

**AS YIT EHTUS
TALLINN****2016. 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:	01.01.2016-31.12.2016

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
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 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 3 Maksud	17
Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded	18
Lisa 5 Pooleliolevad ehituslepingud	18
Lisa 6 Varud	18
Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtjad	19
Lisa 8 Kasutusrent	19
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 10 Muud võlad	20
Lisa 11 Lühiajalised eraldised	20
Lisa 12 Omakapital	21
Lisa 13 Müügitulu	21
Lisa 14 Müüitud toodangu (kaupade, teenuste) kulud	22
Lisa 15 Üldhalduskulud	22
Lisa 16 Tööjõukulud	22
Lisa 17 Garantiid ja muud tingimuslikud kohustused	22
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	23
Lisa 19 Konsolideerimata finantsaruanded	24
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	29
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	32
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2016. a majandusaasta aruandele	33
AS YIT Ehituse konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	34

TEGEVUSARUANNE

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

AS YIT Ehitus kuulub Soomes registreeritud ettevõttele YIT Rakennus Oy, mis omakorda kuulub gruppi YIT Oyj, mille aktsiad on noteeritud Helsingi väärtpaberibörsi põhinimekirjas. Kontserni äristrateegiast tulenevalt on AS-i YIT Ehitus põhiliseks tegevuspiirkonnaks Eesti Vabariik. Ettevõtte peakontor asub Tallinnas ja esindused on ka Pärnus ning Tartus. Aruandeperioodil loodi üks tütarettevõtte Tarea OÜ.

AS YIT Ehitus sõlmis 2016. aasta jooksul 138 korteri esmamüügilepingut, mis ilmestab kohaliku eluasemeturu jätkuvat aktiivsust ning ettevõtte poolt ehitatavate korterite headust ja vastavust kliendiootustele. 2017. aastaks prognoosib ettevõtte juhatus kinnisvaraturu aktiivsuse püsimist ja läbimõeldud arendusprojektidel nii keskmise müügihinna kui ka müüdavate korterite müügi mahu kasvamist.

AS YIT Ehitus konsolideeritud realiseerimise netokäive 2016.aastal oli 41,1 mln eurot (2015.aastal 54,7 mln eurot) ning teeniti kahjumit 1,5 mln eurot (2015.aastal oli kasum 4,2 mln eurot). Ettevõtte konsolideeritud bilansimaht oli 31.12.2016 seisuga 59,3 mln eurot (31.12.2015 oli 56,3 mln eurot), omakapital 44,2 mln eurot (31.12.2015.aastal oli 45,7 mln eurot), millest aktsiakapital on 2,2 mln eurot (31.12.2015 samuti 2,2 mln eurot). Ettevõtte tegutseb jätkuvalt laenukohustuste vabana (va. autoliisingud) ning kogu arendustegevuseks vajalik rahavoog finantseeritakse olemasolevate omavahendite arvelt. Lepinguliste ehitusprojektide ja alustatud arendusprojektide eeldatav 2017. aasta müügitulu koondprognoos kokku on 31.12.2016 seisuga 56,5 mln eurot (2015.aastal 51,4 mln eurot).

Lõppenud majandusaastal tekkinud kahjum tuleneb otseselt riigihangete tingimustel sõlmitud ehitusprojektidest, kus ettevõttes kehtestatud kvaliteedinormidele vastava lõpptulemi saavutamiseks, tuli tegelikult teostada töid esialgse projektdokumentatsiooni alusel prognoositust oluliselt suuremates mahtudes ja mis jäid kehtivate riigihangete lepingutingimuste kohaselt peatöövõtja ainukohustuseks. Lisaks lepinguosapooli ebavõrdselt kohtlevatele lepingutingimustele, tuvastati kahe projekti juhtimises vigu ja ka väärttoiminguid kokkulepitud normide, protseduuride ja riskimaandamise põhimõtte järgimises. Korrigeeriva tegevusena muudeti ettevõtte struktuuri ja juhtkonna liikmeid ning edaspidises äritegevuses pööratakse rohkem tähelepanu juurutatud kontrollimeetodite sõltumatuse suurendamisele.

2016. aastal ei teinud ettevõtte iseseisvalt olulisi uurimisväljaminekuid ja ei plaani neid teha ka 2017. aastal, kuigi koostöös emaettevõttega jätkatakse uue projekti juhtimisetarkvara väljavahetamise ning sellega otseselt seotud protseduuride täiendamisega.

