

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Bonava Eesti OÜ

registrikood: 11398856

tänava/talu nimi, Toompuiestee 35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10133

telefon: +372 6274855

faks: +372 6274851

e-posti aadress: info@bonava.ee

veebilehe aadress: www.bonava.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Varud	15
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 6 Laenukohustised	17
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 8 Eraldised	18
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 10 Osakapital	19
Lisa 11 Müügitulu	20
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 13 Üldhalduskulud	20
Lisa 14 Tööjõukulud	21
Lisa 15 Intressikulud	21
Lisa 16 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

Tegevusaruanne

Bonava tutvustus

Bonava on juhtiv elamuarendusettevõtte Põhja-Euroopas, arendades ja müües kodusid 8 turul: Rootsi, Saksamaa, Soome, Taani, Norra, Venemaa (Peterburi), Eesti ja Läti. Ettevõtte keskendub suurematele linnadele, kus rahvastiku arv kasvab ning nõudlust jätkub uute elamute järele. Bonava käive on 1,45 miljardit eurot, alates 2009. aastast on Bonava arendanud ja müünud üle 43 000 kodu. Bonaval on 2000 töötajat ja Bonava aktsiad on noteeritud Stockholmi börsil Nasdaq'i nimekirjas.

NCC-st alguse saanud Bonava on kodude ja naabruskondade loomisega tegelenud aastakümneid, esimese kodu ehitamise juba 1930ndatel. Aastate jooksul oleme nii oma projektide kui ettevõtete omandamise kaudu saanud kogunud elamuarendajaks. Kõige tähtsama verstapostini jõudsime aga 2016. aasta kevadel, kui NCC Housing sai omaette ettevõtteks ning sündis uus kaubamärk - Bonava.

Bonava visioon

Me loome õnnelikke naabruskondi, kus inimestel on kõrgeim elukvaliteet.

Bonava missioon

Esitame endale iga päev väljakutse muuta elamuarenduse valdkonda, luues paremaid kodusid ja elukvaliteeti paljudele inimestele.

Bonava väärtused

Meie väärtused määratlevad ja suunavad meid kui ettevõtet ja brändi.

- Kliendikeskus. Et täita oma lubadusi, alustame alati klientide vajaduste ja ootuste väljaselgitamisest.
- Pühendumus. Teeme oma tööd pühendumusega. Me armastame oma tööd, probleemide lahendamist ja vanade tööviiside asendamist uute ja parematega, säilitades seejuures tasakaalu töö ja vaba aja vahel.
- Suurepäraste tulemuste saavutamine. Me täiustame oma töö tulemust. Selleks seame prioriteete, teeme koostööd ning õpime oma vigadest ja headest kogemustest.
- Sõbralikkus. Kohtleme kõiki inimesi sõbralikkuse ja empaatiaga.
- Julgus. Esitame endale julgeid väljakutseid, et luua paremaid kodusid ja kõrgemat elukvaliteeti.
- Usaldusvärsus. Vastutame oma tegude, toodete ja keskkonnamõjude eest.

Bonava Eesti OÜ

Eestis oleme 2004. aastast NCC ja alates 2016. aastast Bonava ettevõtte brändi all arendanud ja müünud üle 1900 uue kodu - Viimsi keskusse Tammeõue, Kadrioru ja Lasnamäe piirile Vana-Kuuli, Mustamäele Rabaküla, Haaberstisse Pärnaõue ning Pelguranda Ketraja majad. Järgneva viie aasta jooksul plaanime ehitada veel täiendavalt 2000 korterit. Arendame naabruskondi Tallinnas –Lasnamäel, Haaberstis, Põhja-Tallinnas ja Mustamäel.

Tegeleme kaasaegsete kodude ja hästi väljakujundatud naabruskondade loomisega ning peatöövõtjatena juhime kodude rajamist kogu protsessi vältel. Ettevõttesisene projekteerimine ja projektijuhtimine koos pikaajase kogemusega tagavad kõrge ehituskvaliteedi ning hoolikalt läbimõeldud lahendused.

