

**AS YIT EHTUS
TALLINN**

2012. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Pärnu mnt 102 C 11312 Tallinn Eesti Vabariik 10093801
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:	01.01.2012-31.12.2012

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud	18
Lisa 3 Raha ja raha ekvivalendid	18
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	19
Lisa 5 Maksud	19
Lisa 6 Muud lühiajalised nõuded	19
Lisa 7 Pooleliolevad ehituslepingud	20
Lisa 8 Varud	20
Lisa 9 Tütar- ja sidusettevõtjad	21
Lisa 10 Materiaalne põhivara	22
Lisa 11 Kasutusrent	23
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 13 Muud võlad	24
Lisa 14 Lühiajalised eraldised	24
Lisa 15 Omakapital	24
Lisa 16 Müügitulu	25
Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud	25
Lisa 18 Tööjõukulud	25
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega	27
Lisa 21 Konsolideerimata finantsaruanded	28
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	33
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	35
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2012. a majandusaasta aruandele	36
AS YIT Ehituse konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	37

TEGEVUSARUANNE

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

AS-i YIT Ehitus ehitusteenus hõlmab elu-, äri- ja tööstushoonete ning rajatiste ehitamist. Kinnisvaraarenduse valdkonda kuuluvad eluhoonete ning äri- ja tööstuskinnisvara arendamine. Ettevõtte peakontor asub Tallinnas, esindused Pärnus ja Tartus.

AS YIT Ehitus kuulub Soomes registreeritud ettevõttele YIT Rakennus Oy, mis omakorda kuulub gruppi YIT Oyj, mille aktsiad on noteeritud Helsinki väärtpaberibörsi põhinimekirjas. Kontserni poliitikast tulenevalt on AS-i YIT Ehitus põhiliseks tegevuspiirkonnaks Eesti Vabariik.

2012.a tähistas AS YIT Ehitus emaettevõtte oma 100. asutamise aastapäeva, mille puhul korraldati pidustusi kõigis 14. riigis, kus YIT Oyj on läbi tütarettevõtete esindatud.

AS YIT Ehitus alustas 2012.aastal kolme uue kortermaja arendusprojekti ehitamisega ning lõpetas kolme varem valminud arendusprojekti müügiprotsessi. Kokku müüdi nii Pärnus, Tartus, Tallinnas kui ka Keilas asuvatel arendusprojektidel üle 120 korteri, mis on kinnituseks kinnisvaraturu elavnemisest ning on tugev alus käesoleva aasta müügitrendi prognoosimisel.

2012.a teisel poolaastal näha erainvestorite kasvanud huvi kinnisvaraarenduste – mitte ainult elukondliku-, vaid ka ärikinnisvara vastu ning uute arendusprojektide maht suurenes märgatavalt, mis laiendab klientide valikuvõimalusi ning kinnisvaraarendajate vahelist konkurentsi ja võib tekitada hinnasurvet.

AS YIT Ehitus lõpetas koostöös SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2011.aastal alustatud ja Tallinnas mustamäe piirkonnas asuva uue ärimaja Mehhatroonikum ehituse, jätkates samas aktiivselt potentsiaalsete rentnike otsingutega. 2012.a juunis sõlmis AS YIT Ehitus eellepingu Mehhatroonikumi ärimaja ehitamiseks moodustatud tütarettevõtte osakute müügiks, mis jõustus aruandlusperioodi bilansipäeva järgselt ja seepärast ei avalda mõju käesoleva aruandlusperioodi koondtuluaruandele.

2012.a jätkati kontserni struktuuri lihtsustamisega ning AS-iga YIT Ehitus liideti senised tütarettevõtted Nordic Arenduse AS ja OÜ Vintano ning kontsernist müüdi osalused tütarettevõttes Plasma Project OÜ ja sidusettevõttes AS TMB.

2012.aastal valmisid AS YIT Ehitusel suuremad projektid: Tartu Ülikooli Narva Kolledži õppehoone ehitus, Tallinna Teletorni renoveerimistööd, Tartu Observatooriumi peahoone renoveerimine ja juurdeehitus, Eesti Maaülikooli õppehoone fassaadi ning ventilatsiooni- ja küttesüsteemi rekonstrueerimine., Äri- ja kortermaja ehitus Tallinnas Sakala tänaval, Mehhatroonikumi ärimaja Tallinnas, Audru ringraja hoonete kompleksi I etapi ehitus jt.

