

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: AS YIT Eesti

registrikood: 10093801

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 102b

postisihthnumber: 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	13
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 6 Eraldised	16
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 8 Aktsiakapital	17
Lisa 9 Müügitulu	17
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 11 Üldhalduskulud	18
Lisa 12 Tööjõukulud	19
Lisa 13 Intressitulud	19
Lisa 14 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

AS YIT Eesti tegevusaladeks on kinnisvaraarendus ning hoonete ja rajatiste sh. tee-ehituslike taristuprojektide ehitustegevuse juhtimine.

AS YIT Eesti kuulub Soomes registreeritud ettevõttele YIT Housing Oy, mis omakorda kuulub gruppi YIT Oyj, mille aktsiad on noteeritud Helsingi väärtpapieribörsi põhinimekirjas. Kontsernis kehtestatud äristrateegiast tulenevalt on AS YIT Eesti põhiliseks tegevuspiirkonnaks Eesti Vabariik. Ettevõtte kontor asub Tallinnas aga ettevõtte on ajalooselt tegutsenud üle kogu riigi ning on jätkuvalt huvitatud äritegevusest ka väljaspool Tallinnat või Harju maakonda.

2024. aasta äritulemus vastas üldjoontes juhatuse poolt varem prognoositud negatiivsele stsenaariumile – realiseerus märkimisväärne käibe ja kasumi langus. Samas majandusaasta teine pool tõi tehigute aktiivsuse kasvu korteriturule ja võimaldas olulises mahus vähendada valmis müümata korterite laoseisu. Majandusaasta jooksul anti koduostjatele üle 72 korteri omandiõigus ning järgijäänud laojäägi 43 valmis korteri müük on planeeritud lõpule viia uue, algava majandusaasta jooksul.

Majandusaasta jooksul pidas ettevõtte juhatuse vajalikuks teostada ühe väljaspool Tallinna oleva kinnisvara arendusprojekti negatiivne ümberhindlus, kuna kinnistu soetamishetkel aluseks võetud ärimahtude realiseerumine ei ole enam teostatav tänu kohaliku omavalitsuse muutunud nägemuste valguses ning sellest tulenevalt tekkis vajadus projekti bilansilise väärtuse ümberhindluseks õiglasesse väärtusesse. Nimetatud ümberhindluse mõju on ka negatiivse brutomarginaali põhiliseks teguriks.

SUHTARVUD	Arvutusvalem	2024	2023
Müügitulu (tuh eurot)		14 772	29 025
Brutokasumi määr %	brutokasum/müügitulu*100%	-9,9%	12,8%
Puhaskasum/ (-) kahjum (tuh eurot)		-5 611	181
Puhasrentaabilus %	puhaskasum/müügitulu*100%	-38,0%	0,6%
ROA %	puhaskasum/varad kokku*100%	-19,0%	0,4%
ROE %	puhaskasum/omakapital kokku*100%	-22,6%	0,6%

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkuvalt väga hästi kapitaliseeritud – lõppenud majandusaasta lõpus oli ettevõtte vabade rahaliste vahendite maht peaaegu 8 miljonit eurot, mis koos valmis korterite realiseerimisega vabanevate vahenditega kokku annab ettevõttele väga hea kapitaliseerituse ja sellest tulenevalt hea finantspositsiooni uute kinnisvarainvesteeringute teostamiseks – nii olemasolevate projektide alustamiseks kui ka uute kinnistute soetamiseks ja erinevates koostööprojektides osalemiseks. Ettevõtte juhatuse seisukohal, et tulenevalt igapäevasest koostööst kontserni treasury üksusega, on kõikvõimalikud krediidi- ja/või muud finantsriskid sh. valuuta- ja intressiriskid maandatud ja hästi juhitud ning kontsernis elluviidav tööprotsesside standardiseerimine ja tsentraliseerimine vähendab nende riskide realiseerumise tõenäosust ka tulevikuga.