Kinnisvaraturg

2017. aastat iseloomustas soodne turuolukord. Tallinna elanikkond jätkas kasvu – lisandus üle 5000 uue elaniku, jätkuvalt püsis nõudlus uute eluruumide järele ning seda toetas laenu- ja madalad intressid. Kõrge tööhõive, kasvav inflatsioon ja kiire palgakasv löid soodsad tingimused elamuarendusturu kasvuks. Eesti korterite ostu-müügitehingute arv kasvas 2017. aastal 8,2%.

Tallinna kinnisvaraturul on palju uusi projekte ja tugev konkurents ning jätkuv müügihindade tõus. Väljakutseid esitab ehitusturu hinnatõus ning kogu ehitusressursi kasvav konkurents.

Bonava Eesti tegevus 2017. aastal

2017. aastal müüdnud 220 korteri arvuga on Bonava üks suurimaid elamuarendajaid Eestis. Bonava müügimaht kasvas 2017. aastal oluliselt kiiremini kui turg tervikuna. Bonava turuosa uute kodude müügi arvu lõikes on kasvanud 7,2%-ni ning 2016. aastaga võrreldes kasvas meie müügimaht 12,2%.

Bonava Eesti 2017. aasta müügikäive oli 18,2 MEUR, müügikäive suurenemine võrreldes 2016. aastaga 9%. Majandusaasta kasum moodustas 1,24 MEUR, mis 2016. aastaga võrreldes vähenes, kuid seda eelkõige seoses tulevikku suunatud laienemisega.

2017. aastal tõime turule Lasnamäel Liikuri Kvartali projekti I etapi 90 korteriga. Pikaajases Pärnaõue arenduses valmis 2017. aastal 150 korterit ning müüdi sama arv kortereid. Kevadel alustati Kolde Rannamaja 58 korteri ehitusega. 2017. aasta lõpus oli Bonaval 225 ehitusjärgus olevat korterit, mis näitab ettevõtte tegevuse olulist kasvu võrreldes 2016. aastaga. 2017. aastal suurendasime ka oluliselt oma krundiportfelli, investeerides detailplaneeringuga kruntidesse kui ka kaugemat tulevikku silmas pidades alles planeerimist vajavatesse piirkondadesse.

Bonava on võtnud eesmärgiks suurendada elamuarenduse efektiivsust. Selle poole püüeldes oleme ühe strateegilise suunana digitaliseerimas kogu oma informatsiooni liikumise protsesse, mis on seotud kodude projekteerimise ja ehitamisega. Meie virtuaalse projekteerimise ja ehitamise ehk VDC programm on laiahaardelisem kui ainult BIM tehnoloogiad, hõlmates ka eelarvestamist, hankimist ja projektide ajalist planeerimist. VDC loob eeldused suuremaks efektiivsuseks, kuna see vähendab käsitsi tehtavat tööd ja loob kvaliteetsed infoliikumise mudelid, mis ühendavad omavahel tarnijad ja alltöövõtjad, arhitektid ja kliendid.

Bonava tegevuse üks olulisemaid põhimõtteid on ka tööohutus. Meie suurim vara on meie inimesed, meie nullkahju visioon tähendab, et ühelgi meie tööpilsil ei tohiks juhtuda õnnetusi. Selleks investeerisime ka 2017. aastal erinevatesse ettevõtmistesse, et viia meie tööohutuse tegevused uuele tasemele. Selleks rakendasime uusi tööohutusrutiine, viisime läbi koolitusi ja korraldasime tööohutuse teemapäeva. Lisaks teostame põhjalikke kvartaalseid riskianalüüse.

Töötajad

Bonava Eesti OÜ-s töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 36 töötajat. Võrreldes 2016. aastaga suurenes Bonava Eesti töötajate arv 13 töötaja võrra, seisuga 31.12.2017 on Bonava Eestil 41 töötajat. Ettevõtte juhatusse kuulus 2017. aastal 2 liiget.