AS-i YIT Ehitus konsolideeritud realiseerimise netokäive 2012.aastal oli 45,6 mln eurot (2011.aastal 26,8 mln eurot) ning kasum 2,0 mln eurot (2011.aastal oli kahjum -2,2 mln eurot). Ettevõtte konsolideeritud bilansimaht oli 31.12.2012 seisuga 44,7 mln eurot, omakapital 38,2 mln eurot, millest aktsiakapital 2,2 mln eurot.

AS YIT Ehitus 2012.a.aasta käibe jaotus tellijate lõikes oli järgmine: erakliendid ca 52 % ja riiklik sektor ca 48% ning praktiliselt kogu käive saavutati põhitegevuse – ehitusteenuse osutamisega.

2012. aastal ei teinud kontsern uurimisväljaminekuid ja olulisi väljaminekuid ei plaani ettevõtte ka 2013.aastaks.

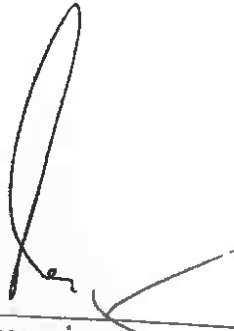
Aruandeaastal oli kontserni keskmine töötajate arv 98 inimest (2011.aastal 141 inimest). Kõik inimesed töötasid AS-s YIT Ehitus. Tegevuskuludes sisalduv tööjõukulu aruandeaastal oli 3,0 mln eurot (2011.aastal 3,9 mln eurot).

Ettevõtte juhtkonna arvates on oluline pakkuda ehitus- ja arendusteenuseid komplekselt, st alates detailplaneeringu koostamisest/ projektlahenduse väljatöötamisest kuni ehitise üle- või rendileandmiseni.

Eelnevast tulenevalt kavatakse jätkata ehituse ja kinnisvaraarenduse valdkonnas hoonete ja rajatiste ehitamisega, elu-, äri- ja tootmiskinnisvara arendamise ning projekteerimisega. Lisaks tehakse koostööd YIT Oyj kontserni kuuluvate teiste ettevõtetega leidmaks võimalusi uute energiasäästlike ja muudmoodi efektiivsete ehitus- ja tegevuslahenduste kasutuselevõtuks.

AS YIT Ehitus peab strateegiliselt oluliseks olla oma tegevusvaldkondades jätkuvalt usaldusväärne spetsialist ja partner ning ühtlasi olla ka oma klientidele lähedal - omada esindusi Eesti erinevates piirkondades.

2013.aastaks prognoosib ettevõtte juhtkond nii ettevõtte majandustulemuste stabiliseerumist ja kahjumlike perioodide lõppemist, seda hoolimata üldiselt keerulisest majandusolukorrast ja pidevast tuleviku ebaselgusest. Lisaks arvestame kinnisvaraturu aktiivsuse säilimisega, olles samas valmis reageerima välisurgudelt, eriti Lõuna-Euroopa maadest alguse saavatele ja sealt edasi kanduda võivatele mõjutustele.



Juhatuse esimees
Margus Põim

Konsolideeritud bilanss			
tuhandetes eurodes			
	Lisa	31.12.2012	31.12.2011
VARAD			
Käibevara			
Raha	3	32	217
Nõuded ja ettemaksed	4, 5, 6, 7	13 199	10 970
Varud	8	31 257	29 156
Käibevara kokku		44 489	40 343
Põhivara			
Pikaajalised nõuded ostjate vastu	4	99	110
Finantsinvesteeringud	9	0	2 557
Materiaalne põhivara	10	104	153
Immateriaalne põhivara		0	3
Põhivara kokku		203	2 823
VARAD KOKKU		44 692	43 166
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	12, 13	4 767	5 698
Eraldised	14	1 321	1 098
Lühiajalised kohustused kokku		6 088	6 796
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlad tarnijatele	12	360	118
Pikaajalised kohustused kokku		360	118
Kohustused kokku		6 448	6 914
Omakapital			
Aktsiakapital	15	2 200	2 200
Ülekurss		21 113	21 113
Kohustuslik reservkapital		219	219
Vabatahtlik reservkapital		10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 721	4 939
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		1 992	(2 218)
Omakapital kokku		38 244	36 252
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		44 692	43 166

