevad ehituslepingud*.

Lisa 14 Lühiajalised eraldised

	31.12.2007	31.12.2006
Garantiieraldised	4 000	4 000
Muud eraldised	1 303	17 772
Eraldised kokku	5 303	21 772

AS YIT Ehitus annab vastavalt ehitus- ja müügilepingutele garantii, mille raames ta on kohustatud tasuta parandama või välja vahetama ettevõtte süül tekkinud puudujäägid ehituses. Toetudes eelmistel aastatel tehtud garantiitöödele on moodustatud garantiieraldis summas 4 000 tuhat krooni.

Real *Muud eraldised* on kajastatud pooleli olevate projektide täiendavate töödega seotud kohustuste täitmiseks moodustatud eraldis summas 1 303 tuhat krooni

Lisa 15 Muud pikaajalised võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	2 122	3 881
Muud pikaajalised võlad kokku	2 122	3 881

Lühiajalised võlad tarnijatele on toodud lisas 12 *Võlad tarnijatele ja muud võlad*. Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides ja intressita ning tagatiseta.

Lisa 16 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Aktsiakapital (tuhandetes kroonides)	34 236	34 236
Aktsiate arv (tk)	1 902	1 902
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	18 000	18 000

Aktsiate eest on täielikult tasutud.

2007. aastal ei makstud dividende eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt (2006.aastal 0 krooni).

AS YIT Ehitus kuulub 100% Soome ehituskontserni YIT Corporation koosseisu.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 277 796 tuhat krooni (31. detsember 2006: 258 524 tuhat krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31. detsember 2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel või saada teatud tingimustel maksuvabastus edasijaotatavate dividendide osas.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta 219 991 tuhat krooni (31. detsembril 2006; 202 206 tuhat krooni) ning dividendidega kaasneks dividendide tulumaks summas 57 805 tuhat krooni (31. detsembril 2006; 56 318 tuhat krooni).

Lisa 17 Müügitulu

AS YIT Ehitus müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
Eesti Vabariik	1 077 547	916 793
Läti Vabariik	3 908	3 244
Müügitulu tegevuspiirkonna järgi kokku	1 081 455	920 037

AS YIT Ehitus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK	Tegevusala	2007	2006
4120	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (üldehitus)	766 392	451 865
4120	Elamute ehitus (kinnisvara arendus)	192 505	370 951
4221	Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	48 138	84 289
4222	Elektri- ja sidevõrkude ehitus	51	1 543
4399	Muud mujal liigitamata eriehitustööd	6 000	3 019
7111	Arhitektitegevused	2 475	150
7112	Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	60 227	2 739
	Tegevusalade lõikes jaotamata müügitulu	5 667	5 481
	Müügitulu tegevusalade järgi kokku	1 081 455	920 037

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud

	2007	2006
Omajõududega teostatud tööde kulud	229 377	231 256
Allhankekulud	767 738	640 899
Muud realiseeritud toodete kulud	16 582	18 812
Kulum	1 641	1 150
Müüdnud toodangu kulud kokku	1 015 338	892 116

Lisa 19 Üldhalduskulud

	2007	2006
Üldhalduskulud	30 411	28 821
Kulum	1 442	1 570
Üldhalduskulud kokku	31 853	30 391

Lisa 20 Muud äritulud ja kulud

	2007	2006
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	189	47
Võlgnevuste valuutakursi muutused	(3)	(2)
Muud äritulud (ärikulud)	4 905	(438)
Muud äritulud ja -kulud kokku	5 091	(393)

Muude ärituludena on kajastatud katkestatud lepingutest saadud leppetrahvide tulud ja laekunud kindlustushüvitised.

Lisa 21 Tingimuslikud kohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Pakkumiste garantii	5 900	4 400
Ettemaksu garantii	0	10 091
Teostusaegne garantii	214 020	249 977
Garantiaegne garantii	29 577	14 541
Maksegarantii	538	4 710
Tingimuslikud kohustused kokku	250 035	283 719

Pakkumiste garantii eesmärk on garanteerida garantii saajale garantiisumma ulatuses hüvitist juhul, kui garantii esitaja keeldub sõlmimast lepingut pakkumise kohta, mille ta on teinud ja mille saaja on heaks kiitnud, loobub enne tähtaega oma pakkumisest või ei suuda pärast lepingu sõlmimist esitada saajale toimimisgarantiid.

Ettemaksu garantii garanteerib, et saajale tagastatakse garantii esitajale makstud ettemakse garantiisumma ulatuses juhul, kui garantii taotleja ei täida oma lepingujärgseid kohustusi. Teostusaegne garantii eesmärk on tagada garantii saajale hüvitis garanteeritava summa ulatuses, kui teine lepingupool ei täida ehituslepingujärgseid kohustusi.

