

**AS YIT EESTI
TALLINN**

2017. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Pärnu mnt 102 B 11312 Tallinn Eesti Vabariik
Registrikood:	10093801
Telefon:	372 6 652 100
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:	01.01.2017 - 31.12.2017

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 3 Maksud	16
Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded	16
Lisa 5 Pooleliolevad ehituslepingud	17
Lisa 6 Varud	17
Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtjad	17
Lisa 8 Kasutusrent	18
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Muud võlad	18
Lisa 11 Lühiajalised eraldised	19
Lisa 12 Omakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud	20
Lisa 15 Üldhalduskulud	20
Lisa 16 Tööjõukulud	20
Lisa 17 Garantiid ja muud tingimuslikud kohustised	21
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	21
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	23
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	26
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2017. a majandusaasta aruandele	27
AS YIT Eesti konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	28

TEGEVUSARUANNE

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

AS YIT Eesti 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 Eesti põhiliseks tegevuspiirkonnaks Eesti Vabariik. Ettevõtte peakontor asub Tallinnas ja esindus on ka Pärnus. Aruandeperioodil korrastati ettevõttestruktuur ja müüdi tütarettevõtte Tarea OÜ.

2017. aasta jooksul sõlmiti 185 valmis korteri müügilepingut (AÕL). Tallinna eluasemeturg on jätkuvalt aktiivne ning YIT Eesti poolt ehitatavad korterid on koduostjate poolt kõrgelt hinnatud. 2018. aastaks prognoosib ettevõtte juhatus kinnisvaraturu aktiivsuse püsimist kõrgtasemel ja keskmise müügihinna kui ka sõlmitavate müügitehingute arvulist kasvamist.

AS YIT Eesti realiseerimise netokäive 2017.aastal oli 47,4 mln eurot (2016.aastal 41,1 mln eurot) ning teeniti kasumit 3,4 mln eurot (2016.aastal oli kahjumit 1,3 mln eurot). Ettevõtte bilansimaht oli 31.12.2017 seisuga 42,8 mln eurot (31.12.2016 oli 59,3 mln eurot), omakapital 37,4 mln eurot (31.12.2016.aastal oli 44,2 mln eurot), millest aktsiakapital on 2,2 mln eurot (31.12.2016 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 31.12.2017 seisuga 35,0 mln eurot (2016.aastal 56,5 mln eurot).

Lõppenud majandusaasta keskel tagastas ettevõtte omaniku poolt tehtud rahalise sissemaksena moodustustatud vabatahtliku reservkapitali summas 10,16 mln eurot, lõpetati 2016. aastal alustatud tsiviilehitussegmenti liigitunud komplitseeritud ehituslepingud, millede osas oli varasemalt moodustatud täiendavad reservid. Käesolevast turuolukorrast tulenevalt fookuseeris ettevõtte oma põhitegevuse arendusprojektidega tegelemisele, mis avaldas positiivset mõju nii aruandeperioodi kui ka sellele järgnevate perioodide tugevatele finantstulemustele..

2017. aastal ei teinud ettevõtte iseseisvalt olulisi uurimisväljaminekuid ja ei plaani neid teha ka 2018. aastal. Samas jätkatakse koostööd emaettevõttega projektijuhtimisetarkvara kasutusfunktsionaalse laiendamisega ning sellega otseselt seotud protseduuride täiendamisega.

Aruandeaastal oli kontserni keskmine töötajate arv 79 inimest (2016.aastal 94 inimest). Kõik inimesed töötasid AS-is YIT Eesti. Tegevuskuludes sisalduv tööjõukulu oli aruandeaastal 3,6 mln eurot (2016.aastal 3,7 mln eurot).

AS YIT Eesti peab strateegiliselt oluliseks olla senistes tegevusvaldkondades jätkuvalt usaldusväärne ja professionaalne partner ning kavatsame 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.

2018.aastaks prognoosib ettevõtte juhtkond ettevõtte kasumliku tegutsemise jätkumist ning kinnisvaraarenduste osakaalu suurenemist ettevõtte finantstulemustes. Oma prognoosides eeldame kohaliku eluasemeturu likviidsuse püsimist ja jätkuvat väheldast hinna- ja mahukasvu, olles kõrgendatud tähelepanu ja valmis reageerima nii välisturgudelt edasi kanduda võivatele kui ka siseriiklikust majanduskeskkonnast tekkida võivatele mõjuritele. Lisaks tavapärasele majandustegevusele kulub käesoleval aastal palju tähelepanu ja ajaressurssi ühtlustamiseks kasutuses olevaid tööprotsesse ja töövahendeid YIT kontserni Eestis asuvate sõsarettevõtete - AS YIT Eesti ja AS YIT Infra Eesti vahel.