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.E.
 Kuupäev/date 6.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2012	2011
Müügitulu	16	45 674	26 861
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17	(42 146)	(27 712)
Brutokasum (-kahjum)		3 528	(851)
Turustuskulud		(97)	(101)
Üldhalduskulud		(2 256)	(1 458)
Muud äritulud		743	0
Muud ärikulud		(189)	(9)
Ärikasum(-kahjum)		1 728	(2 419)
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja kulud investeringutelt sidusettevõttesse	9	278	293
Finantstulud ja kulud investeringutelt tütarettevõttesse		(3)	0
Intressikulud		(1)	(105)
Muud finantstulud ja kulud kokku		(10)	13
Finantstulud ja -kulud kokku		264	201
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		1 992	(2 218)
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 992	(2 218)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials V.E.
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 Tuhandetes eurodes

	Lisa	2012	2011
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		1 728	(2 419)
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	41	55
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist	10	18	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	(2 232)	(7 397)
Varude muutus	8	(2 101)	(377)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12	(484)	3 328
Makstud intressid		(1)	(105)
Kokku rahavood äritegevusest		(3 031)	(6 915)
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	10	(17)	(20)
Materiaalse põhivara müük	10	9	1
Saadud intressid		3	13
Saadud dividendid		85	0
Sidusettevõtte müük	9	2 750	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 830	(6)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	1 000
Saadud laenude tagasimaksed		0	(5 793)
Tagatiseta võlakohustus	13	16	16
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine		0	10 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		16	5 222
Rahavood kokku		(185)	1 699
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3	217	1 916
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(185)	1 699
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	32	217

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.E.
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
 tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv-kapital	Vabatahtlik reservkapital	Jaotamata kasum	
Saldo seisuga 31.12.2010	2 200	21 113	219	0	4 939	28 470
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine	0	0	0	10 000	0	10 000
2011.a puhaskahjum	0	0	0	0	(2 218)	(2 218)
Seisuga 31.12.2011	2 200	21 113	219	10 000	2 721	36 252
2012.a puhaskasum	0	0	0	0	1 992	1 992
Seisuga 31.12.2012	2 200	21 113	219	10 000	4 713	38 244

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 15.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.E.
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i YIT Ehitus 2012. aasta konsolideeritud 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.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS YIT Ehitus (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtete AS Koidu Kinnisvara ja OÜ Mehhatroonikum finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 9).

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.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

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 õiglases väärtuses 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials VE
Kuupäev/date 5.06.13

Juhul, kui tütarettevõtja müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtja tulused 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. 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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse 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 sidusettevõtetes“.

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

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetes, mis

konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

B. Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõte C), nõuded ostjate vastu (vt. ka arvestuspõhimõte D) ja muud nõuded, ning pikaajalised finantsinvesteeringud.

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

C. 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.

D. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni 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 nüüdiseväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdiseväärtuse 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 vähendamisenä.

E. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials VE
Kuupäev/date 6.06.13
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

F. Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi.

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. Kontserni 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 tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

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 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 remondikulusid 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) 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 "müügiootel 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 müügiootel põhivaraks.

H. Immateriaalne põhivara

Immateriaalsed vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni 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 immateriaalsed 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 immateriaalsed vara (äriühenduse käigus tekkinud äärmaväärtus) 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. Firmaväärtus

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

J. 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 õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügiikulutused, 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 vähendamisenä.

K. 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

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse 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.

L. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (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 pärast bilansikuupäevast; või kontsernil 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 võtsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials V.E.
Kuupäev/date 5.10.12
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

M. 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 osapoolele.

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 moodustab vajadusel bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne bilansipäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad kontsernile 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 ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

N. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis kontserni 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 väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud kontserni tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad kontserni 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 omapärasest 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.

O. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtja ja Eestis asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. 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.

P. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 Metab projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu vähenemine ja vastav summa kajastatakse bilansis lühiajalistes kohustustes rea "Muud võlad" allkirjel "Ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks". Ehitusprojektidel, kus tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem, kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu suurenemine ja vastav summa arvestatakse bilansis käibevarana rea "Muud lühiajalised 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.

Intressitulu ja dividenditulu

Intressi ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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.