YIT Eesti ja YIT kontserni peavad oluliseks loodussäästlikemate ehituslahenduste otsimist ja juurutamist ning tööohutuskvaliteedi tõstmist meie poolt juhitud ehitustegevustes ja -projektides. Tiheda ja avatud kommunikatsiooni ning eesmärgistatud meeskonnatöö tulemusena, saame ka turbulentsetel perioodidel tegutseda oma projektide parima võimaliku lõpptulemi ja kliendirahulolu tõstmise nimel. Ettevõtte esindajad on kaasatud kontserni poolt algatatud ja administreeritud nn. ESG-tööprotsessidesse ning kõik osapooled tegutsevad nii jätkusuutlikumate tööprotsesside väljatöötamises ja loodussäästliku mõtteviisi rakendatakse ka hanketegevustesse, kuhu lisandub lisaks tavapärastele mõõdikutele ka rohelise jalajälje (madamala CO2 emissiooni) väärtusühik.

Aruande koostamise hetke parima teadmise kohaselt on plaanis lõpetada kõik eelmisel aastal alustatud ehitus- ja arendusprojektid käesoleva aasta lõpuks ning oleme ette valmistamas alustama uute arendusprojektidega Tallinnas ja Keilas ning tegeleme pidevalt uute potentsiaalsete omaarendusprojektide otsimise ja analüüsiga.

Üldehituse peatöövõtuteenuse valdkonnas näeme turuosaliste riskivalmiduse jätkuvat kasvamist ja seeläbi suurenevat survet projektimarginaalidele. Meie hinnangul on ehitustegevuse viimased pakkumishinnad tasemel, mis meie arvates on langenud allapoole jätkusuutlikkuse taset ja võib põhjustada ehitaja(te) ja kliendi vaheliste vaiete arvu kasvu. Ettevõtte juhtkond prognoosib ehitusturul tegutsevate ettevõtete pankrotti minemiste arvu ja ettevõtete vaheliste võlgnevuste kasvamise tõenäosuse suurenemist.

2025. a käibeootus on aruande koostamise ajal suurusjärgus kuni 30 miljonit eurot. Aruande koostamise ajal avalikuks saanud viimased majandusprognoosid annavad lootust üldise ettevõtluskeskkonna paranemisele aga jätkuvalt ei ole lahendust leidnud globaalselt turbulentsi tekitanud sõda Ukrainas ning USA uue presidendi valimislubaduste elluviimine võib meie majanduskeskkonnale sootuks negatiivset mõju

avaldada sh. peatada prognoositud intressitasemete langus ning viia meid tagasi inflatsioonilisse majandustsüklisse.

Hetkel jätkab ettevõtte meeskond ettevõtte käimasolevate projektide eduka lõpetamisega so. kvalitatiivsete ja rahaliste ja ajaliste eesmärkide saavutamise ja uute projektide ettevalmistustegevustega.

