

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS YIT Eesti

registrikood: 10093801

tänavanimi: Pärnu mnt 102b

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11312

telefon: +372 6652200, +372 6652100

faks: +372 6652201, +372 6652101

e-posti aadress: yit@yit.ee

veebilehe aadress: www.yit.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3 Varud	16
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 7 Kapitalirent	18
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 9 Eraldised	20
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 11 Aktsiakapital	21
Lisa 12 Müügitulu	22
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22
Lisa 14 Üldhalduskulud	23
Lisa 15 Tööjõukulud	23
Lisa 16 Seotud osapooled	23
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

AS YIT Eesti tegevusaladeks olid kuni 2018 aasta lõpuni hoonete ja rajatiste ehitamine, kinnisvaraprojektide arendamine ning projekteerimine. Jaanuaris 2019 ühendati YIT grupi tütarettevõtted Eestis: AS YIT Eesti ja YIT Infra Eesti AS üheks ettevõtteks, nimetuse alla AS YIT Eesti. Ühinemise tulemusena laienes ettevõtte äritegevus ning varasema kinnivaraarenduse ja hoonete ehitusega seotud tegevustele lisandusid ka rajatiste, geotehnika ja peamiselt tee-ehituslike taristuprojektide ehitustegevus ja -juhtimine ning asfaltbetooni tootmine ja teedehitusega seotud materjalide kaevandamine koos lõhketööde üksusega. Ühinenud ettevõtte kõik finantsilised mõõdikud kasvasid märgatavalt ja ettevõtte käive ületas siseriiklikus mõõtkavas maagilise 100 mln euro piiri, ulatudes 112,5 mln euroni. Ettevõtte keskmine töötajate arv kasvas 67 inimeselt 387 inimeseni. Ettevõtte bilansimaht oli aruandeperioodi lõpus 77,4 mln eurot.

AS YIT Eesti kuulub Soomes registreeritud ettevõttele YIT Rakennus Oy, mis omakorda kuulub gruppi YIT Oyj, mille aktsiad on noteeritud Helsingi väärtpapieribörsi põhinimekirjas. Ettevõtte äristrateegiast tulenevalt on AS-i YIT Eesti põhiliseks tegevuspiirkonnaks Eesti Vabariik. Ettevõtte peakontor asub Tallinnas ja peale YIT grupi Eesti tütarettevõtete ühinemist on esindused ka Tartus, Pärnus ja Ida-Virumaal.

Elamuehituse valdkonnas suuri muutusi ei toimunud. Tallinna eluasemeturg oli suhteliselt aktiivne ning YIT Eesti poolt ehitatavad korterid on koduostjate poolt jätkuvalt kõrgelt hinnatud. Korterite müügitehingute protsessis võis varasemast rohkem täheldada ostjate poolt kaalutletud otsuste järgi tegutsemise suurenemist. 2019. aasta jooksul sõlmiti ligi 270 uut ostu-müügilepingut (VÖL) ja koduostjatele anti üle 243 valmis korterit (AÖL tehingut).

Ärikinnisvara segmendis realiseeriti kaks olulist ärihoonet – üks MotorCenter Peetris (Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee lähipiirkonnas) ja teine MotorCenter Tallinnas Peterburi maantee naabruses ning soetatid uus kinnistu järgmise MotorCenter'i arendamiseks Tallinnas Lasnamäele.

Infrastruktuuri ehitusturul oli Eestis teist aastat järjest mahu kahanemine, ent sellest hoolimata säilitati käive enam-vähem sama nagu aasta varem. Taristuprojektide valdkonnas tegeleti 2019 aastal paarikümne olulise projektiga, sealhulgas kolm suuremat ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projekti, ehitustööd sadamates ja mõned keerukamad geotehnilised rajatised. Enim avalikku tähelepanu pälvis kahtlemata Tallinna ringtee Luige-Saku teelõigu rekonstrueerimine I klassi maanteeks. Innovaatiliseks arenduseks peab ettevõtte Infra juhtrühm teekatete markerimisprinteri veoki investeeringut ja esimesi taolisi töid Tallinna linnas.

Asfalteerimise valdkonnas tuleb ära märkida möss tehnoloogiaga pilootprojekti teostus Maanteeameti tellimusel, mis andis osalistele uut oskusteavet. Lisaks püstitati Tallinnasse suurema tootmisvõimsusega asfaltbetoonitehas, mis peaks garanteerima lähitulevikus efektiivsuse kasvu ja tagama stabiilse turuosa säilitamise.