Riskide juhtimine

Esmaseks vahendiks erinevate tegevusriskide juhtimisel ja haldamisel on ettevõttes välja töötatud kvaliteedi-, keskkonna- ja tööohutuse alased meetmed. Juhtimissüsteemi korraline ülevaatamine ja riskide hindamine toimub Bonava grupis tervikuna regulaarse protsessina, mille käigus kohaliku ettevõtte tegevusele annavad hinnangu grupi riskikomitee liikmed.

Ehituskvaliteedi ja tööohutusega seonduvate probleemide ennetamiseks ja lahendamiseks töötab ettevõttes tööohutuse spetsialist, kelle põhiülesandeks on ehituskvaliteedi ja tööohutusalase olukorra jälgimine ehitusplatsidel ning projektimeeskondade nõustamine eesmärgiga ennetada probleeme.

Tööohutuse olukorda ehitusplatsidel hindab regulaarselt ettevõtteväline audiitor.

Ehitustegevuse riskide maandamiseks on ettevõttel sõlmitud kõikidele objektidele ehituse koguriskikindlustuse lepingud ja vastutuskindlustuse raamleping.

Finantsriskid

Ettevõtte laenukohustised Bonava Treasury on eurodes ja sellest tulenevalt võib hinnata ettevõtte valuutaturgudest tingitud finantsriski madalaks. Ettevõtte finantsrisk on juhtkonna hinnangul aruande koostamise ajal mõõdukas.

Tegevusplaan aastaks 2018

Bonava jätkab tööd eesmärgi nimel olla üks juhtivaid elamuarendajaid Eestis ning pakkuda uusi kodusid võimalikult paljudele inimestele. Bonava finantspositsioon on kindel, jätkame kasvamist ja uutesse kinnistutesse investeerimist ning oleme esindatud kõigis suuremates elamupiirkondades: Haaberstis, Mustamäel, Lasnamäel, Põhja-Tallinnas. Arendame oma tootmissüsteeme ja tööprotsesse, et saavutada veel suuremat efektiivsust, investeerime digitaliseerimisse ja majasisese kompetentsi suurendamisse.

2018. aasta olulisemad tegevused on Liikuri Kvartali projekti ehitusega alustamine ning Bonava seni kõige suurema – Uus-Mustamäe arendusprojekti turule toomine.

Majasisese kompetentsi suurendamiseks tõstab Bonava Eesti töötajate arvu 2018. aastal 50 inimeseni.