Mark Mihhailenko

Juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	76 900	0	
Nõuded ja ettemaksed	9 007 972	12 239 837	2
Varud	20 535 096	28 473 777	3
Kokku käibevarad	29 619 968	40 713 614	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	0	4 825	
Kokku põhivarad	0	4 825	
Kokku varad	29 619 968	40 718 439	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 540 914	7 382 747	5
Eraldised	1 156 146	1 441 609	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 697 060	8 824 356	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	519 839	642 551	5
Eraldised	595 538	833 342	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 115 377	1 475 893	
Kokku kohustised	4 812 437	10 300 249	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 980 989	2 199 565	8
Ülekurss	0	21 113 036	
Oma aktsiad	0	-33 257 870	
Kohustuslik reservkapital	218 711	218 711	
Muud reservid	517 843	517 843	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 700 647	39 446 194	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 610 659	180 711	
Kokku omakapital	24 807 531	30 418 190	
Kokku kohustised ja omakapital	29 619 968	40 718 439	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	14 772 177	29 024 808	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-16 233 977	-25 299 536	10
Brutokasum (-kahjum)	-1 461 800	3 725 272	
Turustuskulud	-27 645	-35 379	
Üldhalduskulud	-4 192 172	-4 477 609	11
Muud äritulud	39 982	84 980	
Ärikasum (kahjum)	-5 641 635	-702 736	
Intressitulud	64 549	1 013 071	13
Intressikulud	-40	-6 753	
Muud finantstulud ja -kulud	-33 533	-122 871	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 610 659	180 711	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 610 659	180 711	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 641 635	-702 736	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 825	26 606	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-3 100	-1 619	
Muud korrigeerimised	-33 533	-122 871	
Kokku korrigeerimised	-31 808	-97 884	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	557 918	5 766 717	2
Varude muutus	7 938 681	-10 016 652	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 487 813	-2 939 419	5, 6
Kokku rahavood äritegevusest	-2 664 657	-7 989 974	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	3 100	12 798	
Antud laenude tagasimaksed	0	35 000 000	
Laekunud intressid	64 549	1 013 071	13
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 673 948	5 870 983	2, 14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 741 597	41 896 852	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-14 006	
Makstud intressid	-40	-6 753	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-33 257 870	
Makstud dividendid	0	-628 249	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-40	-33 906 878	
Kokku rahavood	76 900	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	76 900	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	76 900	0	

Omakapitali muutuste aruanne
 (eurodes)

							Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 199 565	21 113 036	0	218 711	517 843	40 074 443	64 123 598
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	180 711	180 711
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-628 249	-628 249
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-33 257 870	0	0	0	-33 257 870
31.12.2023	2 199 565	21 113 036	-33 257 870	218 711	517 843	39 626 905	30 418 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-5 610 659	-5 610 659
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-218 576	-21 113 036	33 257 870	0	0	-11 926 258	0
31.12.2024	1 980 989	0	0	218 711	517 843	22 089 988	24 807 531

Vt ka Lisa 7 "Tingimuslikud kohustised ja varad" ja 8 "Aktsiakapital".

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS YIT Eesti (edaspidi "ettevõtte") 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Aastal 2023 kajastas ettevõtte 44 000 euro suuruse eraldise kulude katteks, mis tekkisid tegelikult alles 2024. aastal. Seetõttu kajastati 50 335 euro väärtuses müügitulu valmidusastme meetodil. 2023. aasta finantstulemusi korrigeeriti parandamaks tulude ja kulude kajastamise ebaõiget ajastust.

Lisarea nimetus	31.12.2023	Muutus	31.12.2023
Müügitulu	29 075 143	-50 335	29 024 808
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-25 343 536	44 000	-25 299 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 046	-6 335	180 711
Võlad ja ettemaksed	7 332 412	50 335	7 382 747
Eraldised	1 485 609	-44 000	1 441 609

Finantsvarad

AS-I YIT Eesti 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 laenud 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. arvelduskrediit). 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 laenud) 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

Tütarettevõtjate aktsiad või osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeeringu algsest 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 nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse 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 algsest 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 dotatsioonid. 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.

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 (intressikulud) 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 algsest 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 õiglasel 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 osapoolle.

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 suurust 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 õiglasel 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 1 jaanuarist 2025. maksumääraga 22/78 netodividendina väljamakstud summalt (eelnevalt 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Aastatel 2019-2024 oli võimalik rakendada ka maksumäära 14/86 (juriidilisest isikutest osanikele). Seda soodsamat maksumäära sai kasutada dividendimaksele, mis ulatus kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis oli maksustatud 20/80 maksumääraga.