Aruandeaastal oli kontserni keskmine töötajate arv 94 inimest (2015.aastal 94 inimest). Kõik inimesed töötasid AS-is YIT Ehitus. Tegevuskuludes sisalduv tööjõukulu oli aruandeaastal 3,7 mln eurot (2015.aastal 3,5 mln eurot).

AS YIT Ehitus peab strateegiliselt oluliseks olla senistes tegevusvaldkondades jätkuvalt usaldusväärne ja professionaalne partner ning kavatseme jätkata ehituse ja kinnisvaraarenduse valdkonnas hoonete ja rajatiste ehitamisega, elu-, äri- ja tootmiskinnisvara arendamise ning projekteerimisega. Lisaks teeme koostööd YIT Oyj kontserni kuuluvate teiste ettevõtetega uute energiasäästlike ja kuluefektiivsete ehitus- ja tegevuslahenduste kasutuselevõtuks.

2017.aastaks prognoosib ettevõtte juhtkond ettevõtte majandustulemuste olulist paranemist ja kasumlikku tegutsemist ning kinnisvaraarenduse osakaalu suurenemist ettevõtte finantstulemustes. Samas on järjest rohkem märgata eelmise kinnisvarabuumi põhjustanud käitumismustrile sarnanevate hoiakute ja ootuste levimist, mis väljendub uute arendusprojektide kruntide pakkumishindades ja suurendab tulevikus äririski. Oma prognoosides eeldame kohaliku eluasemeturu likviidsuse püsimist ja jätkuvat väheldast hinna- ja mahukasvu, olles kõrgendatud tähelepanus ja valmis reageerima nii välisturgudel edasi kanduda võivatele kui ka siseriiklikust majanduskeskkonnast tekkida võivatele mõjuritele.



Juhatuse esimees
Margus Põim

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud bilanss

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
VARAD			
Käibevara			
Raha		3	0
Nõuded ja ettemaksed	2,3,4	18 556	27 453
Varud	6	40 638	28 674
Käibevara kokku		59 197	56 127
Põhivara			
Pikaajalised nõuded ostjate vastu	2	0	40
Materiaalne põhivara		105	152
Põhivara kokku		105	192
VARAD KOKKU		59 302	56 319

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Võlad ja ettemaksed	3,9,10	14 339	9 824
Eraldised	11	342	367

Lühiajalised kohustused kokku

		14 681	10 191
--	--	---------------	---------------

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlad tarnijatele	9	432	390
--------------------------------	---	-----	-----

Pikaajalised kohustused kokku

		432	390
--	--	------------	------------

Kohustused kokku

		15 113	10 581
--	--	---------------	---------------

Omakapital

Aktiivkapital	12	2 200	2 200
Ülekurss		21 113	21 113
Kohustuslik reservkapital		219	219
Vabatahtlik reservkapital		10 160	10 160
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		12 047	7 874
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		(1 550)	4 173

Omakapital kokku

		44 189	45 738
--	--	---------------	---------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

		59 302	56 319
--	--	---------------	---------------

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>R.T.</u> Kuupäev/date <u>1.06.2017</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2016	2015
Müügitulu	13	41 130	54 749
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14	(38 378)	(47 086)
Brutokasum (-kahjum)		2 752	7 663
Turustuskulud		(81)	(19)
Üldhalduskulud	15	(4 248)	(3 478)
Muud äritulud		35	18
Muud ärikulud		(5)	(5)
Ärikasum(-kahjum)		(1 547)	4 179
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja kulud kokku		(3)	(6)
Finantstulud ja -kulud kokku		(3)	(6)
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		(1 550)	4 173
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		(1 550)	4 173

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

	Lisa	2016	2015
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		(1 547)	4 179
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		54	38
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	8 933	(10 804)
Varude muutus	6	(11 964)	3 740
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9,10,11	4 533	2 969
Kokku rahavood äritegevusest		9	122
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus		(6)	-123
Saadud intressid	18	0	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest		(6)	(122)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	0
Rahavood kokku		3	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3	0

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Vabatahtlik reservkapital	Jaotamata kasum	
Saldo seisuga 31.12.2014	2 200	21 113	219	10 000	8 034	41 566
2015.a. puhaskasum	0	0	0	0	4 173	4 173
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	160	(160)	
Seisuga 31.12.2015	2 200	21 113	219	10 160	12 047	45 739
2016.a. puhaskahjum	0	0	0	0	(1 550)	(1 550)
Seisuga 31.12.2016	2 200	21 113	219	10 160	10 497	44 189

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 12.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i YIT Ehitus 2016. 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.

2016. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS YIT Ehitus (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtete AS Koidu Kinnisvara ja Tarea OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 7).