IT- ja arendustegevuse valdkonnas oli 2019. aasta suurim väljakutse ühinenud ettevõtete finants- ja raporteerimissüsteemide integreerimine ja olemasolevate programmide kohandamine uutele tegevusvaldkondadele vastavaks. Seda tehti koostöös emaettevõttes olevate arendus- ja IT-üksustega.

SUHTARVUD			
	Arvutusvalem	2019	2018
Müügitulu (tuh eurot)		112 455	97 060
Brutokasumi määr %	brutokasum/müügitulu	5,6%	9,2%
Puhaskasum/ (-) kahjum (tuh eurot)		-1 130	2 244
Puhasrentaablus %	puhaskasum/müügitulu	-1,0%	2,3%
ROA %	puhaskasum/varad kokku	-1,5%	2,9%
ROE %	puhaskasum/omakapital kokku	-1,9%	3,7%

2020. aastaks prognoosis ettevõtte juhtkond kuni COVID-19 alguseni varasemate arengutrendide stabiilset jätkumist sh. konkurentsi suurenemist igas ärisegmendis. COVID-19 tulemusel juhtunud majanduslik seisakuaeg on ilmselgelt suur üllatus kõigile turuosalistele ja tarbijatele, mistõttu on hetkel praktiliselt võimatu hinnata erinevate võimalike arengustsenaariumide realiseerumise tõenäosust ehk igapäevaselt ilmnevad uued võimalused ja tegurid, mis võivad enamuse varasemalt tehtud lähiaja (kuni 3 kuu) arenguperspektiivi projektsioonidest muuta kasutuks.

Eelnevast tulenevalt peab ettevõtte juhtkond vajalikuks olla valmis teha kiireid muudatusi nii investeeringute kui ka igapäeva toimingute osas ning leida rohkem võimalusi täiendavaks sünergiaks erinevate üksuste vahel ning integreerida ja automatiseerida olemasolevad tööjuhtimislikud

planeerimise ja raporteerimise töövahendid ja -protsessid. Ettevõtte juhtkond loodab majandusolukorra kiirele stabiliseerimisele tänu globaalselt rakendatavatele riiklikele abimeetmetele, kuid samas ei ole meil täna veel alust loota inimeste investeerimishuvi kiirele taastumisele, mistõttu prognoosime lähima järgmise 15 kuu arvestuses enamike kinnisvaraobjektide müügiperioodide pikenemist ja avalikkuse suurt survet müügihindade korrektsioonile.

Samas kui finantseerijad, eesotsas kohalike krediitiasutustega, ei karmista oluliselt seni kehtinud reegleid ja kui riiklikud abipaketid jõuavad õigete abivajajateni ja riik jätkab ehitustegevuse hoogustamisega ning ei realiseeru nn tervisekriisi 2. laine, siis võib oodatav hinnakorrektsioon üldse ära jääda või piirduda lühiajalise või teatud projekti või arendajapõhiste soodustustega.

YIT Eesti on väga hästi kapitaliseeritud ettevõtte, rahastades kõik arendusprojektid omavahenditest, mistõttu ettevõtte ei pea kaasa minema lühiajaliste arengutega ja ettevõtte saab ka keerulistes majandusolukordades kaaluda ja finantseerida erinevaid tulevikku suunatud investeeringuid.