Seotud osapooled

AS 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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 201 565	1 201 565	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 800 111	7 800 111	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 416	1 416	4
Muud nõuded	0	0	
Ettemaksed	4 880	4 880	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 007 972	9 007 972	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	626 537	626 537	
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 474 059	10 474 059	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 539	3 539	4
Muud nõuded	1 131 744	1 131 744	
Ettemaksed	3 958	3 958	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 239 837	12 239 837	

Rida "Nõuded seotud osapoolte vastu" sisaldab kontsernikonto koosseisu kuuluvat arvelduskonto jääki 7 800 111 eurot (2023: 10 474 059 eurot).

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Soetatud kinnistud arendamiseks	7 235 899	10 881 509
Valmis korterid	6 562 136	13 040 632
Arendamisjärgus kinnisvaraprojektid	3 170 816	781 664
Lõpetamata toodang	1 566 245	1 769 972
Kinnistute eest tasutud ettemaks	2 000 000	2 000 000
Kokku varud	20 535 096	28 473 777

Real "Valmis korterid" kajastatud varude summa vähenemine on tingitud 2024. aastal mitme omaarendusprojekti valmimisega.

2024. aasta aruandluses on kajastatud ühe kinnistu allahindlus summas 1 401 856€, mille vajadus tulenes uuendatud äriplaanist ja hetke turuolukorrast.

Vt Lisa 10 "Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu" rida "Varude allahindlus".

2023. aastal varude allahindlusi ei ole toimunud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	204 672	0	896 518
Üksikisiku tulumaks	0	41 867	0	47 466
Erisoodustuse tulumaks	0	3 110	0	3 481
Sotsiaalmaks	0	75 792	0	85 925
Kohustuslik kogumispension	0	3 547	0	3 912
Töötuskindlustusmaksed	0	4 215	0	5 598
Ettemaksukonto jääk	1 416		3 539	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 416	333 203	3 539	1 042 900

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed", vt lisa 2 ja maksuvõlad kirjel "Võlad ja ettemaksed", vt lisa 5.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 178 356	1 658 517	519 839	
Võlad töövõtjatele	89 459	89 459	0	
Võlad seotud osapooltele	7 299	7 299	0	14
Maksuvõlad	333 203	333 203	0	4
Muud võlad	88 533	88 533	0	
Saadud ettemaksed	363 903	363 903	0	
Tulevaste perioodide tulud	282 510	282 510	0	
Muud saadud ettemaksed	81 393	81 393	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 060 753	2 540 914	519 839	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 562 987	4 920 436	642 551	
Võlad töövõtjatele	112 769	112 769	0	
Võlad seotud osapooltele	4 706	4 706	0	14
Maksuvõlad	1 042 900	1 042 900	0	4
Muud võlad	332 817	332 817	0	
Saadud ettemaksed	969 119	969 119	0	
Tulevaste perioodide tulud	526 069	526 069	0	
Muud saadud ettemaksed	443 050	443 050	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 025 298	7 382 747	642 551	

Rida "Tulevaste perioodide tulud" sisaldab pikaajalistest ehituslepingutest tulenevalt klientidele esitatud vahearvete ja projektidele tehtud kulutuste ning sellele vastava tuluosa vahe.

Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
Garantiieraldis	977 487	580 927	-375 582	1 182 832
Kulude eraldis	586 539	886 002	-698 446	774 095
Boonuste eraldis	772 742	149 523	-623 906	298 359
Kahjumi eraldis projektidelt	68 249	22 347	-70 931	19 665
Kokku eraldised	2 405 017	1 638 799	-1 768 865	2 274 951
Sealhulgas:				
Lühiajalised	1 762 701	1 447 773	-1 768 865	1 441 609
Garantiieraldis	335 171	389 901	-375 582	349 490
Muud eraldised	1 427 530	1 057 872	-1 393 283	1 092 119
Pikaajalised	642 316	191 026	0	833 342
Garantiieraldis	642 316	191 026	0	833 342
	31.12.2023	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2024
Garantiieraldis	1 182 832	382 358	-231 916	1 333 274
Kulude eraldis	774 095	-221 737	-467 208	85 150
Boonuste eraldis	298 359	48 973	-14 072	333 260
Kahjumi eraldis projektidelt	19 665	0	-19 665	0
Kokku eraldised	2 274 951	209 594	-732 861	1 751 684
Sealhulgas:				
Lühiajalised	1 441 609	447 398	-732 861	1 156 146
Garantiieraldis	349 490	620 162	-231 916	737 736
Muud eraldised	1 092 119	-172 764	-500 945	418 410
Pikaajalised	833 342	-237 804	0	595 538
Garantiieraldis	833 342	-237 804	0	595 538

