

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

Bonava tutvustus

Bonava on juhtiv elamuarendusettevõtte Põhja-Euroopas, arendades ja müües kodusid 9 turul: Rootsi, Saksamaa, Soome, Taani, Norra, Venemaa (Peterburi), Eesti, Läti ja Leedu. Ettevõtte keskendub suurematele linnadele, kus rahvastiku arv kasvab ning nõudlust jätkub uute elamute järele. Bonava käive on ca 1,5 miljardit eurot, alates 2009. aastast on Bonava arendanud ja müünud üle 54 000 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 ehitasime 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.
- Usaldusväarsus. 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 Ketrja ja 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 pikaaegse kogemusega tagavad kõrge ehituskvaliteedi ning hoolikalt läbimõeldud lahendused.

Kinnisvaraturg

2019. aastat iseloomustas stabiilne turuolukord. Tallinna elanikkond jätkas kasvu – lisandus ca 5000 uut elanikku, jätkuvalt püsis nõudlus uute eluruumide järele ning seda toetas laenu- ja madalad intressid. Kõrge tööhõive, kasvav inflatsioon ja kiire palgakasv loidsid soodsad tingimused elamuarendusturu kasvuks. Tallinna korterite ostu-müügitehingute arv püsis 2019. aastal 3000 korteri tasemel.

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

Bonava Eesti tegevus 2019. aastal

2019. aastal müüdud 225 korteriga on Bonava jätkuvalt üks suurimaid elamuarendajaid Eestis. Bonava müügiimaht 2019. aastal võrreldes eelneva aastaga küll veidi langes, kuid see on eelkõige seotud erinevate projektide arenguga ajateljel. Bonava turuosa uute kodude müügi arvu osas püsib 8% tasemel. 2019 viidi lõpule teine osa investortehingust, millega müüdi üle 80 korteri.

Bonava Eesti 2019. aasta müügiikäive oli 13,5 MEUR, müügiikäive vähenes võrreldes 2018. aastaga 6%. Müügiikäibe vähenemise põhjuseks on klientidele üle antud valminud koretrite arvu vähenemine. Majandusaasta kasum moodustas 0,5 MEUR, mis 2018. aastaga samal tasemel.

2019. aastal jätkasime tegevust Uus-Mustamäe projekti I etapi arendusel ning tõime turule II etapi 77 korteriga. Pikaaegses Pärnaõue arenduses valmisid 2019. aastal viimasest Premium Pluss projektist I etapi korterid ning Pärnaõue arendusprojekt on jõudmas lõpusirgele viimaste Premium Pluss korterite ehitusega, mis valmivad 2020 aasta lõpuks. Jätkasime Kolde Rannamaja valminud korterite müüki, millest tänaseks on kõik uue omaniku leidnud. Jätkasime arendustegevust ka Liikuri kvartalis, kus 2019 valmis esimene etapp ning paralleelselt alustati II etapi ehitustöödega valmimistähtajaga 2020 suvel. Aasta lõpus oli Bonaval 260 ehitusjärgus olevat korterit, mis näitab ettevõtte tegevuse jätkumist eelmise aastaga võrreldavas mahus. 2019. aastal jätkasime tööd oma krundiportfelli 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 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 tööplatsil ei tohiks juhtuda õnnetusi. Selleks investeerisime ka 2019. 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 52 töötajat. Võrreldes 2018. aastaga suurenes Bonava Eesti töötajate arv 8 töötaja võrra, seisuga 31.12.2019 oli Bonava Eestil 58 töötajat. Ettevõtte juhatusse kuulus 2019. 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 2020

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

2020. aasta olulisemad tegevused on Uus-Mustamäe projekti ehituse oluline laiendamine ning mitmes uues arenduses müügi- ja ehitustegevuse arendamine.