Margus Põim

Juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	4 134 849	
Nõuded ja ettemaksed	23 838 257	17 971 225	2
Varud	46 320 755	43 056 042	3
Kokku käibevarad	70 159 012	65 162 116	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	6 096 925	5
Materiaalsed põhivarad	7 064 919	6 544 477	6
Immateriaalsed põhivarad	165 192	220 256	
Kokku põhivarad	7 230 111	12 861 658	
Kokku varad	77 389 123	78 023 774	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	228 225	53 530	7
Võlad ja ettemaksed	14 389 875	14 167 838	8
Eraldised	1 787 431	2 154 906	9
Kokku lühiajalised kohustised	16 405 531	16 376 274	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	610 525	121 947	7
Võlad ja ettemaksed	470 837	493 302	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 081 362	615 249	
Kokku kohustised	17 486 893	16 991 523	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 199 565	2 199 565	11
Ülekurss	21 113 036	21 113 036	
Kohustuslik reservkapital	218 711	218 711	
Muud reservid	517 843	517 843	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 983 096	34 739 081	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 130 021	2 244 015	
Kokku omakapital	59 902 230	61 032 251	
Kokku kohustised ja omakapital	77 389 123	78 023 774	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	112 455 102	97 059 660	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-106 108 271	-88 137 672	13
Brutokasum (-kahjum)	6 346 831	8 921 988	
Turustuskulud	-136 976	-90 725	
Üldhalduskulud	-7 538 159	-7 250 172	14
Muud äritulud	300 584	796 606	
Muud ärikulud	-25 119	-70 517	
Äri kasum (kahjum)	-1 052 839	2 307 180	
Intressitulud	170	1 123	
Intressikulud	-22 190	-30 053	
Muud finantstulud ja -kulud	-55 162	-34 235	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 130 021	2 244 015	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 130 021	2 244 015	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 052 839	2 307 180	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 192 025	955 343	6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 579 082	-309 280	6
Muud korrigeerimised	-55 163	286 478	
Kokku korrigeerimised	-442 220	932 541	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 685 367	9 407 484	2
Varude muutus	-3 264 713	-10 983 413	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-167 902	1 916 010	8, 9
Laekunud intressid	170	426	
Kokku rahavood äritegevusest	-17 612 871	3 580 228	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-766 556	-2 885 962	6
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	318 400	447 970	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	7 400 000	0	5
Antud laenud	0	-6 500 000	
Antud laenude tagasimaksed	6 818 335	8 533 771	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	13 770 179	-404 221	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-269 967	-118 900	7
Makstud intressid	-22 190	-32 502	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-292 157	-151 402	
Kokku rahavood	-4 134 849	3 024 605	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 134 849	1 110 244	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 134 849	3 024 605	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	4 134 849	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 199 565	21 113 036	218 711	0	13 892 963	37 424 275
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 244 015	2 244 015
Muutused reservides	0	0	0	517 843	20 846 118	21 363 961
31.12.2018	2 199 565	21 113 036	218 711	517 843	36 983 096	61 032 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-1 130 021	-1 130 021
31.12.2019	2 199 565	21 113 036	218 711	517 843	35 853 075	59 902 230

02.10.2018 otsustas YIT Eesti AS ja YIT Infra Eesti AS ainuosanik YIT Rakennus Oy (alates 01.01.2019 YIT Suomi Oy) sõlmida ettevõtete ühinemislepingu. Ühinemislepingu järgi on YIT Eesti AS ühendav ettevõtte ja YIT Infra Eesti AS ühendatav ettevõtte. Ühinemise bilansipäev oli 1.01.2019.

Aruandes on YIT Infra Eesti AS omakapitali ridade muutused kajastatud real "Muutused reservides", et tagada ühinenud ettevõtte 2018. ja 2019. aastate andmete võrreldavus.

Vt ka Lisa 10 "Tingimuslikud kohustised ja varad" ja 11 "Aktiivkapital".

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

YIT Eesti AS-i (edaspidi "ettevõtte") 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

02.10.2018 otsustas YIT Eesti AS ja YIT Infra Eesti AS ainuosanik YIT Rakennus Oy (alates 01.01.2019 YIT Suomi Oy) sõlmida ettevõtete ühinemislepingu. Ühinemislepingu järgi oli YIT Eesti AS ühendav ettevõtte ja YIT Infra Eesti AS ühendatav ettevõtte. Ühinemise bilansipäev oli 1.01.2019. Ühinenud ettevõtete 2018. aasta finantsandmed on käesolevas aruandes korrigeeritud tagasiulatavalt, et tagada 2018. ja 2019. aasta andmete võrreldavus.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

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

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Raha

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Varud

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

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

Varude maksumuse kuludesse kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

b) igat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 500 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmaväärtuse amortisatsiooniperiood on 10 aastat.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 500 euri

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	piiramatu kasutusiga
Hooned ja rajatised	5-50 aastat
Masinad ja seadmed	2-20 aastat
Transpordivahendid	1-10 aastat
Muu inventar ja sisseseade	1-5 aastat

Kasutusrendil olevate ehituste parendused	kasutusrendi kestvuse jooksul
--	-------------------------------

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

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

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

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Garantiieraldis

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

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

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

Eraldised kahjuliku lepingu suhtes

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

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

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

Tulud ehituslepingutest

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

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

Maksustamine

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

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

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud 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. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit, esitatakse

maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, aastaaruande lisades.