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 ja juhtkonna hinnang potentsiaalsete kulude osas.

Aasta lõpus moodustati töös olevate projektide ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Reservi arvelt tasutakse 2025.aastal realiseeruvaid kohustisi kolmandate osapoolte eest.

Boonuste reserv sisaldab vastavalt 2024.aasta boonussüsteemi tingimustele arvestatud boonusereserve. Boonusereserv on arvestatud välja eelduslike tulemuste alusel.

Kahjumi reserv ehitusprojektilt sisaldab kahjumlikust ehituslepingust saadavat majanduslikku kahju. Eraldis on moodustatud summale, mis on väiksem lepingu täitmiseega kaasnevast kahjumist või lepingu katkestamisega kaasnevast leppetrahvist.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	17 230 190	31 701 524
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 859 797	7 925 381
Kokku tingimuslikud kohustised	22 089 987	39 626 905

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.

Vastavalt ettevõtte omaniku otsusele 2024.aastal tühistati 2023.aastal tagasiostetud omaaktsiad summas 33 257 870 eurot. Omaaktsiate tühistamiseks vähendati ettevõtte omakapitali 218 576 eurot, tühistati ülekurss summas 21 113 036 eurot ja ülejäänud summas vähendati eelmiste perioodide jaotamata kasumit 11 926 258 eurot.

2024. aastal ei ole dividende makstud. 2023.aastal tasuti emaettevõttele dividende 628 249 eurot.

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	1 980 989	2 199 565
Aktsiate arv (tk)	1 722	1 912
Aktsiate nimiväärtus	1 150	1 150

Vt lisa 7 "Tingimuslikud kohustised ja varad"

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	14 648 194	28 875 018	
Soome	98 993	108 905	14
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	24 990	40 885	14
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 772 177	29 024 808	
Kokku müügitulu	14 772 177	29 024 808	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Omaarendusprojektide müügitulu	9 627 830	6 489 954	
Hoonete- ja taristuehitusprojektide müügitulu	5 020 364	22 429 491	
Muu müügitulu	123 983	105 363	14
Kokku müügitulu	14 772 177	29 024 808	

2024.aasta müügitulu vähenemine on tingitud üleüldisest ehitusmahtude vähenemisest.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tooraine ja materjal	2 269 543	1 036 583	
Alltöövõtutööd	9 214 619	19 530 192	
Transpordikulud	125 280	753 238	
Üür ja rent	166 019	600 505	
Tööjõukulud	1 249 874	2 268 620	12
Amortisatsioonikulu	4 825	26 419	
Muud ostetud teenused	1 657 497	476 583	
Energia	98 098	524 296	
Varude allahindlus	1 401 856	0	3
Muud	46 366	83 100	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16 233 977	25 299 536	

2024.aasta kulude vähenemine on tingitud üleüldisest ehitusmahtude vähenemisest.

Lisa 11 Üldhalduskulud
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Transpordikulud	252 432	225 846	
Mitmesugused bürookulud	251 870	324 039	
Tööjõukulud	2 559 928	2 503 683	12
Amortisatsioonikulu	0	187	
Muud	657 275	786 096	
IT kulud	470 667	637 758	
Kokku üldhalduskulud	4 192 172	4 477 609	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Palgakulu	2 853 239	3 572 602	
Sotsiaalmaksud	956 563	1 199 701	
Kokku tööjõukulud	3 809 802	4 772 303	10, 11
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	56	81	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	54	79	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	1	

Vastavalt ettevõtte juhtimise struktuuri muudatustele (ehitusprotsess on allutatud ühtsele juhtimishierarhiale) on töötajate arv 2024. aastal märkimisväärselt vähenenud.