Peamised finantssuhtarvud:	2019	2018
Müügitulu (tuh eurot)	13 465	14 404
Käibe kasv (%)	-7%	-21%
Puhaskasum (tuh eurot)	449	546
Puhasrentaablus (%)	3,3%	3,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,4	1,8
ROA (%)	1,5%	2,7%
ROE (%)	4,7%	6,0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 238 692	514 074	
Nõuded ja ettemaksed	891 906	145 617	2
Varud	28 099 470	19 482 006	3
Kokku käibevarad	30 230 068	20 141 697	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	389 352	416 578	5
Immateriaalsed põhivarad	0	690	
Kokku põhivarad	389 352	417 268	
Kokku varad	30 619 420	20 558 965	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 328 906	7 706 659	6
Võlad ja ettemaksed	6 471 169	3 415 409	7
Eraldised	294 266	346 992	8
Kokku lühiajalised kohustised	21 094 341	11 469 060	
Kokku kohustised	21 094 341	11 469 060	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 474	4 474	10
Kohustuslik reservkapital	447	447	
Muud reservid	2 459 896	2 459 896	
Muu omakapital	3 536	17 190	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 607 898	6 061 726	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	448 828	546 172	
Kokku omakapital	9 525 079	9 089 905	
Kokku kohustised ja omakapital	30 619 420	20 558 965	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	13 464 898	14 404 145	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 508 894	-12 241 791	12
Brutokasum (-kahjum)	1 956 004	2 162 354	
Turustuskulud	-184 500	-383 759	
Üldhalduskulud	-1 137 861	-1 040 560	13
Muud äritulud	2	314	
Muud ärikulud	-4 848	-143	
Ärikasum (kahjum)	628 797	738 206	
Intressikulud	-179 133	-192 152	15
Muud finantstulud ja -kulud	-836	118	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	448 828	546 172	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	448 828	546 172	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	628 797	738 206	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	130 780	117 192	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	4 782	-250	5
Muud korrigeerimised	491	9 168	
Kokku korrigeerimised	136 053	126 110	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-746 290	759 354	2
Varude muutus	-8 617 464	-2 004 600	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 996 513	61 394	7,8
Kokku rahavood äritegevusest	-5 602 391	-319 536	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-122 991	-333 676	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-122 991	-333 676	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 750 000	8 420 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-5 300 000	-8 450 000	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 450 000	-30 000	
Kokku rahavood	724 618	-683 212	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	514 074	1 197 286	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	724 618	-683 212	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 238 692	514 074	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	448 828	448 828
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-13 654	0	-13 654
31.12.2019	4 474	447	2 459 896	3 536	7 056 726	9 525 079

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) 2019. 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 nüüdisväärtuseni (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 nüüdisväärtusest 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 valuutat 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 nüüdisväärtuse 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 731	10 731	
Ostjatelt laekumata arved	10 731	10 731	
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 982	29 982	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	809 797	809 797	4
Muud nõuded	6 533	6 533	
Viitlaekumised	6 533	6 533	
Ettemaksed	34 863	34 863	
Tulevaste perioodide kulud	30 334	30 334	
Muud makstud ettemaksed	4 529	4 529	
Kokku nõuded ja ettemaksed	891 906	891 906	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 409	7 409	
Ostjatelt laekumata arved	7 409	7 409	
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	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	11 085 325	8 249 455
Arendustegevusega seotud kinnistud	11 085 325	8 249 455
Lõpetamata toodang	16 501 750	8 476 408
Alustamata projektid	1 381 958	1 606 894
Pooleliolevad projektid	15 119 792	6 869 514
Valmistoodang	332 395	2 431 343
Müügiootel korterid	332 395	2 431 343
Ettemaksed varude eest	180 000	324 800
Ettemaksed kinnistu eest	180 000	324 800
Kokku varud	28 099 470	19 482 006

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	420 674			124 519
Üksikisiku tulumaks		61 114		46 683
Erisoodustuse tulumaks		3 065		2 308
Sotsiaalmaks		103 775		78 818
Kohustuslik kogumispension		5 581		4 254
Töötuskindlustusmaksed		6 904		5 241
Ettemaksukonto jääk	389 123		81 733	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	809 797	180 439	81 733	261 823