Juhatuse esimees
Margus Põim

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Bilanss

tuhandetes eurodes

VARAD

Käibevara

Nõuded ja ettemaksed

Varud

Käibevara kokku

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Materiaalne põhivara

Põhivara kokku

VARAD KOKKU

Lisa 31.12.2017 31.12.2016

	2,3,4	6 767	18 556
	6	35 961	40 637
		42 728	59 193
	2	0	11
		68	105
		68	116
		42 796	59 309
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3,9,10	4 301	14 308
Eraldised	11	443	342
Lühiajalised kohustised kokku		4 744	14 650
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised võlad tarnijatele	9	627	432
Pikaajalised kohustised kokku		627	432
Kohustised kokku		5 371	15 082
Omakapital			
Aksiakapital	12	2 200	2 200
Ülekurss		21 113	21 113
Kohustuslik reservkapital		219	219
Vabatahtlik reservkapital		0	10 160
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		10 535	11 853
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		3 358	(1 318)
Omakapital kokku		37 425	44 227
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		42 796	59 309

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.A.
 Kuupäev/date 26.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2017	2016
Müügitulu	13	47 360	41 130
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14	(40 040)	(38 155)
Brutokasum (-kahjum)		7 320	2 975
Turustuskulud		(60)	(81)
Üldhalduskulud	15	(3 916)	(4 239)
Muud äritulud		31	35
Muud ärikulud		(6)	(5)
Ärikasum(-kahjum)		3 369	(1 315)
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja kulud kokku		(11)	(3)
Finantstulud ja -kulud kokku		(11)	(3)
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		3 358	(1 318)
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		3 358	(1 318)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.H.
 Kuupäev/date 26.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes

	Lisa	2017	2016
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		3 369	(1 315)
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15	36	54
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	3 667	(2 600)
Varude muutus	6	4 676	(12 187)
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9,10,11	(9 711)	4 528
Kokku rahavood äritegevusest		2 037	(11 520)
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus		0	(6)
Tütarettevõtte soetus		0	(2)
Tütarettevõtte müük	7	2	0
Kontsernikonto muutus	4	8 121	11 528
Kokku rahavood investeerimistegevusest		8 123	11 520
Rahavood finantseerimistegevusest			
Vabatahtliku reservkapitali tagastus	12,18	(10 160)	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(10 160)	0
Rahavood kokku		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
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.A.
 Kuupäev/date 26.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne
 tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv-kapital	Vabatahtlik reservkapital	Jaotamata kasum	
Saldo 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
2017.a. puhaskasum	0	0	0	0	3 358	3 358
Reservkapitali vähendamine	0	0	0	(10 160)	0	(10 160)
Seisuga 31.12.2017	2 200	21 113	219	0	13 893	37 425

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. A.
 Kuupäev/date 26.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i YIT Eesti 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

A. Aruannete koostamine

Tütarettevõtjate aktsiad või osad

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

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

B. Finantsvarad

Ettevõtte 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 Ettevõtte 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 laenukohustiste koosseisus.

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 26.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 26.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

D. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

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

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. Ettevõtte varud on üksikute objektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

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

toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real Müüdnud toodangu kulu.

G. Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algelt arvele tema soetusmaksumuses (mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta), millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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

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 vähendamisena.

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 26.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

J. Finantskohustised

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

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

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

K. Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Garantiieraldis

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

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

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

Eraldised kahjuliku lepingu suhtes

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

Initialiseeritud ainult identiteetseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 26.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

L. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt). Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

M. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtja ja Eestis asuva tütarettevõtte arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja 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 kohustised, 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 kohustisi, 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 õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulud ehituslepingutest

Ehitusprojekti tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse ehitusprojektide kasumiaruandes kajastamisel tööde valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste leitakse projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena. Projekti tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele lisatakse projekti eelarveline kasumimarginaal. Ehitusprojektidel, kus bilansipäeval tellijale esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu vähenemine ja vastav summa kajastatakse bilansis lühiajalistes kohustistes rea "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 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.

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 H.H.
Kuupäev/date 26.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu	2 411	3 439
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (Lisa 3)	25	559
Muud lühiajalised nõuded (Lisa 4)	4 309	14 426
Ettemaksed teenuste eest	22	132
Nõuded ja ettemaksed kokku	6 767	18 555

Lisa 3 Maksud

tuhandetes eurodes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	501	0	311
Üksikisiku tulumaks	0	40	0	40
Erisoodustuse tulumaks	0	6	0	4
Sotsiaalmaks	0	80	0	78
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	4
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	5
Ettemaksukonto jääk	25	0	559	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad (Lisa 2 ja Lisa 9)	25	636	559	442

Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (Lisa 18)	0	68
Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 5)	0	1 951
Pangakontod emaettevõtte kontsernikonto koosseisus (Lisa 18)	4 283	12 404
Muud nõuded	20	2
Nõuded tütarettevõtetele (Lisa 18)	6	0
Muud lühiajalised nõuded (Lisa 2)	4 309	14 426

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. H.
 Kuupäev/date 26.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 5 Pooleliolevad ehituslepingud
 tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	4 848	36 084
Ehituslepingute eeldatav kahjum	0	(458)
Tellijatele esitatud vahearved	(4 920)	(34 638)
Kokku	71	989
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 4)	0	1 951
sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 10)	(71)	(962)

Lisa 6 Varud
 tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	1 704	1 977
Arendamisjärgus kinnisvaraprojektid	17 117	21 198
Soetatud kinnistud arendamiseks	16 660	17 213
Ettemaksed	480	250
Varud kokku	35 961	40 638

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

Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtjad

2017. aastal omas AS YIT Eesti osalust järgmistes tütaretevõtjates:

Tütaretevõtte nimi	Tegevusvaldkond	Riik	Osaluse %	
			31.12.2017	31.12.2016
AS Koidu Kinnisvara	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	100	100
Tarea OÜ	Kinnisvaraarendus ja -haldamine	Eesti	0	100

2017.aastal OÜ Tarea müüdi 2 tuhande euro eest. AS Koidu Kinnisvara on likvideerimisel.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.A.
 Kuupäev/date 26.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 8 Kasutusrent
tuhandetes eurodes

Ettevõtte kui rentnik:

AS YIT Eesti on võtnud kasutusrendile sõiduautod.

	2017	2016
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	213	215

AS YIT Eesti rendib büroopinda asukohaga Tallinnas Pärnu mnt 102b.

	2017	2016
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	193	242

Büroopinna rendileping kehtib kuni 2022. aasta augustini.

Lepingud ei sea piiranguid ettevõtte dividendi- ega finantseerimispoliitikale.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele	2 101	6 733
Võlad töövõtjatele	86	126
Maksuvõlad (Lisa 3)	636	442
Muud võlad (Lisa 10)	795	3 207
Saadud ettemaksud	683	3 800
Võlad ja ettemaksed kokku	4 301	14 309

Real *Pikaajalised kohustised* on 31.12.2017 seisuga kajastatud tarnijatele tasumisele kuuluv võlg, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, summas 627 tuhat eurot (31.12.2016.seisuga 432 tuhat eurot).
Kõik ettevõtte võlakohustised on eurodes.

Lisa 10 Muud võlad
tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 18)	398	485
Muud viitvõlad	320	1 487
Ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 5)	71	962
Muud ettemaksed	6	273
Muud võlad kokku (Lisa 9)	795	3 207

Lisa 11 Lühiajalised eraldised
 tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Garantiieraldised	443	275
Muud eraldised	0	67
Eraldised kokku	443	342

AS YIT Eesti annab vastavalt ehitusseaduses sätestatule üldjuhul 2 aastase garantii, mille raames ta on kohustatud tasuta parandama või välja vahetama ettevõtte süül tekkinud puudujäägid ehituses. Toetudes eelmistel aastatel tehtud garantiitöödele on moodustatud 31.12.2017 seisuga garantiieraldis summas 443 tuhat eurot (31.12.2016 seisuga 275 tuhat eurot).

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2017	31.12.2016
Aktiakapital (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 Eesti 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 2017 moodustas 13 892 tuhat eurot (31. detsember 2016.a. summas 10 497 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist 13 893 tuhat eurot on võimalik dividendidena välja maksta 11 114 tuhat eurot (31. detsembril 2016 summas 8 397 tuhat eurot) ning dividendidega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 779 eurot (31. detsembril 2016 summas 2 099 tuhat eurot).

2017.aastal tagastati vabatahtlik reservkapital summas 10 160 tuhat eurot. Vaata ka lisa 18.

Lisa 13 Müügitulu
 tuhandetes eurodes

AS YIT Eesti müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2017	2016
Eesti Vabariik	47 360	41 130
Müügikäive tegevuspiirkonna järgi kokku	47 360	41 130

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.H.
 Kuupäev/date 26.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Eesti müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2017	2016
Ehitustööd	44 301	38 344
Arhitektitegevused	565	280
Insener tehniline projekteerimine	600	956
Teede ja kiirteede ehitus	0	1 450
Tegevusalade lõikes jaotamata müügitulu	1 894	100
Müügikäive tegevusalade järgi kokku	47 360	41 130

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

	2017	2016
Omajõududega teostatud tööde kulud	17 144	10 210
Allhankekulud	22 896	28 168
Müüitud toodangu kulud kokku	40 040	38 378