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

Seotud osapooled

YIT Eesti ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 102 107	9 102 107	
Ostjatelt laekumata arved	9 197 855	9 197 855	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-95 748	-95 748	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 241 260	9 241 260	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	68 591	68 591	4
Muud nõuded	5 349 886	5 349 886	
Viitlaekumised	5 349 886	5 349 886	
Ettemaksed	76 413	76 413	
Muud makstud ettemaksed	76 413	76 413	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 838 257	23 838 257	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 023 476	7 023 476	
Ostjatelt laekumata arved	7 114 170	7 114 170	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-90 694	-90 694	
Nõuded seotud osapoolte vastu	828 180	828 180	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	398 181	398 181	4
Muud nõuded	9 616 063	9 616 063	
Laenunõuded	6 818 335	6 818 335	16
Viitlaekumised	2 797 728	2 797 728	
Ettemaksed	105 325	105 325	
Tulevaste perioodide kulud	39 583	39 583	
Muud makstud ettemaksed	65 742	65 742	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 971 225	17 971 225	

Real "Viitlaekumised" on kajastatud pikaajalistest ehituslepingutest tulenevalt klientidele esitatud vahearvete ja projektidele tehtud kulutuste ning sellele vastava tuluoosa vahe summas 5 337 261 eurot (2018: 2 747 258 eurot)

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arendamisjärgus kinnisvaraprojektid	29 162 054	23 453 787
Soetatud kinnistud arendamiseks	13 254 858	15 728 316
Tooraine ja materjal	2 508 006	2 073 160
Lõpetamata toodang	946 271	1 457 951
Valmistoodang	403 345	316 155
Müügiks ostetud kaubad	46 221	14 829
Ettemaksed varude eest	0	11 844
Kokku varud	46 320 755	43 056 042

2019. ja 2018. aastal varude allahindlusi ei ole toimunud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	99 047	23 999	0
Üksikisiku tulumaks	0	278 842	0	266 912
Erisoodustuse tulumaks	0	8 259	0	9 183
Sotsiaalmaks	0	494 518	0	471 804
Kohustuslik kogumispension	0	24 020	0	22 614
Töötuskindlustusmaksed	0	34 191	0	31 974
Ettemaksukonto jääk	68 591		374 182	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	68 591	938 877	398 181	802 487

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed" (vt Lisa 2), maksuvõlad kirjel "Võlad ja ettemaksed" (vt Lisa 8).

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 311 359	4 785 566	6 096 925
Jääkmaksumus	1 311 359	4 785 566	6 096 925
Müügid	-1 311 359	-4 785 566	-6 096 925
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

	2019	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	445 795	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-274 465	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	7 400 000	

2018. aastal saadi renditulu 118 492 eurot ja haldamisega seotud kulusid oli 35 007 eurot.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	496 409	2 172 688	18 039 496	1 020 132	274 079	22 002 804
Akumuleeritud kulum	0	-1 149 933	-13 595 736	-712 658	0	-15 458 327
Jääkmaksumus	496 409	1 022 755	4 443 760	307 474	274 079	6 544 477
Ostud ja parendused	3 500	142 647	1 475 602	17 390	60 656	1 699 795
Amortisatsioonikulu	0	-103 785	-913 110	-105 357	0	-1 122 252
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	-14 710	0	-14 710
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-11 005	-31 386	0	0	-42 391
31.12.2019						
Soetusmaksumus	499 909	2 300 311	17 729 153	948 273	334 735	21 812 381
Akumuleeritud kulum	0	-1 249 699	-12 754 287	-743 476	0	-14 747 462
Jääkmaksumus	499 909	1 050 612	4 974 866	204 797	334 735	7 064 919

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019
Ehitised	12 000
Masinad ja seadmed	306 400
Transpordivahendid	285 950
Muud masinad ja seadmed	20 450
Kokku	318 400

Rida "Amortisatsioonikulu" vt lisa 13 "Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu" ja lisa 14 "Üldhalduskulud"

2018. aastal müüdi materiaalsed põhivara müügihinna kokku 447 970 eurot, sellest:

Maa 208 171 eurot

Ehitised 101 829 eurot

Masinad ja seadmed 137 970 eurot

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendi kohustus	838 750	228 225	610 525	3 kuu EURIBOR+1,10% kuni 1,65%	EUR	15.01.2024
Kapitalirendikohustised kokku	838 750	228 225	610 525			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendi kohustus	175 477	53 530	121 947	3 kuu EURIBOR+1,19% ja 3 kuu EURIBOR+1,1%	EUR	15.01.2024
Kapitalirendikohustised kokku	175 477	53 530	121 947			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	1 019 824	190 906
Kokku	1 019 824	190 906