Peamised finantssuhtarvud:	2017	2016
Müügitulu (tuh eurot)	18 207	16 685
Käibe kasv (%)	9%	160%
Puhaskasum (tuh eurot)	1 240	2 113
Puhasrentaablus (%)	6,8%	12,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,7	1,7
ROA (%)	6,3%	13,7%
ROE (%)	14,5%	32,8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2017 - \text{müügitulu } 2016) / \text{müügitulu } 2016 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 197 286	1 529 371	
Nõuded ja ettemaksed	904 972	229 909	2
Varud	17 477 406	13 542 621	3
Kokku käibevarad	19 579 664	15 301 901	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	193 982	115 853	5
Immateriaalsed põhivarad	6 802	14 371	
Kokku põhivarad	200 784	130 224	
Kokku varad	19 780 448	15 432 125	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 555 082	6 342 767	6
Võlad ja ettemaksed	3 106 156	2 402 514	7
Eraldised	584 645	249 031	8
Kokku lühiajalised kohustised	11 245 883	8 994 312	
Kokku kohustised	11 245 883	8 994 312	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 474	4 474	10
Kohustuslik reservkapital	447	447	
Muud reservid	2 459 896	2 137 226	
Muu omakapital	6 302	0	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 823 375	2 182 171	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 240 071	2 113 495	9
Kokku omakapital	8 534 565	6 437 813	
Kokku kohustised ja omakapital	19 780 448	15 432 125	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	18 206 934	16 684 657	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-15 697 955	-13 577 686	12
Brutokasum (-kahjum)	2 508 979	3 106 971	
Turustuskulud	-119 743	-61 245	
Üldhalduskulud	-929 444	-742 980	13
Muud äritulud	0	14 950	
Muud ärikulud	-4 620	-5 160	
Ärikasum (kahjum)	1 455 172	2 312 536	
Intressikulud	-215 181	-199 041	15
Muud finantstulud ja -kulud	80	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 240 071	2 113 495	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 240 071	2 113 495	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 455 172	2 312 536	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	79 248	47 316	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-537	5
Muud korrigeerimised	37 284	0	
Kokku korrigeerimised	116 532	46 779	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-673 619	85 004	2
Varude muutus	-1 570 535	355 455	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 044 271	408 745	7,8
Laekunud intressid	78	0	
Kokku rahavood äritegevusest	371 899	3 208 519	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-149 808	-59 898	5
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	1 970	5
Muud laekumised investeerimistegevusest	29 021	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-120 787	-57 928	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 355 000	8 619 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-9 870 000	-10 744 000	6
Makstud intressid	-68 197	0	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-583 197	-2 125 000	
Kokku rahavood	-332 085	1 025 591	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 529 371	503 780	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-332 085	1 025 591	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 197 286	1 529 371	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	4 474	447	2 137 226	0	2 182 171	4 324 318
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 113 495	2 113 495
31.12.2016	4 474	447	2 137 226	0	4 295 666	6 437 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 240 071	1 240 071
Muutused reservides	0	0	322 670	0	0	322 670
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	6 302	527 709	534 011
31.12.2017	4 474	447	2 459 896	6 302	6 063 446	8 534 565

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 9 ja 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bonava Eesti OÜ (edaspidi ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Korrigeeritud 2016. aasta tingimuslikke kohustusi seoses sellega, et ühinemise tulemusel saadud reserv ei kuulu dividendidena välja maksmisele. Vt ka Lisa 9.

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised	6 432 892	-2 137 226	4 295 666

Finantsvarad

Ettevõtte 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 laenu 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.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt: korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval

kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte 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. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. 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 mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulud eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüüdud kauba kulu määramisel müüüdud osa müügitulu ja kogu projekti hinnangulise müügitulu proportsioonist.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks ja immateriaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte majandustegevuses kajastatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot.

Põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse ja immateriaalse põhivara gruppidele on toodud all tabelis.

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. 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 üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Kontori seadmed	5

Tootmisvahendid	5
Litsentsid	3

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rentnikuna rendiperioodi jooksul lineaarselt 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

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.

Garantiieraldis

Bonava Eesti OÜ annab enda poolt müüdud korteritele 3-aastase garantii. Bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdud toodetega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud eelmiste aastate kogemusest.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud. Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies

ulatuses kohe.

Intressitulu 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.

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit, esitatakse maksimaalne tulumaksukohustis, 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 on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegevjuhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	681 792	681 792	
Ostjatelt laekumata arved	683 376	683 376	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 584	-1 584	
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 072	10 072	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	98 022	98 022	4
Muud nõuded	3 418	3 418	
Viitlaekumised	3 418	3 418	
Ettemaksed	111 668	111 668	
Tulevaste perioodide kulud	76 338	76 338	
Muud makstud ettemaksed	35 330	35 330	
Kokku nõuded ja ettemaksed	904 972	904 972	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	185 375	185 375	
Ostjatelt laekumata arved	188 771	188 771	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 396	-3 396	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 497	12 497	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 296	2 296	4
Muud nõuded	1 164	1 164	
Viitlaekumised	1 164	1 164	
Ettemaksed	28 577	28 577	
Tulevaste perioodide kulud	16 372	16 372	
Muud makstud ettemaksed	12 205	12 205	
Kokku nõuded ja ettemaksed	229 909	229 909	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	7 245 470	4 714 200
Arendustegevusega seotud kinnistud	7 245 470	4 714 200
Lõpetamata toodang	8 474 560	8 189 153
Alustamata projektid	1 147 646	720 064
Pooleliolevad projektid	7 326 914	7 469 089
Valmistoodang	1 284 276	576 768
Müügiotel korterid	1 284 276	576 768
Ettemaksed varude eest	473 100	62 500
Ettemaksed kinnistu eest	473 100	62 500
Kokku varud	17 477 406	13 542 621

2017. ja 2016. aastal varude allahindlusi ei ole toimunud.