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	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	71 570	55 970	127 540	501 704	32 500	661 744
Akumuleeritud kulum	-44 503	-22 046	-66 549	-178 617	0	-245 166
Jääkmaksumus	27 067	33 924	60 991	323 087	32 500	416 578
Ostud ja parendused	27 040	19 426	46 466	109 025	-32 500	122 991
Amortisatsioonikulu	-20 558	-8 707	-29 265	-100 825	0	-130 090
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-339	0	-339	0	0	-339
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-1 042	0	-1 042
Ümberliigitamised	0	0	0	-18 746	0	-18 746
31.12.2019						
Soetusmaksumus	95 206	75 396	170 602	579 575	0	750 177
Akumuleeritud kulum	-61 996	-30 753	-92 749	-268 076	0	-360 825
Jääkmaksumus	33 210	44 643	77 853	311 499	0	389 352

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	14 328 906	14 328 906			1,75%	EUR	07.01.2020
Lühiajalised laenud kokku	14 328 906	14 328 906					
Laenukohustised kokku	14 328 906	14 328 906					
	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 ettevõttjad	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					

2019. aastal võeti Bonava Treasury AB-lt täiendavat laenu rahas 11 750 000 eurot (2018: 8 420 000 eurot) ja 172 247 euro ulatuses konverteeriti laenukohustiseks tekkinud intressivõlg (2018: 181 577 eurot), kokku saadi laenu juurde 11 922 247 eurot (2018: 8 601 577 eurot). Laenu maksti tagasi 5 300 000 eurot (2018: 8 450 000 eurot).

Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 178 768 eurot (2018: 191 781 eurot).

31.12.2019 seisuga oli tasumata intress summas 18 110 eurot (2018: 11 590 eurot).

Bonava Treasury AB laenu intressimäär jäi vahemikku 1,75% - 2,20%.

Vt ka Lisa 16 "Seotud osapooled".

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 351 231	2 351 231	
Võlad töövõtjatele	191 522	191 522	
Maksuvõlad	180 439	180 439	4
Muud võlad	18 110	18 110	
Intressivõlad	18 110	18 110	6
Saadud ettemaksed	3 729 867	3 729 867	
Muud saadud ettemaksed	3 729 867	3 729 867	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 471 169	6 471 169	

	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	

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018
Kokku eraldised	584 645	421 190	-658 843	346 992

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Preemiariserv	60 782	94 098	-73 068	81 812
Ehituskulude reserv	152 323	62 470	-204 568	10 225
Garantiiserv	114 500	180 596	-106 862	188 234
Muud eraldised	19 387	13 995	-19 387	13 995
Kokku eraldised	346 992	351 159	-403 885	294 266

Ettevõtte moodustas aasta lõpus vastavalt premeerimistingimustele 2019. aasta eest preemiariservid, mis makstakse välja 2020. aastal.

Ettevõtte moodustas aasta lõpus lõpetud korterelamute ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Eraldiste arvelt tasutakse 2020.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)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 648 210	5 300 070
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 412 052	1 325 018
Kokku tingimuslikud kohustised	7 060 262	6 625 088