Garantiaegne garantii tagab garantiisaajale hüvitise, kui garantiiaja jooksul ilmneb defekte näiteks tarnitud kaubas, ehitistes jne

Maksegarantii garanteerib müüjale makse kauba eest/teenuse osutamisel, kui ostja ei ole maksetähtpäevaks oma maksekohustust täitnud.

Tingimuslikud kohustused on tagatud YIT Construction emaettevõtte YIT Corporation garantiiga.

Enamus ettemaksu-, teostus- ja garantiiaegsetest garantiidest on kaetud allhankijate poolt ettevõttele antud tagatistega.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 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 22 Tehingud seotud osapooltega

AS YIT Ehitus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

AS YIT Ehitus emaettevõtja on YIT Construction, mis on registreeritud Soomes ja kuulub omakorda ehituskontserni YIT Corporation koosseisu.

AS YIT Ehitus ja tema tütarettevõtete arvelduskontod AS-is Hansapank kuuluvad YIT Corporation kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt on 2007.a arvestatud AS-ile YIT Ehitus intresse 617 tuhat krooni (2006.a 279 tuhat krooni)

AS YIT Ehitus on 2007. a ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised emaettevõtte konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	0	556	0
Sidusettevõtted	1 416	2 625	607	3 244
	85 244	300	2 411	22
Kokku	86 660	2 925	3 574	3 266

Müügiks ostetud kaupade ostu- ja müügitehingud emaettevõtte konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega on teostatud YIT Corporation kontserni siirdehindades.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
YIT Corporation'le tasumata laen *	578 924	328 579
YIT Corporation'le tasumata intressid *	3 455	0
Võlad emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtetele *	63	22 696
Võlad sidusettevõtetele *	12 404	1 396
Nõuded emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtetele	187	0

*Vt lisa 13 *Muud võlad*

2007. aastal arvestati intresse 26 770 tuhat krooni (2006. aastal 4 764 tuhat krooni).

Aruandeperioodil on tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 5 379 tuhat krooni (2006.a 4 310 tuhat krooni). Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Lisa 23 Konsolideerimata finantsaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtja kasumiaruanne, bilanss, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtja põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tütar-, sidus- ja ühisettevõtjad, mida kajastatakse emaettevõtja konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

AS YIT Ehitus konsolideerimata bilanss		
tuhandetes kroonides	31.12.2007	31.12.2006
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	91 757	15 502
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	160 429	244 163
Varud	728 470	493 180
Käibevara kokku	980 656	752 845
Pikaajalised nõuded		
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	0	14 322
Pikaajalised nõuded kokku	0	14 322
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	57 004	57 097
Kinnisvarainvesteeringud	0	0
Materiaalne põhivara	7 006	8 129
Immateriaalne põhivara	448	704
Põhivara kokku	64 458	65 930
VARAD KOKKU	1 045 114	833 097
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	0	282
Võlad tarnijatele ja muud võlad	757 870	529 243
Lühiajalised eraldised	5 303	20 314
Lühiajalised kohustused kokku	763 173	549 839
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	0	24
Muud pikaajalised võlad	2 122	3 881
Pikaajalised kohustused kokku	2 122	3 905
Kohustused kokku	765 295	553 744
Omakapital		
Aktiivkapital	34 236	34 236
Ülekurs	36 527	36 527
Kohustuslik reservkapital	3 422	3 422
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	205 168	223 897
Aruandeaasta kasum/kahjum	466	(18 729)
Omakapital kokku	279 819	279 353
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1 045 114	833 097

AS YIT Ehitus konsolideerimata kasumiaruanne

tuhandetes kroonides	2007	2006
Müügitulu	1 078 414	926 735
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulud	(1 013 348)	(897 792)
Brutokasum	65 066	28 943
Turustuskulud	(16 188)	(9 033)
Üldhalduskulud	(31 777)	(30 362)
Muud äritulud	5 266	210
Muud ärikulud	(174)	(604)
Ärikasum/kahjum	22 192	(10 845)
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja kulud investeringutelt tütarettevõtetesse	(94)	(6 493)
Finantstulud ja kulud investeringutelt sidusettevõtetesse	4 000	3 000
Intressikulud	(26 774)	(4 784)
Muud finantstulud ja (-kulud)	1 142	393
Finantstulud ja -kulud kokku	(21 726)	(7 883)
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist	466	(18 729)
Tulumaks	0	0
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum	466	(18 729)

AS YIT Ehitus konsolideerimata rahavoo aruanne

tuhandetes kroonides	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	22 192	(10 845)
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 083	2 720
Kasum kinnisvarainvesteeringute ja põhivara müügist	(156)	(430)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	98 056	(1 373)
Varude muutus	(235 291)	(150 599)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus	(42 586)	(39 139)
Makstud intressid	(23 319)	(4 784)
Makstud ettevõtte tulumaks	0	0
Kokku rahavood äritegevusest	(178 021)	(204 450)
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	(2 550)	(4 919)
Kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivara müük	1 002	1 793
Tütar- ja sidusettevõtte soetus	0	(60 000)
Tütar- ja sidusettevõtte müük	0	11 114
Antud laenud	(990)	0
Saadud intressid	2 774	459
Saadud dividendid	4 000	3 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 236	(48 554)
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	250 346	265 992
Laenude tagasimaksed	0	(15 647)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(306)	(322)
Aktsiate emiteerimine	0	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	250 040	250 024
Rahavood kokku	76 255	(2 980)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 502	18 482
Raha ja raha ekvivalentide muutus	76 255	(2 980)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	91 757	15 502

