

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Bonava Eesti OÜ

registrikood: 11398856

tänavanimi, maja number: Toompuiestee 35

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10149

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	19
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 13 Üldhalduskulud	20
Lisa 14 Tööjõukulud	20
Lisa 15 Intressikulud	21
Lisa 16 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

Tegevusaruanne

Bonava tutvustus

Bonava on Põhja-Euroopa juhtiv elamuarendusettevõtte, kes loob kodusid ja naabruskondi, kus inimestel on kõrgeim elukvaliteet. 2100 töötajaga ettevõtte arendab ja müüb kodusid üheksas riigis: Rootsis, Soomes, Taanis, Norras, Saksamaal, Peterburis, Eestis, Lätis ja Leedus, keskendudes suurematele linnadele, kus elanike arv kasvab ning nõudlus uute kodude järele on püsiv.

2020. aastal oli Bonava müügitulu 17 miljardit Rootsi krooni ja kokku müüdi 5568 uut kodu. Ettevõtte on Euroopas esimene elamuarendaja, kes sai oma kliimaeesmärkide eest algatuse Science Based Targets (teaduspõhised sihtmärgid) heakskiidu. Bonava aktsiad ja roheline võlakiri on noteeritud Stockholmi börsil.

NCC-st alguse saanud Bonava on kodude ja naabruskondade loomisega tegelenud juba alates 1930. aastatest ning selle aja jooksul on meist saanud kogenud eksperdid mugavate ja optimaalsete lahendustega kodude loomisel. Bonava kaubamärgi all tegutseme alates 2016. aasta kevadest, kui NCC Housing sai omaette ettevõtteks.

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

Bonava on üks suurimatest uute kodude ehitajatest ka Eestis. Meie Eestis tegutsemise 17 aasta jooksul oleme arendanud ja müünud üle 2500 korteri – Viimsi keskusse Tammeõue, Kadrioru ja Lasnamäe piirile Vana-Kuuli ja Liikuri Kvartali, Mustamäele Rabaküla, Haaberstisse Pärnaõue ning Pelguranda Ketrja Majad ja Kolde Rannamaja.

Järgneva viie aasta jooksul plaanime ehitada veel 2000 uut kodu. Mustamäe südamesse on kerkimas Tallinna üks suurimaid uusarendusi Uus-Mustamäe, Haaberstisse Järveotsa Kodud ja Kristiine linnaossa Mõtuse Kodud.

Tegeleme kaasaegsete kodude ja hästi väljakujundatud naabruskondade loomisega ning peatöövõtjatena juhime kodude rajamist läbi kõikide etappide – alates projekteerimisest ja ehitusjuhtimisest kuni müügi-, turunduse ning garantiiteeninduseni. Ettevõttesisene projekteerimine ja projektijuhtimine koos pikaajase kogemusega tagavad kõrge ehituskvaliteedi ning hoolikalt läbimõeldud kodud, kus inimestel on hea elada.

Kinnisvaraturg

2020. aastat mõjutas tugevalt COVID-19 pandeemia. Aasta esimesed kaks kuud olid turul aasta alguse kohta pigem aktiivsed, kuid alates eriolukorra kehtestamisest märtsikuu keskel huviliste poolt ostuotsuseid enamasti ei langetatud.

Huviliste kindlustunne kinnisvara hinnataseme püsimise ning enamikes sektorites tööhõive säilimise osas taastus suve jooksul ning alates septembrist tõusis Tallinnas kiiresti ka korteritega teostatud tehingute arv.

Aasta viimaseid kuid iseloomustes tarbijate kõrge huvi uute kodude vastu ning tehingute arv kerkis tervisekriisi eelsele tasemele.

Eriolukorra väljakuulutamise järel tekkinud uute huviliste ootamatu nappuse tõttu teatasid mitmed kinnisvaraarendajad uute projektide turuletoomise peatamisest. Aasta teises pooles vaadati aga kevadel tehtud otsused ümber ning tegevusega jätkati.

Bonava Eesti tegevus 2020. aastal

2020. aastal 147 eratarbijale müüdud korteriga on Bonava jätkuvalt üks suurimaid elamuarendajaid Eestis. Bonava müügi maht eratarbijatele 2019. aastaga võrreldes küll veidi langes, olles 2. ja 3. kvartalis otseselt mõjutatud tarbijate ebakindlusest ostuotsuste langetamisel. Bonava turuosa uute kodude müügi arvu osas Tallinnas oli 2020. aastal 7% mis on ca 1% väiksem võrdluses 2019. aastaga.