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.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.

Kuupäev/date 1.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Juhul, kui tütarettevõtja müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtja tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahe 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.

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 sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

B. Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte C), nõuded ostjate vastu (vt. ka arvestuspõhimõtte 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 korregeeritud 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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 1.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 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.

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 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. Varude allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real Müüdü toodangu kulu.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1500 eurot.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/Initials <u>R.T.</u> Kuupäev/date <u>1.06.2017</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui 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 või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 1.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

H. 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 vähendamisenä.

I. 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. 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.

J. 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Intsiaalid/initials	R.T.
Kuupäev/date	1.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

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 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 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 kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

K. 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 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 1.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

L. 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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2014 oli 21/79). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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 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.

M. 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.

N. 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 valmidusaste 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 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 näidatakse bilansis käibevarana rea "Muud lühiajalised nõuded" allkirjel "Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele". Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum kohehelt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Tulud kinnisvaraarendusprojektidest

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

Intressitulu ja dividenditulu

Intressi ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

O. 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 aktsia- kapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 1.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded ostjate vastu	3 436	2 971
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (Lisa 3)	560	28
Muud lühiajalised nõuded (Lisa 4)	14 428	23 997
Ettemaksed teenuste eest	132	457
Nõuded ja ettemaksed kokku	18 556	27 453

Real *Pikaajalised nõuded* on kajastatud nõue ostjate vastu tulevastel perioodidel saada olevas summas 0 eurot, 31.12.2015 seisuga 40 tuhat eurot.

Kõik kontserni nõuded on eurodes.

Lisa 3 Maksud
tuhandetes eurodes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	311	0	119
Üksikisiku tulumaks	0	40	0	35
Erisoodustuse tulumaks	0	4	0	6
Sotsiaalmaks	0	78	0	72
Kohustuslik kogumispension	0	4	0	4
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	4
Ettemaksukonto jääk	560	0	28	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad (Lisa 2 ja Lisa 9)	560	442	28	240

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded
tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (Lisa 18)	68	64
Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 5)	1 951	0
Pangakontod emaettevõtte kontsernikonto koosseisus (Lisa 18)	12 405	23 933
Muud nõuded	4	0
Muud lühiajalised nõuded (Lisa 2)	14 428	23 997

Lisa 5 Pooleliolevad ehituslepingud
tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	36 084	29 078
Ehituslepingute eeldatav kahjum	(458)	0
Tellijatele esitatud vahearved	(34 665)	(30 552)
Kokku	962	(1 474)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 4)	1 951	0
sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 10)	(989)	(1 474)

Lisa 6 Varud
tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	1 977	1 574
Arendamisjärgus kinnisvaraprojektid	21 198	10 314
Soetatud kinnistud arendamiseks	17 213	16 786
Ettemaksed	250	0
Varud kokku	40 638	28 674

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtjad

2016. aastal omas AS YIT Ehitus osalust järgmistes tütaretevõtjates:

Tütaretevõtte nimi	Tegevusvaldkond	Riik	Osaluse %	
			31.12.2016	31.12.2015
AS Koidu Kinnisvara	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	100	100
Tarea OÜ	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	100	0

OÜ Tarea asutati kavandatava piirkondliku arendusprojekti paremaks haldamiseks ning nimetatud tüharetevõtte osales avalikul pankrotivara oksjonil. Oksjoni tulemusena soetas nimetatud vara teine osaleja, mistõttu on loodud ettevõtte hetkel pigem ootevalmiduses ning igapäevane aktiivne majandustegevus puudub.

Lisa 8 Kasutusrent

tuhandetes eurodes

Ettevõtte kui rentnik:

AS YIT Ehitus on võtnud kasutusrendile sõidua autod.

	2016	2015
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	215	194

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

	2016	2015
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	242	144

Büroopinna rendileping kehtib kuni 2022. aasta augustini.

Lepingud ei sea piiranguid ettevõtte dividendi- ega finantseerimispoliitikale.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele	6 737	3 477
Võlad töövõtjatele	126	109
Maksuvõlad (Lisa 3)	442	240
Muud võlad (Lisa 10)	3 234	3 073
Saadud ettemaksud	3 800	2 925
Võlad ja ettemaksed kokku	14 339	9 824

Real *Pikaajalised kohustused* on 31.12.2016 seisuga kajastatud tarnijatele tasumisele kuuluv võlg, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, summas 432 tuhat eurot (31.12.2015.seisuga 390 tuhat eurot).

Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes.

