

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Bonava Eesti OÜ

registrikood: 11398856

tänavanimi, maja number: Toompuiestee 35

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10133

telefon: +372 6274855

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	21
Lisa 14 Tööjõukulud	21
Lisa 15 Intressikulud	21
Lisa 16 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

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 ca 1,4 miljardit eurot, alates 2009. aastast on Bonava arendanud ja müünud üle 49 000 kodu. Bonaval on üle 2000 töötaja 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 kogenud 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 2000 uue kodu - Viimsi keskusse Tammeõue, Kadrioru ja Lasnamäe piirile Vana-Kuuli, Mustamäele Rabaküla, Haaberstisse Pärnaõue ning Pelguranda Ketraja ning Kolde 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

2018. aastat iseloomustas stabiilne turuolukord. Tallinna elanikkond jätkas kasvu – lisandus üle 4000 uue elaniku, jätkuvalt püsis nõudlus uute eluruumide järele ning seda toetas laenu- ja madalad intressid. Kõrge tööühive, kasvav inflatsioon ja kiire palgakasv löid soodsad tingimused elamuarendusturu kasvuks. Tallinna korterite ostu-müügitehingute arv kasvas 2018. aastal ligi 3000 korterini.

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 2018. aastal

2018. aastal müüdnud 280 korteriga on Bonava üks suurimaid elamuarendajaid Eestis. Bonava müügiimaht kasvas 2018. aastal kooskõlas turu kasvuga tervikuna. Bonava turuosa uute kodude müügi arvu lõikes on kasvanud 8%-ni ning 2017. aastaga võrreldes kasvas müügiimaht 20%, seda koos esimese investortehinguga, millega müüdi üle 80 korteri.

Bonava Eesti 2018. aasta müügiikäive oli 14 MEUR, müügiikäive vähenes võrreldes 2017. aastaga 21%. Müügiikäive vähenemise põhjuseks on klientidele üle antud valminud koretrite arvu vähenemine. Majandusaasta kasum moodustas 0,5 MEUR, mis 2017. aastaga võrreldes samuti vähenes, kuid seda eelkõige seoses tulevikku suunatud laienemisega.

2018. aastal tõime turule Uus-Mustamäe projekti I etapi 99 korteriga. Pikaajases Pärnaõue arenduses valmisid 2018. aastal viimased Trend ja Premium korterid ning Pärnaõue arendusprojekt on jõudmas lõpusirgele viimaste Premium Pluss tüüpi arendusetaappidega. Suvel jõudis lõpule Kolde Rannamaja ehitus 58 korteriga, millest suurem enamus on tänaseks ka uue omaniku leidnud. 2018. aasta lõpus oli Bonaval 280 ehitusjärgus olevat korterit, mis näitab ettevõtte tegevuse olulist kasvu võrreldes 2017. aastaga. 2018. aastal jätkasime tööd oma krundiportelli arendamisel, 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 projekteerimisega 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 2018. 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 47 töötajat. Võrreldes 2018. aastaga suurenes Bonava Eesti töötajate arv 9 töötaja võrra, seisuga 31.12.2018 oli Bonava Eestil 50 töötajat. Ettevõtte juhatusse kuulus 2018. 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 Treasuryle on eurodes ja sellest tulenevalt võib hinnata ettevõtte valuutaturgudest tingitud finantsriski madalaks. Ettevõtte finantsrisk on juhtkonna hinnangul aruande koostamise ajal mõõdukas.

Tegevusplaan aastaks 2019

Bonava jätkab tööd eesmärgi nimel olla üks juhtivaid elamuarendajaid Eestis ning pakkuda uusi kodusid võimalikult paljudele inimestele. Bonava finantspositsioon on kindel, jätkame kasvumist ja uutesse kinnistustesse 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.

2019. aasta olulisemad tegevused on Uus-Mustamäe projekti ehitusega alustamine ning krundiportelli täiendamine ning arendamine.

Majasisese kompetentsi suurendamiseks tõstab Bonava Eesti töötajate arvu 2019. aastal 60 inimeseni.