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	4 474	4 474
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	13 233 820	14 227 010	
Läti	139 343	118 902	
Rootsi	89 599	57 517	
Soome	154	427	
Leedu	1 982	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 464 898	14 403 856	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Venemaa	0	289	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	289	
Kokku müügitulu	13 464 898	14 404 145	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Elamuarendus	13 143 775	14 157 150	
Juhtimisteenus	237 078	183 134	16
Projektijuhtimisteenus	73 769	49 831	16
Muud tulud	10 276	14 030	
Kokku müügitulu	13 464 898	14 404 145	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tooraine ja materjal	1 240 934	1 365 654	
Alltöövõtutööd	7 446 941	8 120 833	
Mitmesugused bürookulud	15 676	20 890	
Tööjõukulud	1 658 550	1 185 421	14
Amortisatsioonikulu	22 690	27 745	5
Korterite müügiga seotud kulud	621 584	1 054 209	
Muud	502 519	467 039	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11 508 894	12 241 791	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	166 293	125 061	
Lähetuskulud	50 937	47 486	
Tööjõukulud	341 085	359 185	14
Amortisatsioonikulu	76 534	68 867	5
Muud	14 959	-18 848	
Juhtimiskulud	488 053	458 809	
Kokku üldhalduskulud	1 137 861	1 040 560	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	1 720 178	1 359 079
Sotsiaalmaksud	555 623	464 327
Kokku tööjõukulud	2 275 801	1 823 406
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	52	47

Vt. ka Lisa 12,13.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	178 768	191 781
Muud intressikulud	365	371
Kokku intressikulud	179 133	192 152

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	29 982	0	11 854	4 529
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	14 347 016	0	7 718 249

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Bonava Treasury AB	11 750 000	5 300 000	1,75%	EUR	07.01.2020

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	435 521	89 599	403 630	57 517
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	25 325	221 248	26 625	175 448
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 023	0	16 300	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	156 438	162 143

2019.aastal osteti emaettevõtjalt kaupu ja teenuseid 435 521 euro väärtuses (2018: 403 630 euro väärtuses). Emaettevõttele müüdi kaupu ja teenuseid 89 599 euro väärtuses (2018: 57 517 eurot).

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate osteti 2019. aasta jooksul muid kaupu ja teenuseid 25 325 euro väärtuses (2018: 26 625 euro väärtuses).

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele müüdi 2019. aastal kaupu ja teenuseid 221 248 euro väärtuses (2018: 175 448 euro väärtuses).

Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtelt osteti 2019. aastal transporditeenust 17 023 euro väärtuses (2018: 16 300 eurot).

Juhatusel liikme(te) teenistuslepingu(te) lõpetamisel kaasneks lahkumishüvitis(te) kohustis(ed) summas 24 790 eurot (2018: 23 052 eurot).

Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2019 koosnevad laenu jäägist 14 328 906 eurot (2018: 7 706 659 eurot) ja intressivõlast 18 110 eurot (2018: 11 590 eurot). Vt lisa 6 "Laenukohustised".

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Bonava jälgib tähelepanelikult COVID-19 progresse, planeerib erinevaid stsenaariume ja tegutseb vastates valitsusasutuste soovitudele. Need plaanid otsustatakse ja rakendatakse järk-järgult sõltuvalt toimunud arengutest, pidades silmas pikaajalist fookust. Mõju finantsseisundile ja maksevõimele jälgitakse ja hinnatakse regulaarselt. 11.05.2020 kuupäeva seisuga kulges ehitus sisuliselt tavapäraselt, logistika- ja tootmisahelas olulisi viivitusi esinenud ei ole. Müüki on eriolukord mõjutanud negatiivselt ja Bonava hinnangul jätkub negatiivne mõju elamispindade nõudlusele seni, kuni olukord on stabiliseerunud. Bonava AB on rahastamisvõimaluste tagamiseks tihedas dialoogis oma peamiste pankadega ja taganud eelseisvatel ebakindlatel aegadel kindla finantspositsiooni, seetõttu ei ole Bonava Eesti likviidsuspositsioon COVID-19 mõju tõttu halvenenud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2020

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET VÄLJAOTS	Juhatuse liige	27.05.2020

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 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

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

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud 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 läbiviitud 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 auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiiste 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 olulisi ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt 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.

Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

27. mai 2020
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	27.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 607 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	448 828
Kokku	7 056 726
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 056 726
Kokku	7 056 726

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 607 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	448 828
Kokku	7 056 726
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 056 726
Kokku	7 056 726

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	13464898	100.00%	Jah

Sidevahendid

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