Lisa 10 Muud võlad

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 18)	485	13
Muud viitvõlad	1 487	876
Ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 5)	989	1 474
Muud ettemaksed	273	710
Muud võlad kokku (Lisa 9)	3 234	3 073

Lisa 11 Lühiajalised eraldised

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Garantiieraldised	275	293
Muud eraldised	67	74
Eraldised kokku	342	367

AS YIT Ehitus annab vastavalt ehitusseaduses 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 31.12.2016 seisuga garantiieraldis summas 275 tuhat eurot (31.12.2015 seisuga 293 tuhat eurot).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	2 200	2 200
Aktsiate arv (tk)	1 912	1 912
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	1 150	1 150

Aktsiate eest on täielikult tasutud.

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 2016 moodustas 10 497 tuhat eurot (31. detsember 2015.a. summas 12 047 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist 10 497 tuhat eurot on võimalik dividendidena välja maksta 8 397 tuhat eurot (31. detsembril 2015 summas 9 638 tuhat eurot) ning dividendidega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 099 eurot (31. detsembril 2015 summas 2 409 tuhat eurot).

Vabatahtlik reservkapital summas 10 miljonit eurot moodustati 2011. aastal finantspositsiooni tugevdamiseks, reservi summa maksti omaniku poolt sisse rahas. 2015. aastal suurendati vabatahtlikku reservkapitali summas 160 tuhat eurot.

Lisa 13 Müügitulu

tuhandetes eurodes

AS YIT Ehitus konsolideeritud müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2016	2015
Eesti Vabariik	41 130	54 749
Müügikäive tegevuspiirkonna järgi kokku	41 130	54 749

AS YIT Ehitus konsolideeritud müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2016	2015
Ehitustööd	38 344	51 551
Arhitektitegevused	280	278
Insener tehniline projekteerimine	956	448
Teede ja kiirteede ehitus	1 450	1 037
Tegevusalade lõikes jaotamata müügitulu	100	1 435
Müügikäive tegevusalade järgi kokku	41 130	54 749

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.

Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud
tuhandetes eurodes

	2016	2015
Omajõududega teostatud tööde kulud	10 210	16 842
Allhankekulud	28 168	30 244
Müüdnud toodangu kulud kokku	38 378	47 086

Lisa 15 Üldhalduskulud
tuhandetes eurodes

	2016	2015
Palgakulud	2 113	1 958
Rendikulud	403	284
IT kulud	716	417
Autokulud	84	74
Kontorikulud	121	127
Muud kulud	757	580
Amortisatsioonikulu	54	38
Üldhalduskulud kokku	4 248	3 478

Lisa 16 Tööjõukulud
tuhandetes eurodes

	2016	2015
Töötajatele arvestatud tasud	3 703	3 515
Töötajatele arvestatud tasud kokku	3 703	3 515

Ettevõtte keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 94 (2015. aastal 94)

Lisa 17 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 1.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	31.12.2016	31.12.2015
Pakkumiste garantii	111	130
Teostusaegne garantii	2 199	1 639
Garantiaegne garantii	895	1 017
Garantiid kokku	3 205	2 786

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.

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.

Garantiid on tagatud YIT Rakennus Oy emaeetvõtte 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 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

YIT Ehitus kontserni aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Ehitus ja tema tütarettevõtete arvelduskontod kuuluvad YIT Oyj kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt intresse 2016.a. AS-ile YIT Ehitus ei arvestatud ja ei laekunud (2015.a 1 tuhat eurot).

YIT Ehitus kontsern on 2016. a ostnud ning müünud teenuseid järgmistele seotud osapooltele (tuhandetes eurodes):

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja ja tema konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 015	56	538	46
Kokku	1 015	56	538	46

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

Saldod seotud osapooltega (tuhandetes eurodes):

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad emaettevõtja konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 10)	485	13
Muu võlgnevus YIT Oyj'le	232	9
Võlad teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	253	4
Nõuded emaettevõtja konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 4)	68	64
Pangakontod emaettevõtte kontsernikonto koosseisus (Lisa 4)	12 405	23 933

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 258 tuhat eurot (2015.a 234 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 19 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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Ehitus konsolideerimata bilanss

tuhandetes eurodes

31.12.2016**31.12.2015****VARAD****Käibevara**

Nõuded ja ettemaksed

18 556

27 446

Varud

40 637

28 451

Käibevara kokku**59 193****55 897****Põhivara**

Pikaajalised nõuded ostjate vastu

0

40

Pikaajalised finantsinvesteeringud

11

9

Materiaalne põhivara

105

152

Põhivara kokku**116****201****VARAD KOKKU****59 309****56 098****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Kohustused****Lühiajalised kohustused**