Q. 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 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid kontserni äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks deebitoride võimalikud makseraskused, mis võivad kaasa tuua kontserni nõuete väärtuse languse ning suuremad allahindluskahjumid. Samuti võib langenud nõudluse ja finantsturgude ebaliikviidsuse tõttu väheneda realiseerimata korterite ja arendamisootel kinnistute väärtus. Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju kontserni tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada kontserni jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 3 Raha ja raha ekvivalendid

toimides eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Pangakontod	32	217
Raha ja raha ekvivalendid kokku	32	217

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded ostjate vastu	2 823	3 384
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (Lisa 5)	875	430
Muud lühiajalised nõuded (Lisa 6)	9 460	6 996
Ettemaksed teenuste eest	42	160
Nõuded ja ettemaksed kokku	13 199	10 970

Real *Pikuajalised nõuded* on kajastatud nõue ostjate vastu tulevastel perioodidel saada olevas summas 99 tuhat eurot, 2011 aastal 110 tuhat eurot.

Kõik kontserni nõuded on eurodes.

Lisa 5 Maksud
tuhandetes eurodes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	849	627	303	355
Üksikisiku tulumaks	0	39	0	41
Erisoodustuse tulumaks	0	3	0	2
Sotsiaalmaks	0	71	0	73
Kohustuslik kogumispension	0	3	0	3
Töötuskindlustusmaksed	0	8	0	9
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	64	0
Ettemaksukonto jääk	26		63	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad (Lisa 4 ja Lisa 12)	875	751	430	482

Lisa 6 Muud lühiajalised nõuded
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (Lisa 20)	60	81
Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 7)	41	181
Pangakontod emaettevõtte kontsernikonto koosseisus	9 358	6 732
Muud nõuded	0	2
Muud lühiajalised nõuded (Lisa 4)	9 460	6 996

Lisa 7 Pooleliolevad ehituslepingud
 tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	50 283	33 696
Tellijatele esitatud vahearved	(50 837)	(34 243)
Kokku	(553)	(547)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 6)	41	181
sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 13)	(594)	(728)

Lisa 8 Varud
 tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	3 641	3 390
Arendamisjärgus kinnisvaraprojektid	8 741	7 074
Soetatud kinnistud arendamiseks	18 875	18 692
Varud kokku	31 257	29 156

Real lõpetamata toodang on kajastatud pooleliolevate arendusprojektide kapitaliseeritud ehituskulud.

Scoses varude netorealiseerimisväärtuse langemisega alla soetusmaksumuse on varusid alla hinnatud järgmiselt.

	2012	2011
Müügivalmis korterid	3	23
Kokku maha kantud, alla hinnatud	3	23

Varasematel perioodidel teostatud varude allahindlusi käesoleval ega ka eelmisel aastal tühistatud ei ole.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.E.
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9 Tütar- ja sidusettevõtjad

2012. aastal omas AS YIT Ehitus osalust järgmistes tütarettevõtjates:

Tütarettevõtte nimi	Tegevusvaldkond	Riik	Osaluse %	
			31.12.2012	31.12.2011
AS Koidu Kinnisvara	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	100	100
AS Nordic Arenduse	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	0	100
OÜ Vintano	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	0	100
OÜ Plasma Project	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	0	100
OÜ Mehhatroonikum	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	90	90

AS Nordic Arenduse ja OÜ Vintano ühendati 2012 aastal emaettevõtjaga AS YIT Ehitus. OÜ Plasma Projekt müüdi 2012 aastal emaettevõtja AS YIT Ehitus poolt.

2012.a juunis sõlmis AS YIT Ehitus eellepingu Mehhatroonikumi ärimaja ehitamiseks moodustatud tütarettevõtte osakute müügiks, mis jõustus aruandlusperioodi bilansipäeva järgselt ja seepärast ei avalda mõju käesoleva aruandlusperioodi koondtuluaruandele.

AS YIT Ehitus investeringud sidusettevõtetesse.

2012
tuhandetes eurodes

Sidusettevõtte nimi	Riik	Tegevusvaldkond	Investeering 31.12.11	Kapitali-osaluse kasum	Muutus osaluses	Investeering 31.12.12	YIT Ehitus osalus %
AS Tartu Maja Betoontooted	Eesti	Betoonelementide tootmine	2 557	193	(2 750)	0	0
Kokku			2 557	193	(2 750)	0	

2011
tuhandetes eurodes

Sidusettevõtte nimi	Riik	Tegevusvaldkond	Investeering 31.12.10	Kapitali-osaluse kasum	Muutus osaluses	Investeering 31.12.11	YIT Ehitus osalus %
AS Tartu Maja Betoontooted	Eesti	Betoonelementide tootmine	2 265	293	0	2 557	25%
Kokku			2 265	293	0	2 557	