Peamised finantssuhtarvud:	2018	2017
Müügitulu (tuh eurot)	14 404	18 207
Käibe kasv (%)	-21%	9%
Puhaskasum (tuh eurot)	546	1 240
Puhasrentaablus (%)	3,8%	6,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,8	1,7
ROA (%)	2,7%	6,3%
ROE (%)	6,0%	14,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2018 - \text{müügitulu } 2017) / \text{müügitulu } 2017 * 100$
- 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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	514 074	1 197 286	
Nõuded ja ettemaksed	145 617	904 972	2
Varud	19 482 006	17 477 406	3
Kokku käibevarad	20 141 697	19 579 664	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	416 578	193 982	5
Immateriaalsed põhivarad	690	6 802	
Kokku põhivarad	417 268	200 784	
Kokku varad	20 558 965	19 780 448	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 706 659	7 555 082	6
Võlad ja ettemaksed	3 415 409	3 106 156	7
Eraldised	346 992	584 645	8
Kokku lühiajalised kohustised	11 469 060	11 245 883	
Kokku kohustised	11 469 060	11 245 883	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 474	4 474	10
Kohustuslik reservkapital	447	447	
Muud reservid	2 459 896	2 459 896	
Muu omakapital	17 190	6 302	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 061 726	4 823 375	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 172	1 240 071	9
Kokku omakapital	9 089 905	8 534 565	
Kokku kohustised ja omakapital	20 558 965	19 780 448	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	14 404 145	18 206 934	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 241 791	-15 697 955	12
Brutokasum (-kahjum)	2 162 354	2 508 979	
Turustuskulud	-383 759	-119 743	
Üldhalduskulud	-1 040 560	-929 444	13
Muud äritulud	314	0	
Muud ärikulud	-143	-4 620	
Ärikasum (kahjum)	738 206	1 455 172	
Intressikulud	-192 152	-215 181	15
Muud finantstulud ja -kulud	118	80	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	546 172	1 240 071	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 172	1 240 071	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	738 206	1 455 172	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	117 192	79 248	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-250	0	5
Muud korrigeerimised	9 168	37 284	
Kokku korrigeerimised	126 110	116 532	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	759 354	-673 619	2
Varude muutus	-2 004 600	-1 570 535	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	61 394	1 044 271	7,8
Laekunud intressid	0	78	
Kokku rahavood äritegevusest	-319 536	371 899	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-333 676	-149 808	5
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	29 021	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-333 676	-120 787	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 420 000	9 355 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-8 450 000	-9 870 000	6
Makstud intressid	0	-68 197	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-30 000	-583 197	
Kokku rahavood	-683 212	-332 085	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 197 286	1 529 371	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-683 212	-332 085	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	514 074	1 197 286	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	4 474	447	2 459 896	6 302	6 063 446	8 534 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	546 172	546 172
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	10 888	-1 720	9 168
31.12.2018	4 474	447	2 459 896	17 190	6 607 898	9 089 905

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) 2018. 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.

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 laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

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 nüüdiseväärtuseni (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 nüüdiseväärtusest 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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga 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 vähendamisena.

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 müüdüd kauba kulu määramisel müüdüd 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 tavapärase 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 akumulieeritud 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 tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

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 osapoolale.

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

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.

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 suurust 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 409	7 409	
Ostjatelt laekumata arved	7 409	7 409	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 854	11 854	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	81 733	81 733	4
Muud nõuded	28 965	28 965	
Viitlaekumised	28 965	28 965	
Ettemaksed	15 656	15 656	
Tulevaste perioodide kulud	11 837	11 837	
Muud makstud ettemaksed	3 819	3 819	
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 617	145 617	
	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	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	8 249 455	7 245 470
Arendustegevusega seotud kinnistud	8 249 455	7 245 470
Lõpetamata toodang	8 476 408	8 474 560
Alustamata projektid	1 606 894	1 147 646
Pooleliolevad projektid	6 869 514	7 326 914
Valmistoodang	2 431 343	1 284 276
Müügiootel korterid	2 431 343	1 284 276
Ettemaksed varude eest	324 800	473 100
Ettemaksed kinnistu eest	324 800	473 100
Kokku varud	19 482 006	17 477 406