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 705 881	9 235 044	470 837	
Võlad töövõtjatele	830 213	830 213	0	
Maksuvõlad	938 877	938 877	0	4
Muud võlad	214 330	214 330	0	
Muud viitvõlad	214 330	214 330	0	
Saadud ettemaksed	3 171 411	3 171 411	0	
Tulevaste perioodide tulud	160 698	160 698	0	
Muud saadud ettemaksed	3 010 713	3 010 713	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 860 712	14 389 875	470 837	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 678 710	10 185 408	493 302	
Võlad töövõtjatele	530 151	530 151	0	
Maksuvõlad	802 487	802 487	0	4
Muud võlad	118 963	118 963	0	
Muud viitvõlad	118 963	118 963	0	
Saadud ettemaksed	2 530 829	2 530 829	0	
Tulevaste perioodide tulud	376 034	376 034	0	
Muud saadud ettemaksed	2 154 795	2 154 795	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 661 140	14 167 838	493 302	

Real "Muud võlad" sisaldab kohustusi seotud osapoolte ees 208 372 eurot (2018: 58 997 eurot). Vt lisa 16 "Seotud osapooled".

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Garantiikohustuste reserv	594 986	339 148	-381 827	552 307
Rekultiveerimise reserv	71 090	28 991	-10 138	89 943
Boonuste reserv	813 665	812 605	-893 438	732 832
Maavara ressursitasude reserv	158 280	330 003	-427 521	60 762
Kulude reserv	516 885	351 587	-516 885	351 587
Kokku eraldised	2 154 906	1 862 334	-2 229 809	1 787 431

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

Boonuste reserv sisaldab vastavalt 2019.aasta boonussüsteemi tingimustele arvestatud boonusereserve. Boonusereserv on arvestatud välja

eelduslike tulemuste alusel.

Maavara ressursitasude reserv sisaldab 2019 aasta IV kvartali ressursitasu, mis kuulub tasumisele jaanuaris 2020.

Aasta lõpus moodustati töös olevate projektide ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Reservi arvelt tasutakse 2020.aastal realiseeruvaid kohustisi kolmandate osapoolte eest.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	28 682 460	29 586 477
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	7 170 615	7 396 619
Kokku tingimuslikud kohustised	35 853 075	36 983 096

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 11 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	2 199 565	2 199 565
Aktsiate arv (tk)	1 912	1 912
Aktsiate nimiväärtus	1 150	1 150

02.10.2018 otsustas YIT Eesti AS ja YIT Infra Eesti AS ainuosanik YIT Rakennus Oy (alates 01.01.2019 YIT Suomi Oy) sõlmida ettevõtete ühinemislepingu. Ühinemislepingu järgi on YIT Eesti AS ühendav ettevõtte ja YIT Infra Eesti AS ühendatav ettevõtte. Ühinemise bilansipäev oli 1.01.2019.

Pärast ühinemist jätkab ettevõtte tegevust senise ärinime „AS YIT Eesti“ all. Ühinenud ettevõtte aktsiakapital pärast ühinemist ei muutunud ja aktsiakapitali suuruseks jäi 2 199 565 eurot, mis jaguneb ühe 1 912 lihtaktsiaks. Aktsiate eest on täielikult tasutud.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	111 940 105	95 993 540
Soome	281 842	240 542
Läti	220 986	522 925
Leedu	12 169	302 653
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	112 455 102	97 059 660
Kokku müügitulu	112 455 102	97 059 660
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Taristu ja teede ehitustegevus	67 065 204	65 468 205
Kinnisvaraarenduse ehitustegevus	34 348 160	18 831 990
Tulud omatoodangu müügist	9 696 484	9 804 238
Muud	1 345 254	2 955 227
Kokku müügitulu	112 455 102	97 059 660