AS YIT Ehitus konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
 (tuhandetes kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	
Saldo seisuga 31.12.2005	34 236	36 527	3 422	0	223 897	298 082
2006.a. puhaskahjum	0	0	0	0	(18 729)	(18 729)
Seisuga 31.12.2006	34 236	36 527	3 422	0	205 168	279 353
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	466	466
Seisuga 31.12.2007	34 236	36 527	3 422	0	205 634	279 819
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						(57 004)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						129 166
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007						351 981

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele summa, millest aktsiaselts võib teha aktsionäridele väljamakseid.

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS YIT Ehitus aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS YIT Ehitus (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2007, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud allpool kirjeldatu, viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkustega arvamuse avaldamise alus

Kontserni bilansis on mitmete kinnisvaraarendustega seotud varusid (müügivalmis korterid ja pooleliolevad kortermajad) summas 282 miljonit krooni. Vastavalt RTJ-le 4 "Varud" tuleb varusid bilansis kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Kuna tehingute maht on tänasel Eesti kinnisvaraturul väga piiratud, ning nendes vähestes tehingutes kujunenud hinnatase ei ole representatiivne leidmaks usaldusväärset indikatsiooni märgitud varude neto realiseerimisväärtuse kohta, ei olnud meil võimalik hinnata kas ja millises summas võivad aruandeperioodi kasum ning varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2007 olla olulisel määral ülehinnatud.

Meil ei olnud võimalik saada piisavat kindlust kõikide 31. detsembril 2007 kontserni bilansis kajastatud nõuete laekuvuse osas, mistõttu on tõenäoline, et nõuded summas 13,7 miljonit krooni ei pruugi täielikult laekuda. Kui täiendav nõuete allahindlus osutuks vajalikuks, väheneksid kontserni nõuded, omakapital ja aruandeperioodi kasum allahindluse summa võrra.

Kontserni bilansis seisuga 31. detsember 2007 on kajastatud sidusettevõtte AS Tartu Maja Betoontooted (TMBT) aktsiad kapitaliosaluse meetodil summas 57,3 miljonit krooni ning 2007. aasta kasumiaruandes kapitaliosaluse meetodil arvestatud tulu summas 20,8 miljonit krooni. Kuna TMBT majandustulemused ei ole tänaseks päevaks auditeeritud, ja meil puudus võimalus läbi viia oma alternatiivseid auditiprotseduure TMBT 2007. aasta tulemuste osas, ei olnud meil võimalik saada piisavat kindlust selles, kas eelpoolviidatud sidusettevõtte finantsaruandlus kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt sidusettevõtte 2007. aasta majandustulemust ning investeeringu väärtust. Sellest tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, kas eelpoolviidatud kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum ja investeeringu bilansiline väärtus on kajastatud olulises osas kooskõlas RTJ-ga 11.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus *Märkustega arvamuse avaldamise alus* kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers

7. märts 2008

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS YIT Ehitus juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 19 272 tuhat krooni alljärgnevalt:

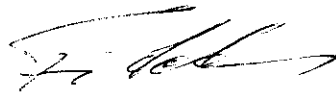
jaotamata kasum – 19 272 tuhat krooni

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

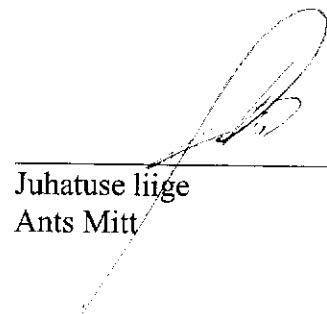
AS YIT Ehitus 2007. a majandusaasta aruande allkirjastamine



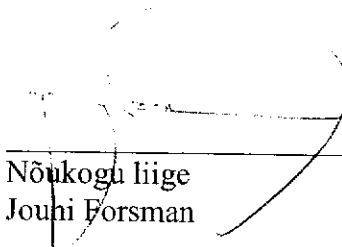
Juhatusesimees
Priit Sauk



Nõukogu esimees
Timo Lehmus



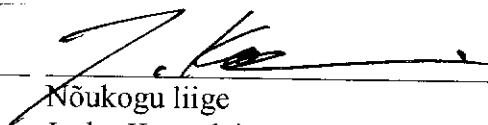
Juhatusliige
Ants Mitt



Nõukogu liige
Jouni Forsman



Juhatusliige
Rein Soosalu



Nõukogu liige
Jaako Kouvalainen