Rabaküla Tähekeskuse OÜ-ga ühinemisel Bonava Eesti OÜ-ga võeti üle projekt Aiandi 14/16, millega seoses varud suurenesid 2 364 250 euro võrra.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		987 050		335 101
Üksikisiku tulumaks		36 497		26 208
Erisoodustuse tulumaks		1 368		2 202
Sotsiaalmaks		63 626		47 558
Kohustuslik kogumispension		3 765		3 090
Töötuskindlustusmaksed		4 223		2 992
Ettemaksukonto jääk	98 022		2 296	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	98 022	1 096 529	2 296	417 151

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed" (vt Lisa 2), maksuvõlad kirjel "Võlad ja ettemaksed" (vt Lisa 7).

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016							
Soetusmaksumus	30 822	16 777	47 599	130 366	995	995	178 960
Akumuleeritud kulum	-9 250	-8 019	-17 269	-45 838	0	0	-63 107
Jääkmaksumus	21 572	8 758	30 330	84 528	995	995	115 853
Ostud ja parendused	24 637	0	24 637	125 171	0	0	149 808
Muud ostud ja parendused	24 637	0	24 637	125 171	0	0	149 808
Amortisatsioonikulu	-14 507	-5 205	-19 712	-51 967	0	0	-71 679
Ümberliigitamised	0	0	0	995	-995	-995	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	995	-995	-995	0
31.12.2017							
Soetusmaksumus	55 459	16 777	72 236	256 532	0	0	328 768
Akumuleeritud kulum	-23 757	-13 224	-36 981	-97 805	0	0	-134 786
Jääkmaksumus	31 702	3 553	35 255	158 727	0	0	193 982

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	0	1 970
Arvutid ja arvutisüsteemid	0	1 970
Kokku	0	1 970

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 555 082	7 555 082			2,20%	EUR	11.01.2018
Lühiajalised laenud kokku	7 555 082	7 555 082					
Laenukohustised kokku	7 555 082	7 555 082					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 392 767	3 392 767			2,20%	EUR	16.01.2017
Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 950 000	2 950 000			2,50%	EUR	07.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	6 342 767	6 342 767					
Laenukohustised kokku	6 342 767	6 342 767					

2017. aastal võeti Bonava Treasury AB-lt täiendavat laenu rahas 9 335 000 eurot (2016: 5 325 000 eurot) ja 120 412 euro ulatuses konverteeriti laenukohustiseks tekkinud intressivõlg (2016: 193 006 eurot), kokku saadi laenu juurde 9 455 412 eurot (2016: 5 518 006 eurot). Laenu maksti tagasi 6 900 000 eurot (2016: 10 400 000 eurot). Rabaküla OÜ ühinemisega tuli juurde laenukohustus summas 1 599 474 eurot ja intressikohustus summas 7 429 eurot, mis konverteeriti samuti laenukohustuseks.

Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 150 254 eurot, sh Rabaküla OÜ ühinemisega üle tulnud intress 31 567 eurot (2016: 195 771 eurot).

31.12.2017 seisuga oli tasumata intress summas 1 385 eurot (2016: 3 110 eurot).

Bonava Treasury AB laenu intressimäär jäi vahemikku 1,45% - 2,20%.

2017.aastal võeti laenu Rannaõue Tähekode OÜ-lt summas 20 000 eurot (2016: 2 974 000 eurot). Majandusaastal tagastati kogu laenu summas 2 970 000 eurot (2016: 24 000 eurot) ning intressid summas 68 197 eurot. Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 64 927 eurot (2016: 3 270 eurot).