Bonava Eesti 2020. aasta müügikäive oli 22,8 MEUR, müügikäive suurenes võrreldes 2019. aastaga 70%. Majandusaasta kasum moodustas 2 MEUR, mis on 2019. aastaga võrreldes 4 korda suurem.

2020. aastal jätkasime tegevust Uus-Mustamäe projekti osas- I etapp Aiandi 5 aadressil valmis aasta lõpus, samuti jätkasime II etapi korterite müügiga, mis elavnes oluliselt pärast suvel alanud elamute ehituse algust. Pikaajases Pärnaõue arenduses valmisid 2020. aastal Premium Pluss projekti kahe viimase maja korterid ning kogu arendusprojekt on jõudmas lõpusirgele viimaste Premium Star korterite turule toomisega 2021. aasta esimeses pooles. Jätkasime arendustegevust ka Liikuri kvartalis, kus 2020. aasta suvel valmisid II etapi elamud. 2020. aastal alustasime korterite müügiga kahes uues asukohas- suvel sai alguse Mõtuse 29 korterite müük Kristiine linnaosas ning sügisel Järveotsa Kodude I etapi müük Haaberstis.

Bonava on võtnud eesmärgiks suurendada elamuarenduse efektiivsust. Selle poole püüeldes oleme ühe strateegilise suunana digitaliseerimas kogu oma kodude projekteerimise ja ehitamisega seotud informatsiooni liikumise protsesse. 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 2020. aastal erinevatesse ettevõtmistesse, et viia meie tööohutuse tegevused uuele tasemele. Rakendasime uusi tööohutusrutiine, viisime läbi koolitusi ja korraldasime tööohutuse teemapäeva. Lisaks teostame põhjalikke kvartaalseid riskianalüüse.

Töötajad

Bonava Eesti OÜ-s töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 66 töötajat. Võrreldes 2019. aastaga suurenes Bonava Eesti töötajate arv 7 töötaja võrra, seisuga 31.12.2020 oli Bonava Eestil 65 töötajat. Ettevõtte juhatusse kuulus 2020. 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 gruppis 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 ⁴

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.

COVID-19 mõju

Aruandeaasta oli ettevõttele stabiilne, mille jooksul viirusest tulenevale üldisele keerulisele olukorrale vaatamata suudeti tagada aastaringne plaanipärane tegevus. Aasta jooksul tuvastati ka ettevõtte töötajate hulgas koroonaviiruse kandjaid, kuid rakendatud ettevaatusabinõude tulemusel ei avaldanud see ettevõtte majandustulemustele mõju.

Tegevusplaan aastaks 2021

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 ja Lasnamäel. Arendame oma tootmissüsteeme ja tööprotsesse, et saavutada veel suuremat efektiivsust, investeerime digitaliseerimisse ja majasisese kompetentsi suurendamisse.

2021. aasta olulisemad tegevused on Uus-Mustamäe projektis üürimajade valmimine ja üle andmine, ehituse oluline laiendamine ning mitmes uues arenduses müügi- ja ehitustegevuse arendamine.