Lisa 10 Materiaalne põhivara
tuhandetes eurodes

Materiaalne põhivara	Maa, ehitised	Masinad, seadmed	Inventar, tööriistad	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2010				
Soetusmaksumus	130	48	682	860
Akumuleeritud kulum	(130)	(46)	(498)	(674)
Jääkmaksumus	0	2	184	186
2011				
Soetused	0	2	18	20
Müügid ja mahakandmised jääkväärtuses	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	(2)	(51)	(53)
Saldo seisuga 31.12.2011				
Soetusmaksumus	0	44	673	717
Akumuleeritud kulum	0	(41)	(523)	(564)
Jääkmaksumus	0	3	150	153
2012				
Soetused	0	4	13	17
Müügid ja mahakandmised jääkväärtuses	0	(1)	(24)	(25)
Amortisatsioonikulu	0	(1)	(38)	(40)
Saldo seisuga 31.12.2012				
Soetusmaksumus	0	4	335	339
Akumuleeritud kulum	0	(0)	(235)	(235)
Jääkmaksumus	0	4	100	104

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.E
 Kuupäev/date 5.06.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 11 Kasutusrent
tuhandetes eurodes

Ettevõtte kui rentnik:

AS YIT Ehitus on võtnud kasutusrendile sõidua autod.

	2012	2011
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	185	202
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	225	334
<i>1-5 aastat</i>	152	205
	73	129

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

	2012	2011
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	171	117
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	277	138
<i>1-5 aastat</i>	144	138
	132	0

Büroopinna rendileping kehtib kuni 2014. aasta novembrini. Lepingut saab lõpetada 5 kuuse etteatamise tähtajaga.

Lepingud ei sea piiranguid ettevõtte dividendi- ega finantseerimispoliitikale.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad tarnijatele	2 125	3 384
Võlad töövõtjatele	163	257
Maksuvõlad (<i>Lisa 5</i>)	751	482
Muud võlad (<i>Lisa 13</i>)	683	966
Saadud ettemaksud	1 047	609
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	4 767	5 698

Real *Pikaajalised kohustused* on kajastatud tarnijatele tulevastel perioodidel tasumisele kuuluv võlg summas 360 tuhat eurot (2011 a. 118 tuhat eurot).

Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes.

Lisa 13 Muud võlad
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad emaeetevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 20)		
Võlad sidusettevõtetele	27	115
Tagatiseta võlakohustus	0	16
Ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks	31	16
Muud võlad kokku (Lisa 12)	624	819
	683	966

Lisa 14 Lühiajalised eraldised
tuhandetes eurodes

	31.12.2012	31.12.2011
Garantiieraldised		
Muud eraldised	200	200
Eraldised kokku	1 121	898
	1 321	1 098

AS YIT Ehitus annab vastavalt chitusseaduses sätestatule üldjuhul 2 aastase 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 200 tuhat eurot (2011.a. 200 tuhat eurot). Real *Muud eraldised* on kajastatud lõpetatud projektidega seotud võimalike täiendavate kulude katteks moodustatud eraldis summas 1 121 tuhat eurot (2011.a. 898 tuhat eurot).

Lisa 15 Omakapital

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)		
Aktsiate arv (tk)	2 200	2 200
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	1 912	1912
	1 150	1 150

Aktsiate eest on täielikult tasutud.

2012. aastal ei makstud dividende eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.

AS YIT Ehitus kuulub 100% Soome ehituskontserni YIT Oyj koosseisu. Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2012 moodustas 4 713 tuhat eurot (31. detsember 2011.a. summas 2721 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel või saadaval ringimustel maksuvabastus edasijaotatavate dividendide osas.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta 3 757 tuhat eurot (31. detsembril 2011 summas 2 183 tuhat eurot) ning dividendidega kaasneks dividendide tulumaks summas 956 eurot (31. detsembril 2011 summas 538 tuhat eurot).