Vt ka Lisa 16 "Seotud osapooled".

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 056 613	1 056 613	
Võlad töövõtjatele	120 847	120 847	
Maksuvõlad	1 096 529	1 096 529	4
Muud võlad	1 385	1 385	
Intressivõlad	1 385	1 385	6
Saadud ettemaksed	830 782	830 782	
Muud saadud ettemaksed	830 782	830 782	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 106 156	3 106 156	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	892 596	892 596	
Võlad töövõtjatele	82 399	82 399	
Maksuvõlad	417 151	417 151	4
Muud võlad	506 882	506 882	
Intressivõlad	6 380	6 380	6
Muud viitvõlad	500 502	500 502	
Saadud ettemaksed	503 486	503 486	
Muud saadud ettemaksed	503 486	503 486	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 402 514	2 402 514	

Võlad tarnijatele sisaldab "Emaettevõttele võlg" summas 21 484 eurot (2016: 45 617 eurot).

Vt Lisa 16 "Seotud osapooled".

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016
Kokku eraldised	337 379	221 074	-309 422	249 031

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
Preemiareserv	103 194	128 900	-103 194	128 900
Ehituskulude reserv	55 424	394 250	-58 274	391 400
Garantiireserv	85 913	39 800	-69 747	55 966
Muud eraldised	4 500	8 379	-4 500	8 379
Kokku eraldised	249 031	571 329	-235 715	584 645

Ettevõtte moodustas aasta lõpus vastavalt premeerimistingimustele 2017. aasta eest preemiareservid, mis makstakse välja 2018. aastal.

Ettevõtte moodustas aasta lõpus lõpetud korterelamute ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Eraldiste arvelt tasutakse 2018.aastal realiseeruvaid kohustisi kolmandate osapoolte eest.

Ettevõtte moodustab peale ehituslepingute lõpetamist vastavalt lepingulistele tingimustele garantiieraldisi. Eraldiste arvelt tasutakse peale ehitusprojektide tellijatele üleandmist ilmsiks tulnud ehitusvigade, puudustega jms. seotud väljaminekuid. Lepingulised garantiiperioodid töövõtu korral on kolm aastat.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 855 798	3 436 533
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 213 950	859 133
Kokku tingimuslikud kohustised	6 069 748	4 295 666

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 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	4 474	4 474
Osade arv (tk)	1	1
26.07.2017 ainuosaniku otsusega ühendati ettevõttega Rabaküla Tähekode OÜ, muudatused äriregistris ning kanded raamatupidamises tehtud detsembris 2017. Ühendamise käigus anti ettevõttele üle varasid 2 394 716 eurot (sh raha 29 021 eurot), kohustusi 1 606 883 eurot, osakapital summas 2 500 eurot, ülekurs summas 273 056, reservkapital 47 114, eelmiste perioodide jaotamata kasum 527 708 ja jooksva aasta kasum 62 546 eurot ja ühendamise käigus elimineeriti omavaheliste tehingute sisekasum 17 210 eurot. Rabaküla Tähekode ühinemisega suurenes Bonava Eesti OÜ omakapital kokku 912 924 eurot - osakapitali, reservkapitali ja ülekursi arvelt 322 670 eurot ja eelmiste perioodide kasumite ning jooksva aasta kasumi arvelt 590 254 eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 018 111	16 566 395
Läti	138 968	116 450
Rootsi	49 855	1 812
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 206 934	16 684 657
Kokku müügitulu	18 206 934	16 684 657
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamuarendus	17 832 142	16 321 120
Juhtimisteenus	199 323	117 130
Projekti juhtimisteenus	36 019	3 000
Muud tulud	139 450	243 407
Kokku müügitulu	18 206 934	16 684 657