2018. ja 2017. aastal varude allahindlusi ei ole toimunud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		124 519		987 050
Üksikisiku tulumaks		46 683		36 497
Erisoodustuse tulumaks		2 308		1 368
Sotsiaalmaks		78 818		63 626
Kohustuslik kogumispension		4 254		3 765
Töötuskindlustusmaksed		5 241		4 223
Ettemaksukonto jääk	81 733		98 022	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	81 733	261 823	98 022	1 096 529

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	
31.12.2017							
Soetusmaksumus	55 459	16 777	72 236	256 532	0		328 768
Akumuleeritud kulum	-23 757	-13 224	-36 981	-97 805	0		-134 786
Jääkmaksumus	31 702	3 553	35 255	158 727	0		193 982
Ostud ja parendused	16 111	39 893	56 004	245 172	32 500	32 500	333 676
Muud ostud ja parendused	16 111	39 893	56 004	245 172	32 500	32 500	333 676
Amortisatsioonikulu	-20 746	-9 522	-30 268	-80 812	0	0	-111 080
Müügid	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2018							
Soetusmaksumus	71 570	55 970	127 540	501 704	32 500	32 500	661 744
Akumuleeritud kulum	-44 503	-22 046	-66 549	-178 617	0	0	-245 166
Jääkmaksumus	27 067	33 924	60 991	323 087	32 500	32 500	416 578

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	7 706 659	7 706 659			2,20%	EUR	10.01.2019
Lühiajalised laenud kokku	7 706 659	7 706 659					
Laenukohustised kokku	7 706 659	7 706 659					

	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 ettevõtted	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					

2018. aastal võeti Bonava Treasury AB-lt täiendavat laenu rahas 8 420 000 eurot (2017: 9 335 000 eurot) ja 181 577 euro ulatuses konverteeriti laenukohustiseks tekkinud intressivõlg (2017: 120 412 eurot), kokku saadi laenu juurde 8 601 577 eurot (2017: 9 455 412 eurot). Laenu maksti tagasi 8 450 000 eurot (2017: 6 900 000 eurot).

Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 191 781 eurot (2017: 150 254 eurot).

31.12.2018 seisuga oli tasumata intress summas 11 590 eurot (2017: 1 385 eurot).

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

Vt ka Lisa 16 "Seotud osapooled".

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	563 227	563 227	
Võlad töövõtjatele	132 812	132 812	
Maksuvõlad	261 823	261 823	4
Muud võlad	11 590	11 590	
Intressivõlad	11 590	11 590	6
Saadud ettemaksed	2 445 957	2 445 957	
Muud saadud ettemaksed	2 445 957	2 445 957	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 415 409	3 415 409	

	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	

Võlad tarnijatele sisaldab "Emaettevõttele võlg" summas 4 529 eurot (2017: 21 484 eurot).

Vt Lisa 16 "Seotud osapooled".

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
Kokku eraldised	249 031	571 329	-235 715	584 645

	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018
Preemiaresev	128 900	60 782	-128 900	60 782
Ehituskulude reserv	391 400	152 323	-391 400	152 323
Garantiiresev	55 966	188 698	-130 164	114 500
Muud eraldised	8 379	19 387	-8 379	19 387
Kokku eraldised	584 645	421 190	-658 843	346 992

Ettevõtte moodustas aasta lõpus vastavalt premeerimistingimustele 2018. aasta eest preemiaresevid, mis makstakse välja 2019. aastal.

Ettevõtte moodustas aasta lõpus lõpetud korterelamute ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Eraldiste arvelt tasutakse

2019.aastal realiseeruvaid kohustisi kolmandate osapoolte eest.