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tooraine ja materjal	37 119 577	22 559 574	
Energia	3 461 465	3 140 298	
Alltöövõtutööd	39 975 407	33 710 613	
Transpordikulud	6 150 579	5 435 524	
Üür ja rent	2 554 455	1 512 794	
Tööjõukulud	11 023 603	9 918 199	15
Amortisatsioonikulu	1 041 980	833 618	6
Muud ostetud teenused	4 512 962	9 398 150	
Muud	268 243	1 628 902	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	106 108 271	88 137 672	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Transpordikulud	330 277	368 371	
Mitmesugused bürookulud	494 844	795 328	
Tööjõukulud	4 117 909	3 871 152	15
Amortisatsioonikulu	135 336	121 726	6
Muud	1 575 334	1 504 269	
IT kulud	884 459	589 326	
Kokku üldhalduskulud	7 538 159	7 250 172	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	11 350 530	10 319 220
Sotsiaalmaksud	3 790 982	3 470 131
Kokku tööjõukulud	15 141 512	13 789 351
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	387	379

Vt ka Lisa 13 "Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu", lisa 14 "Üldhalduskulud"

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	8 777	58 320	3 133	53 346
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 232 483	140 590	7 643 382	415 207

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
YIT Oyj	0	6 818 335	0	3 kuu EURIBOR+(-)0,1%	EUR	03.2019

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
YIT Oyj	1 700 000	0	0	3 kuu EURIBOR+(-)0,1%	EUR	03.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	365 960	135 034	53 346	38 479
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 231 964	445 485	2 465 531	1 068 379

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Emaettevõtja	7 458	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35 800	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	234 606	209 951

Emaettevõttele on müüdud kaupu 81 732 euro (2018: 32 684 euro) ja teenuseid 53 302 euro (2018: 5 795 euro) eest.

Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele 2019.aastal kaupu ei müüdud (2018: 74 820 euro) ja teenuseid müüdi 445 485 euro (2018: 993 559 eurot) eest.

Emaettevõttelt osteti kaupa 7 458 euro (2018: 0 euro) ja teenuseid 358 502 euro (2018: 53 346 euro) eest.

Teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuulvatelt ettevõtetelt on ostetud kaupu 35 800 euro (2018: 676 321 euro) ja teenuseid 2 196 164 euro (2018: 1 789 210 euro) eest.

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

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

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

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

Seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid pole aruandeaasta jooksul allahinnatud.

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (SARS-CoV-2) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb viirusest tingitud haiguspuhangut (COVID-19) bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea ettevõtte võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

YIT Eesti on väga hästi kapitaliseeritud ettevõtte, rahastades kõik arendusprojektid omavahenditest, mistõttu ettevõtte ei pea kaasa minema lühiajaliste arengutega ja ettevõtte saab ka keerulistes majandusolukordades kaaluda ja finantseerida erinevaid tulevikku suunatud investeeringuid.

2019.a jaanuaris sõlmiti ehitusleping Tallinna sadamasse kruisiterminali ehitamiseks. Hoolimata riigis valitsenud eriolukorrast on senini suudetud ehitusgraafikut isegi pisut edestada ning 30.aprillil paigaldati hoonele nurgakivi. Lisaks ei ole töid katkestatud mitte ühelgi teisel käimasoleval ehitus- või arendusprojektil ja ka uute arendusprojektide ettevalmistusega tegeletakse endiselt edasi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2020

AS YIT Eesti (registrikood: 10093801) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PÕIM	Juhatuse liige	09.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i YIT Eesti aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS-i YIT Eesti (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- 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 olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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 arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõtet 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. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on 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.

Vandeaudiitori 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 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 Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma 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.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Oksana Popova
Vandeaudiitor, litsents nr 633

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

9. juuni 2020
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

AS YIT Eesti (registrikood: 10093801) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	09.06.2020
OKSANA POPOVA	Vandeaudiitor	09.06.2020

PROPOSAL FOR COVERING LOSS

The Management Board of AS YIT Eesti proposes to the General Meeting of Shareholders to cover the net loss for 2019 in the amount of 1'130'021 EUR from retained earnings.

The signing of the 2019 Annual Report of AS YIT Ehitus at August 17th, 2020.



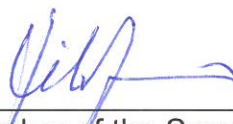
Chairman of the Management Board
Margus Põim



Chairman of the Supervisory Board
Peter Henrik Forssell



Member of the Supervisory Board
Tom Sandvik



Member of the Supervisory Board
Mika Leppänen

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 983 096
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 130 021
Kokku	35 853 075

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Teede ja kiirteede ehitus	42111	67065204	59.64%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	34348160	30.54%	Ei
Mujal liigitamata muude mittemetalsetest mineraalidest toodete tootmine	23991	9696484	8.62%	Ei
Muu mujal liigitamata tootmine	32991	1345254	1.20%	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