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tooraine ja materjal	1 413 420	1 150 675	
Alltöövõtutööd	11 836 120	10 396 624	
Mitmesugused bürookulud	18 749	9 444	
Tööjõukulud	954 852	669 535	14
Amortisatsioonikulu	20 273	18 842	5
Korterite müügiga seotud kulud	1 012 871	969 743	
Muud	441 670	362 823	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15 697 955	13 577 686	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	115 228	97 026	
Lähetuskulud	51 625	44 597	
Tööjõukulud	271 718	213 214	14
Amortisatsioonikulu	49 245	19 626	5
Muud	2 033	86 784	
Juhtimiskulud	439 595	281 733	
Kokku üldhalduskulud	929 444	742 980	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	1 104 282	762 212
Sotsiaalmaksud	363 404	257 481
Kokku tööjõukulud	1 467 686	1 019 693
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	36	23

Vt. Lisa 12,13.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	215 181	199 041
Kokku intressikulud	215 181	199 041

Täpsem info intresside kohta on Lisas 6 "Laenukohustised" ja Lisa 16 "Seotud osapooled".

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	Bonava AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	Bonava AB
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	10 072	21 484	1 812	45 617
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	7 556 467	10 685	6 349 147

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Bonava Treasury AB	11 062 315	6 900 000	2,20%	EUR	11.01.2018
Rannaõue Tähe kodu OÜ	20 000	2 970 000	2,50%	EUR	07.12.2017

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Bonava Treasury AB	5 325 000	10 400 000	2,20%	EUR	16.01.2017
Rannaõue Tähekode OÜ	2 974 000	24 000	2,50%	EUR	07.12.2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	340 462	49 855	209 414	1 812
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 682	185 487	9 675	191 408
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 400	0	13 400	60 056

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	154 188	160 649

2017.aastal osteti emaettevõtjalt juhtimisteenust 155 464 euro väärtuses (2016: 178 593 euro väärtuses) ja muid teenuseid 184 998 euro väärtuses (2016: 30 821 eurot). Emaettevõttele müüdi muid teenuseid 49 855 euro väärtuses (2016: 1 812 eurot).

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatel ettevõtjatel osteti 2017. aasta jooksul muid kaupu ja teenuseid 10 682 euro väärtuses (2016: 9 675 euro väärtuses).

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele müüdi 2017.aastal projektijuhtimisteenust 0 euro väärtuses (2016: 3 000 euro väärtuses), juhtimisteenust 115 700 euro väärtuses (2016: 117 130 euro väärtuses) ning muid teenuseid 69 787 euro väärtuses (2016: 71 278 euro väärtuses).

Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtelt osteti 2017. aastal transporditeenust 15 400 euro väärtuses (2016: 13 400 eurot).

2017. aastal müüki juhatuse liikmetele ei olnud. 2016. aastal müüdi juhatuse liikmele korter turuhinnas 60 000 eurot.

Juhatusel liikme(te) teenistuslepingu(te) lõpetamisel kaasneks lahkumishüvitis(te) kohustis(ed) summas 21 452 eurot (2016: 20 052 eurot).

Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2017 koosnevad laenu jäägist 7 555 082 eurot (2016: 6 342 767 eurot) ja intressivõlast 1 385 eurot (2016: 6 380 eurot). Vt lisa 6 "Laenukohustised".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2018

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET VÄLJAOTS	Juhatuse liige	08.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bonava Eesti OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Bonava Eesti OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

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 arvamus avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestuseksperptide Etikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduse eetikanoetele.

Muu informatsioon

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

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

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

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 auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Janno Hermanson
Vandeauditör, litsents nr 570

Jüri Koltsov
Vandeauditör, litsents nr 623

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

8. juuni 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	08.06.2018
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	08.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 823 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 240 071
Kokku	6 063 446
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 063 446
Kokku	6 063 446

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 823 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 240 071
Kokku	6 063 446
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 063 446
Kokku	6 063 446

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	18206934	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6274855
Faks	+372 6274851
E-posti aadress	info@bonava.ee
Veebilehe aadress	www.bonava.ee