Lisa 15 Üldhalduskulud
tuhandetes eurodes

	2017	2016
Palgakulud	2 215	2 113
Rendikulud	379	403
IT kulud	616	716
Autokulud	114	84
Kontorikulud	130	121
Muud kulud	427	757
Amortisatsioonikulu	35	54
Üldhalduskulud kokku	3 916	4 248

Lisa 16 Tööjõukulud
tuhandetes eurodes

	2017	2016
Töötajatele arvestatud tasud	3 570	3 703
Töötajatele arvestatud tasud kokku	3 570	3 703

Ettevõtte keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 79 (2016. aastal 94).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials M. A.
 Kuupäev/date 26. 06. 18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 17 Garantiid ja muud tingimuslikud kohustised

tuhandetes eurodes

Käesolevas lisas on avaldatud kolmandatele osapooltele antud garantiide summad, mis ei kajastu ettevõtte bilansis kohustisena ja muutuvad sissenõutavateks ettevõttepoolsel kohustiste mittetäitmisel.

	31.12.2017	31.12.2016
Pakkumiste garantii	0	111
Teostusaegne garantii	0	2 199
Garantiaegne garantii	1 151	895
Garantiid kokku	1 151	3 205

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 kohustisi.

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

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 kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

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

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

YIT Eesti ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- 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;
- tütarettevõtjad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. A.
 Kuupäev/date 26.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS YIT Eesti emaettevõtja on YIT Rakennus Oy, mis on registreeritud Soomes ja kuulub omakorda ehituskontserni YIT Oyj koosseisu.

AS YIT Eesti ja tema tütarettevõtete arvelduskontod kuuluvad YIT Oyj kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikontolt intresse 2017.a. AS-ile YIT Eesti ei arvestatud ja ei laekunud.

AS YIT Eesti on 2017. a ostnud ning müünud teenuseid järgmistele seotud osapooltele (tuhandetes eurodes):

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja ja tema konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	844	52	1 015	56
Kokku	844	52	1 015	56

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

Saldod seotud osapooltega (tuhandetes eurodes). Kaupade ostu -ja müügitehinguid ei toimunud. 2017.aastal tagastati vabatahtlik reservkapital summas 10 160 tuhat eurot. Vaata ka lisa 12.

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad emaettevõtja konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 10)	398	485
Muu võlgnevus YIT Oyj'le	124	232
Võlad teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	274	253
Nõuded emaettevõtja konsolideerimisgrupi ettevõtetele (Lisa 4)	0	68
Pangakontod emaettevõtte kontsernikonto koosseisus (Lisa 4)	4 283	12 404
Nõuded tütarettevõtetele (Lisa 4)	6	0

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 118 tuhat eurot (2016.a. 258 tuhat eurot). Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid pole aruandeaasta jooksul allahinnatud.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 14.1.
 Kuupäev/date 26.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i YTT Eesti (endise nimega AS YTT Ehitus) aktsionärile

Meie märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i YTT Eesti (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- 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. Ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga bilansis kajastatud varusid summas 5 620 tuhat eurot, mille neto realiseerimisväärtus võib olla allpool bilansilist maksumust. Kuna arenduste planeeritavad mahud on 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 Ettevõtte aruandeperioodi ja eelmise perioodi finantstulemus ning varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2017 olla ülehinnatud. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne Ettevõtte 2016. aasta 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Ettevõtte 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 majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi 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.

Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

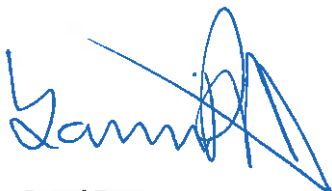
Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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 Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;

- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud 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 Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Oksana Popova
Vandeaudiitor, litsents nr 633

26. juuni 2018

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS YIT Eesti juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2017. aasta puhaskasum summas 3 358 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2017. a majandusaasta aruandele

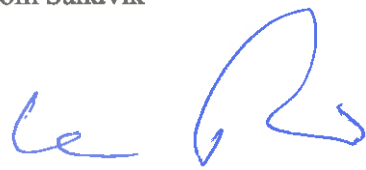
AS YIT Eesti 2017. a majandusaasta aruande allkirjastamine 20.06.2018



Juhatuse esimees
Margus Põim



Nõukogu esimees
Tom Sandvik



Nõukogu liige
Kari Artturi Toikka



Nõukogu liige
Peter Henrik Forsell

AS YIT Eesti konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2017
4120	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	44 301
7111	Arhitektitegevused	565
7112	Insener tehniline projekteerimine	600
	Tegevusalade lõikes jaotamata müügitulu	1 894
	Konsolideerimata müügitulu kokku	47 360

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	44301000	93.54%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1894000	4.00%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	600000	1.27%	Ei
Arhitektitegevused	71111	565000	1.19%	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