Lisa 16 Müügitulu
tuhandetes eurodes

AS YIT Ehitus konsolideeritud müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2012	2011
Eesti Vabariik		
Soome Vabariik	45 674	24 698
Müügikäive tegevuspiirkonna järgi kokku	0	2 163
	45 674	26 861

AS YIT Ehitus konsolideeritud müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2012	2011
Ehitustööd		
Arhitektitegevused	44 939	25 301
Insener tehniline projekteerimine	296	166
Tegevusalade lõikes jaotamata müügitulu	223	0
Müügikäive tegevusalade järgi kokku	216	1 394
	45 674	26 861

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Omajäududega teostatud tööde kulud		
Allhankekulud	8 628	8 978
Muud realiseeritud toodete kulud	33 401	18 238
Kulum	91	457
Müüdnud toodangu kulud kokku	26	39
	42 146	27 712

Lisa 18 Tööjõukulud
tuhandetes eurodes

	2012	2011
Töötajatele arvestatud tasud		
Töötajatele arvestatud tasud kokku	2 992	2 879
	2 992	2 879

Ettevõtte keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 98 (2011. aastal 141)

Lisa 19 Garantiid ja muud tingimuslikud kohustused

tuhandetes eurodes

Käesolevas lisas on avaldatud kolmandatele osapooltele antud garantiide summad, mis ei kajastu kontserni bilansis kohustusena ja muutuvad sissenõutavateks kontsernipoolsel kohustuste mittetäitmisel.

	31.12.2012	31.12.2011
Pakkumiste garantii	151	150
Teostusaegne garantii	1 925	3 375
Garantiaegne garantii	1 017	556
Garantiid kokku	3 093	4 081

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 toimumisgarantiid.

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.

Garantiid on tagatud YIT Rakennus Oy emaettevõtte YIT Oyj garantiiga. Enamus ettemaksu-, teostus- ja garantiaegsetest 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials YIT
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

YIT Ehitus kontserni aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- 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 Rakennus Oy, mis on registreeritud Soomes ja kuulub omakorda ehituskontserni YIT Oyj koosseisu.

AS YIT Ehitus ja tema tütaretevõtete arvelduskontod kuuluvad YIT Oyj kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt arvestatud intresse laekus 2012.a. AS-ile YIT Ehitus 3 tuhat eurot (2011.a 13 tuhat eurot).

YIT Ehitus kontsern on 2012. a ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele (tuhandetes eurodes):

	2012		2011	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja ja tema konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	615	70	805	4 138
Sidusettevõtted	0	0	103	0
Kokku	615	70	908	4 138

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.E.
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Saldod seotud osapooltega (tuhandetes eurodes):

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad emaettevõtja konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 13)		
Muu võlgnevus YIT Oyj'le	27	115
Võlad teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	2	0
Võlad sidusettevõtetele	25	115
Nõuded emaettevõtja konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 6)	0	16
	60	81

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 279 tuhat eurot (2011.a 124 tuhat eurot). Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse ja nõukogu liikmete teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel lahkumishüvitise maksmise kohustust ei ole.

Lisa 21 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-, sidusettevõtjad, mida kajastatakse emaettevõtja konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.E.
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Ehitus konsolideerimata bilanss		
tuhandetes eurodes		
VARAD	31.12.2012	31.12.2011
Käibevara		
Nõuded ja ettemaksed		
Varud	20 277	13 151
Käibevara kokku	24 285	22 188
Pikaajalised nõuded	44 562	35 339
Nõuded ostjate vastu		
Pikaajalised nõuded kokku	99	110
Põhivara	99	110
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Materiaalne põhivara	897	4 229
Immateriaalne põhivara	104	153
Põhivara kokku	0	3
VARAD KOKKU	1 001	4 385
	45 662	39 833
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed		
Eraldised	4 601	5 530
Lühiajalised kohustused kokku	1 321	1 098
Pikaajalised kohustused	5 922	6 628
Pikaajalised võlad tarnijatele		
Pikaajalised kohustused kokku	360	118
Kohustused kokku	360	118
Omakapital	6 282	6 746
Aktsiakapital		
Ülekurss	2 200	2 200
Kohustuslik reservkapital	21 113	21 113
Vabatahtlik reservkapital	219	219
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 000	10 000
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	(444)	2 355
Omakapital kokku	6 293	(2 800)
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	39 380	33 087
	45 662	39 833

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.E.
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Ehitus konsolideerimata kasumiaruanne
 tuhandetes eurodes