Peamised finantssuhtarvud:	2020	2019
Müügitulu (tuh eurot)	22 836	13 465
Käibe kasv (%)	70%	-7%
Puhaskasum (tuh eurot)	1 953	449
Puhasrentaablus (%)	8,6%	3,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,5	1,4
ROA (%)	6,0%	1,5%
ROE (%)	17,0%	4,7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2020 – müügitulu 2019) / müügitulu 2019 * 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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 220 158	1 238 692	
Nõuded ja ettemaksed	260 098	891 906	2
Varud	30 923 484	28 099 470	3
Kokku käibevarad	32 403 740	30 230 068	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	307 439	389 352	5
Kokku põhivarad	307 439	389 352	
Kokku varad	32 711 179	30 619 420	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 661 172	14 328 906	6
Võlad ja ettemaksed	8 378 913	6 471 169	7
Eraldised	1 196 629	294 266	8
Kokku lühiajalised kohustised	21 236 714	21 094 341	
Kokku kohustised	21 236 714	21 094 341	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 474	4 474	10
Kohustuslik reservkapital	447	447	
Muud reservid	2 459 896	2 459 896	
Muu omakapital	0	3 536	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 056 726	6 607 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 952 922	448 828	
Kokku omakapital	11 474 465	9 525 079	
Kokku kohustised ja omakapital	32 711 179	30 619 420	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	22 835 984	13 464 898	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-19 044 916	-11 508 894	12
Brutokasum (-kahjum)	3 791 068	1 956 004	
Turustuskulud	-116 487	-184 500	
Üldhalduskulud	-1 392 434	-1 137 861	13
Muud äritulud	1	2	
Muud ärikulud	-1 917	-4 848	
Ärikasum (kahjum)	2 280 231	628 797	
Intressikulud	-327 398	-179 133	15
Muud finantstulud ja -kulud	89	-836	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 952 922	448 828	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 952 922	448 828	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 280 231	628 797	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	139 682	130 780	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	4 782	5
Muud korrigeerimised	-3 724	491	
Kokku korrigeerimised	135 958	136 053	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	631 810	-746 290	2
Varude muutus	-2 824 014	-8 617 464	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 820 281	2 996 513	7,8
Kokku rahavood äritegevusest	3 044 266	-5 602 391	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-57 769	-122 991	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-57 769	-122 991	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 100 000	11 750 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-12 100 000	-5 300 000	6
Makstud intressid	-5 031	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 005 031	6 450 000	
Kokku rahavood	-18 534	724 618	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 238 692	514 074	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 534	724 618	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 220 158	1 238 692	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 952 922	1 952 922
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-3 536	0	-3 536
31.12.2020	4 474	447	2 459 896	0	9 009 648	11 474 465

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) 2020. 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 arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade osts ja müüki 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 nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised 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 osapoolele.

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

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	30 810	30 810	
Nõuded seotud osapoolte vastu	65 805	65 805	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 356	3 356	4
Muud nõuded	7 183	7 183	
Ettemaksed	152 944	152 944	
Tulevaste perioodide kulud	107 141	107 141	
Muud makstud ettemaksed	45 803	45 803	
Kokku nõuded ja ettemaksed	260 098	260 098	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	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	
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	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	8 560 908	11 085 325
Arendustegevusega seotud kinnistud	8 560 908	11 085 325
Lõpetamata toodang	15 352 434	16 501 750
Alustamata projektid	1 238 918	1 381 958
Pooleliolevad projektid	14 113 516	15 119 792
Valmistoodang	5 620 142	332 395
Müügiootel korterid	5 620 142	332 395
Ettemaksed varude eest	1 390 000	180 000
Ettemaksed kinnistu eest	1 390 000	180 000
Kokku varud	30 923 484	28 099 470

2020. ja 2019. aastal varude allahindlusi ei ole toimunud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	267 367	420 674	0
Üksikisiku tulumaks	0	72 064	0	61 114
Erisoodustuse tulumaks	0	4 231	0	3 065
Sotsiaalmaks	0	121 417	0	103 775
Kohustuslik kogumispension	0	6 088	0	5 581
Töötuskindlustusmaksed	0	7 935	0	6 904
Ettemaksukonto jääk	3 356		389 123	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 356	479 102	809 797	180 439

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	
31.12.2019						
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
Ostud ja parendused	34 591	12 656	47 247	8 943	1 579	57 769
Amortisatsioonikulu	-24 294	-13 147	-37 441	-100 365	0	-137 806
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	-1 876	0	-1 876
31.12.2020						
Soetusmaksumus	127 659	88 052	215 711	582 633	1 579	799 923
Akumuleeritud kulum	-84 152	-43 900	-128 052	-364 432	0	-492 484
Jääkmaksumus	43 507	44 152	87 659	218 201	1 579	307 439

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	11 661 172	11 661 172			1,75%	EUR	14.01.2021
Lühiajalised laenud kokku	11 661 172	11 661 172					
Laenukohustised kokku	11 661 172	11 661 172					
	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 ettevõtted	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					

2020. aastal võeti Bonava Treasury AB-lt täiendavat laenu rahas 8 600 000 eurot (2019: 11 750 000 eurot) ja 332 266 euro ulatuses konverteeriti laenukohustiseks tekkinud intressivõlg (2019: 172 247 eurot), kokku saadi laenu juurde 8 932 266 eurot (2019: 11 922 247 eurot). Laenu maksti tagasi 11 600 000 eurot (2019: 5 300 000 eurot).

Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 322 091 eurot (2019: 178 768 eurot).