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu kontsernikontolt	64 459	660 004	14
Intressitulu kontserni deposiidilt	0	353 067	14
Muud intressitulud	90	0	
Kokku intressitulud	64 549	1 013 071	

AS YIT Eesti arvelduskontod kuuluvad YIT Oyj kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsern tasus arvelduskonto raha kasutamise eest intressi 1 kuu EURIBOR + 0%.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	YIT Housing Oy
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	YIT Oyj
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 800 111	10 474 059	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 800 111	10 474 059	

Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 299	4 706	5
Kokku võlad ja ettemaksed	7 299	4 706	

MÜÜDUD	2024		2023	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	123 983	0	108 905	11 998
Kokku müüdnud	123 983	0	108 905	11 998

OSTETUD	2024		2023	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	745 070	0	1 168 780	0
Kokku ostetud	745 070	0	1 168 780	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	331 295	194 420

AS YIT Eesti arvelduskontod kuuluvad YIT Oyj kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. 31.12.2024 seisuga oli arvelduskonto jääk 7 800 111 eurot (31.12.2023: 10 474 059 eurot). 2024. aastal tasus kontsern arvelduskontol oleva raha kasutamise eest intressi 64 549 eurot (2023: 660 004 eurot).

Vt lisa 2 "Nõuded ja ettemaksed"

Vt lisa 9 "Müügitulud"

Vt lisa 13 "Intressitulud"

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

Juhatusel liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kaasneks ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustus kuni 6 kuutasu ulatuses. Alates 2024. aasta juunist on ettevõtte juhatuses 3 liiget.

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

Seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid pole aruandeaasta jooksul allahinnatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

AS YIT Eesti (registrikood: 10093801) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARK MIHHAILENKO	Juhatuse liige	01.07.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS YIT Eesti aktsionärile

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS YIT Eesti (edaspidi ka: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2024 oli kajastatud ettevõtte bilansis varudena 2 804 tuhande euro väärtuses kinnisvara, mille neto realiseerimisväärtus võib olla bilansilisest maksumusest madalam. Kuna arenduse planeeritavad mahud on turu kontekstis suured ja finantstulemuste poolest raskesti prognoositavad ning vastav detailplaneering kinnitamata, mistõttu võib lõplik arenduse maht oluliselt muutuda, ei suutnud me hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali hindamiseks, kas ja mil määral võivad olla varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2024 ülehinnatud. Sarnane oli olukord ka seisuga 31. detsember 2023 ning eelmise audiitori sõltumatu vandeaudiitori aruanne, mis anti välja 30. aprillil 2024, sisaldas samuti märkust eeltoodud asjaolu kohta. Lisaks on kajastatud ettevõtte kasumiaruandes 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta eeltoodud kinnisvaraga seoses varude osaline allahindlus summas 1 401 tuhat eurot (lisa 10). Kuna vajadus varude allahindamiseks võis eksisteerida juba eelnevatel aastatel, ei suutnud me hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali kõnealuse allahindluse kajastamise ajastuse õigsuse kohta.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas IESBA kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu ja selle võimalik mõju muule informatsioonile, ei ole meil sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on kõigis olulistes osades kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Olesia Abramova

Vandeauditori number 561

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

1. juuli 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

AS YIT Eesti (registrikood: 10093801) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	01.07.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 700 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 610 659
Kokku	22 089 988
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 089 988
Kokku	22 089 988

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41001	EMTAK 2025	9598653	64.98%	Jah
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	EMTAK 2025	5020364	33.99%	Ei
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	70201	EMTAK 2025	153160	1.04%	Ei