	2012	2011
Müügitulu	48 158	26 951
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	(44 666)	(28 305)
Brutokasum (-kahjum)	3 492	(1 354)
Turustuskulud	(80)	(85)
Üldhalduskulud	(2 221)	(1 444)
Muud äritulud	743	0
Muud ärikulud	(188)	(9)
Äri kasum (-kahjum)	1 746	(2 892)
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud (-kulud) investeringutelt	3 400	(0)
tütarettevõtetele	0	(129)
Intressikulud	1 148	221
Muud finantstulud ja kulud kokku	4 547	92
Finantstulud ja -kulud kokku	6 293	(2 800)
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Ehitus konsolideerimata rahavoo aruanne

tuhandetes eurodes	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)		
<u>Korrigeerimised:</u>	1 746	(2 891)
Põhivara kulum ja väärtuse langus	41	55
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ja põhivara müügist	18	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(5 592)	(11 206)
Varude muutus	(39)	487
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		
Makstud intressid	(477)	3 978
Kokku rahavood äritegevusest	0	(129)
	(4 303)	(9 706)
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		
Materiaalse põhivara müük	(17)	(20)
Tütar- ja sidusettevõtte soetus	9	0
Antud laenud	0	(2)
Antud laenude tagasimaksed	0	(290)
Sidusettevõtete müük	1 400	3 504
Saadud dividendid	2 750	0
Saadud intressid	85	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	76	188
	4 303	3 380
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		
Saadud laenude tagasimaksed	0	1 000
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine	0	(5 793)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	10 000
	0	5 207
Rahavood kokku	0	(1 119)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	1 119
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	(1 119)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	0

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.E.
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Ehitus konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
 tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Vabatahtlik reservkapital	Jaotamata kasum	
Saldo seisuga 31.12.2010	2 200	21 113	219	0	2 356	25 887
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine 2011.a. puhaskahjum	0 0	0 0	0 0	10 000 0	0 (2 800)	10 000 (2 800)
Seisuga 31.12.2011	2 200	21 113	219	10 000	(444)	33 087
2012.a. puhaskasum	0	0	0	0	6 293	6 293
Seisuga 31.12.2012	2 200	21 113	219	10 000	5 849	39 380
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						(897)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						(238)
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012						38 244

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.E.
 Kuupäev/date 5.06.13
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS YIT Ehitus aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS YIT Ehitus ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 4 tuleb varusid bilansis kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Kontsernil on 31. detsembril 2012 seisuga bilansis kajastatud varusid summas 13 750 tuhat eurot, mille neto realiseerimisväärtus võib olla allpool bilansilist maksumust. Kuna arenduste planeeritavad mahud on väikese turu kontekstis suured ja finantsilise resultaadi poolest raskesti prognoositavad, ei anna võrreldavates tehingutes kujunenud hinnatase usaldusväärset indikatsiooni märgitud varude neto realiseerimisväärtuse kohta. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises summas võivad kontserni aruandeperioodi ja eelmise perioodi finantstulemus ning varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2012 olla ülehinnatud. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne kontserni 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta sisaldas samuti märkust eeltoodud asjaolu osas.



Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus *Märkusega arvamuse avaldamise alus* kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

AS PricewaterhouseCoopers

Stan Nahkor
Vandeaudiitor, litsents nr 508

5. juuni 2013

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS YIT Ehitus juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2012. aasta puhaskasum summas 1 992 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2012. a majandusaasta aruandele

AS YIT Ehitus 2012. a majandusaasta aruande allkirjastamine 04.06.2013

Juhatusesimees
Margus Põim



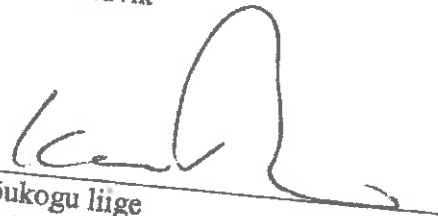
Nõukogu esimees
Tom Sandvik



Juhatuseliige
Toomas Rapp



Nõukogu liige
Kari Arturi Toikka



Juhatuseliige
Maano Päeren



Nõukogu liige
Peter Henrik Forsell



AS YIT Ehituse konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2012
4120	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	45 910
4299	Mujal liigitamata rajatiste ehitus	50
4399	Muud mujal liigitamata eriehitustööd	1 588
7111	Arhitektitegevused	296
7112	Insener tehniline projekteerimine	223
	Tegevusalade lõikes jaotamata müügitulu	91
	Konsolideerimata müügitulu kokku	48 158

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	45910	95.33%	Jah
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	4399	1588	3.30%	Ei
Arhitektitegevused	71111	296	0.61%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	223	0.46%	Ei

Sidevahendid

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