Ettevõtte moodustab peale ehituslepingute lõpetamist vastavalt lepinguliste 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 300 070	4 855 798
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 325 018	1 213 950
Kokku tingimuslikud kohustised	6 625 088	6 069 748

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	4 474	4 474
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	14 227 010	18 018 111	
Läti	118 902	138 968	
Rootsi	57 517	49 855	
Soome	427	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 403 856	18 206 934	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Venemaa	289	0	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	289	0	
Kokku müügitulu	14 404 145	18 206 934	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Elamuarendus	14 157 150	17 832 142	
Juhtimisteenus	183 134	199 323	16
Projektijuhtimisteenus	49 831	36 019	
Muud tulud	14 030	139 450	
Kokku müügitulu	14 404 145	18 206 934	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tooraine ja materjal	1 365 654	1 413 420	
Alltöövõtutööd	8 120 833	11 836 120	
Mitmesugused bürookulud	20 890	18 749	
Tööjõukulud	1 185 421	954 852	14
Amortisatsioonikulu	27 745	20 273	5
Korterite müügiga seotud kulud	1 054 209	1 012 871	
Muud	467 039	441 670	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12 241 791	15 697 955	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	125 061	115 228	
Lähetuskulud	47 486	51 625	
Tööjõukulud	359 185	271 718	14
Amortisatsioonikulu	68 867	49 245	5
Muud	-18 848	2 033	
Juhtimiskulud	458 809	439 595	
Kokku üldhalduskulud	1 040 560	929 444	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	1 359 079	1 104 282
Sotsiaalmaksud	464 327	363 404
Kokku tööjõukulud	1 823 406	1 467 686
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	47	36

Tulemuspalkade osakaal on langenud, mille tõttu tööjõukulu inimese kohta on väiksem kui aastal 2017. Vt. ka Lisa 12,13.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	192 152	215 181
Kokku intressikulud	192 152	215 181

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

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Bonava AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Bonava AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	11 855	4 529	10 072	21 484
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	7 718 249	0	7 556 467

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Bonava Treasury AB	8 601 577	8 450 000	2,20%	EUR	10.01.2019

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	403 630	57 517	340 462	49 855
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 625	175 448	10 682	185 487
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 300	0	15 400	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	162 143	154 188

2018.aastal osteti emaettevõtjalt juhtimisteenust 144 003 euro väärtuses (2017: 155 464 euro väärtuses)ja muid teenuseid 259 627 euro väärtuses (2017: 184 998 eurot). Emaettevõttele müüdi muid teenuseid 57 517 euro väärtuses (2017: 49 855 eurot).

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatel ettevõtjatel osteti 2018. aasta jooksul muid kaupu ja teenuseid 26 625 euro väärtuses (2017: 10 682 euro väärtuses).

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele müüdi 2018.aastal juhtimisteenust 116 950 euro väärtuses (2017: 115 700 euro väärtuses) ning muid teenuseid 58 498 euro väärtuses (2017: 69 787 euro väärtuses).

Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtelt osteti 2018. aastal transporditeenust 16 300 euro väärtuses (2017: 15 400 eurot).

Juhatus liikme(te) teenistuslepingu(te) lõpetamisel kaasneks lahkumishüvitis(te) kohustis(ed) summas 23 052 eurot (2017: 21 452 eurot).

Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2018 koosnevad laenu jäägist 7 706 659 eurot (2017: 7 555 082 eurot) ja intressivõlast 11 590 eurot (2017: 1 385 eurot). Vt lisa 6 "Laenukohustised".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2019

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET VÄLJAOTS	Juhatuse liige	27.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bonava Eesti OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Bonava Eesti OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- 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 Etikakoodeksiga Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperptide etikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

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

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

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 arvamus. 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 auditiprotseduurid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduurid sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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.

Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

3. juuni 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	03.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 061 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 172
Kokku	6 607 898
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 607 898
Kokku	6 607 898

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 061 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 172
Kokku	6 607 898
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 607 898
Kokku	6 607 898

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	14404145	100.00%	Jah

Sidevahendid

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