31.12.2020 seisuga oli tasumata intress summas 7 936 eurot (2019: 18 110 eurot). Vt Lisa 7 "Võlad ja ettemaksed".

Bonava Treasury AB laenu intressimäär oli 1,75%

Vt ka Lisa 16 "Seotud osapooled".

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 961 840	1 961 840	
Võlad töövõtjatele	237 407	237 407	
Maksuvõlad	479 102	479 102	4
Muud võlad	7 936	7 936	6
Saadud ettemaksed	5 692 628	5 692 628	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 378 913	8 378 913	

	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	6
Saadud ettemaksed	3 729 867	3 729 867	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 471 169	6 471 169	

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Kokku eraldised	346 992	351 159	-403 885	294 266

	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Preemiareserv	81 812	119 279	-104 856	96 235
Ehituskulude reserv	10 225	2 414 140	-1 552 095	872 270
Garantiireserv	188 234	223 630	-210 009	201 855
Muud eraldised	13 995	26 269	-13 995	26 269
Kokku eraldised	294 266	2 783 318	-1 880 955	1 196 629

Ettevõtte moodustas aasta lõpus vastavalt premeerimistingimustele 2020. aasta eest preemiareservid, mis makstakse välja 2021. aastal.

Ettevõtte moodustas aasta lõpus lõpetud korterelamute ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Eraldiste arvelt tasutakse 2021.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)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 207 718	5 648 210
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 801 930	1 412 052
Kokku tingimuslikud kohustised	9 009 648	7 060 262

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	4 474	4 474
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	22 454 182	13 233 820	
Läti	410	139 343	
Rootsi	381 392	89 599	
Soome	0	154	
Leedu	0	1 982	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 835 984	13 464 898	
Kokku müügitulu	22 835 984	13 464 898	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Elamuarendus	22 442 389	13 143 775	
Juhtimisteenus	372 746	237 078	16
Projektijuhtimisteenus	9 056	73 769	16
Muud tulud	11 793	10 276	
Kokku müügitulu	22 835 984	13 464 898	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tooraine ja materjal	1 685 419	1 240 934	
Alltöövõttutööd	13 972 048	7 446 941	
Mitmesugused bürookulud	27 876	15 676	
Tööjõukulud	2 240 354	1 658 550	14
Amortisatsioonikulu	27 557	22 690	5
Korterite müügiga seotud kulud	614 804	621 584	
Muud	476 858	502 519	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19 044 916	11 508 894	

Lisa 13 Üldhalduskulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	161 661	166 293	
Lähetuskulud	10 975	50 937	
Tööjõukulud	414 049	341 085	14
Amortisatsioonikulu	80 891	76 534	5
Muud	58 416	14 959	
Juhtimiskulud	666 442	488 053	
Kokku üldhalduskulud	1 392 434	1 137 861	

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	2 200 145	1 720 178
Sotsiaalmaksud	727 645	555 623
Kokku tööjõukulud	2 927 790	2 275 801
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	66	52
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	65	51
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Vt. ka Lisa 12,13.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	327 122	178 768
Muud intressikulud	276	365
Kokku intressikulud	327 398	179 133

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	65 805	12 066	29 982	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	11 669 108	0	14 347 016

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Bonava Treasury AB	8 600 000	11 600 000	0	1,75%	EUR	14.01.2021
Rannaõue Tähekode OÜ	500 000	500 000	5 031	1,75%	EUR	29.12.2020

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	575 104	372 336	435 521	89 599
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	108	9 466	25 325	221 248
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 069	0	17 023	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	168 231	156 438

Juhatuse liikme(te) teenistuslepingu(te) lõpetamisel kaasneks lahkumishüvitis(te) kohustis(ed) summas 26 186 eurot (2019: 24 790 eurot).

Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2020 koosnevad laenu jäägist 11 661 172 eurot (2019: 14 328 906 eurot) ja intressivõlast 7 936 eurot (2019: 18 110 eurot). Vt lisa 6 "Laenukohustised".

2020. ja 2019. aastal allahindlusi seotud osapooltele ei ole toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2021

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET VÄLJAOTS	Juhatuse liige	26.05.2021

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 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõtet sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada 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

26. mai 2021

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	26.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 056 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 952 922
Kokku	9 009 648
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 009 648
Kokku	9 009 648

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 056 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 952 922
Kokku	9 009 648
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 009 648
Kokku	9 009 648

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	22835984	100.00%	Jah

Sidevahendid

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