Võlad ja ettemaksed

14 308

9 797

Eraldised

342

367

Lühiajalised kohustused kokku**14 650****10 164****Pikaajalised kohustused**

Pikaajalised võlad tarnijatele

432

390

Pikaajalised kohustused kokku**432****390****Kohustused kokku****15 082****10 554****Omakapital**

Aktsiakapital

2 200

2 200

Ülekurss

21 113

21 113

Kohustuslik reservkapital

219

219

Vabatahtlik reservkapital

10 160

10 160

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

11 853

7 675

Aruandeaasta kasum (-kahjum)

(1 318)

4 178

Omakapital kokku**44 227****45 544****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU****59 309****56 098**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Ehitus konsolideerimata kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2016	2015
Müügitulu	41 130	54 749
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	(38 155)	(47 086)
Brutokasum (-kahjum)	2 975	7 663
Turustuskulud	(81)	(19)
Üldhalduskulud	(4 239)	(3 473)
Muud äritulud	35	18
Muud ärikulud	(5)	(5)
Äri kasum (-kahjum)	(1 315)	4 184
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud ja kulud kokku	(3)	(6)
Finantstulud ja -kulud kokku	(3)	(6)
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	(1 318)	4 178

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials RT.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Ehitus konsolideerimata rahavoo aruanne

tuhandetes eurodes	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	(1 315)	4 184
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	54	38
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 928	(10 809)
Varude muutus	(12 187)	3 740
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 528	2 969
Kokku rahavood äritegevusest	8	122
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	(6)	(123)
Saadud intressid	0	1
Tütarettevõtte asutamine	(2)	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	(8)	(122)
Kokku rahavood	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	0

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of Identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Ehitus konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Vabatahtlik reservkapital	Jaotamata kasum	
Saldo seisuga 31.12.2014	2 200	21 113	219	10 000	7 835	41 366
2015.a. puhaskasum	0	0	0	0	4 178	4 178
Reservkapitali suurendamine				160	(160)	
Seisuga 31.12.2015	2 200	21 113	219	10 160	11 853	45 544
2016.a. puhaskahjum	0	0	0	0	(1 318)	(1 318)
Seisuga 31.12.2016	2 200	21 113	219	10 160	10 535	44 227
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						(11)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016						44 218

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 1.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i YTT Ehitus aktsionärile

Meie märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i YTT Ehitus ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning selle kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Märkusega arvamuse alus

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 4 tuleb varusid bilansis kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Kontsernil on 31. detsembri 2016 seisuga bilansis kajastatud varusid summas 10 871 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 2016 olla ülehinnatud. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne Kontserni 2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta sisaldas samuti märkust eeltoodud asjaolu osas.

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

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

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

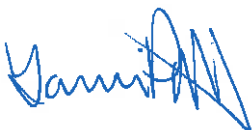
Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Merle Rannala
Vandeaudiitor, litsents nr 536

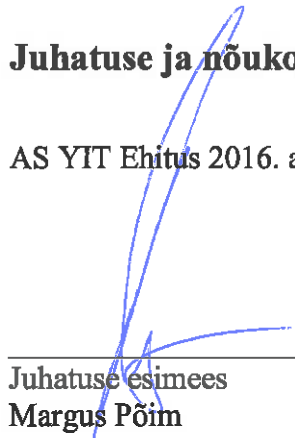
1. juuni 2017

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

AS YIT Ehitus juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta 2016. aasta kahjum summas 1 550 tuhat eurot eelmiste perioodide kasumiga.

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2016. a majandusaasta aruandele

AS YIT Ehitus 2016. a majandusaasta aruande allkirjastamine 31. 05 .2017



Juhatusesimees
Margus Põim



Nõukogu esimees
Tom Sandvik



Nõukogu liige
Kari Artturi Toikka



Nõukogu liige
Peter Henrik Forsell

AS YIT Ehituse konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2016
4120	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	38 277
4399	Muud mujal liigitamata eriehitustööd	67
7111	Arhitektitegevused	280
7112	Insener tehniline projekteerimine	956
4211	Teede ja kiirteede ehitus	1 450
	Tegevusalade lõikes jaotamata müügitulu	100
	Konsolideerimata müügitulu kokku	41 130

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	38277	93.06%	Jah
Tee- ja kiirteede ehitus	42111	1450	3.53%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	956	2.32%	Ei
Arhitektitegevused	71111	280	0.68%	Ei
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	4399	67	0.16%	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