

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Bonava Eesti OÜ

registrikood: 11398856

tänav a nimi, Toompuiestee

maja number: 35

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10149

telefon: +372 6274855

faks: +372 6274851

e-posti aadress: info@bonava.ee

veebilehe aadress: www.bonava.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Varud	15
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 6 Laenukohustised	17
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 8 Eraldised	18
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 10 Osakapital	19
Lisa 11 Müügitulu	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 elamuarendusettevõte, kes loob kodusid ja naabruskondi, kus inimestel on kõrge elukvaliteet. 1900 töötajaga ettevõtte arendab ja müüb kodusid seitsmes riigis: Rootsis, Soomes, Norras, Saksamaal, Eestis, Lätis ja Leedus, keskendudes suurematele linnadele, kus elanike arv kasvab ning nõudlus uute kodude järele on püsiv.

2022. aastal oli Bonava müügitulu 1,4 miljardit eurot ja kokku müüdi 2727 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.

Bonava sai oma keskkonnamalgatuste eest ülemaailmselt mittetulundusühingult Carbon Disclosure Project (CDP) hinde „A“. 71 protsenti Bonava alustatud uusehitistest olid enam kui 10 protsenti energiatõhusamad, kui uusehitiste eeskirjad nõuavad.

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 eesmärk

Bonava eesmärk on luua õnnelikke naabruskondi paljudele inimestele. Elamuarendajana otsime pidevalt uusi võimalusi, kuidas kujundada naabruskondi ja luua kodusid, mis aitaksid kaasa õnnelikuma, jätkusuutlikuma ja tervema ühiskonna loomisele. Parima kodu aluseks ei ole vaid arhitektuur või ilus sisustus, vaid eelkõige inimesed ja sealne elu. Just sellepärast alustasime 2017. aastal ka "Õnneliku naabruskonna uuringuga", mille abil uurime, mida inimesed oma kodu ja naabruskonna puhul oluliseks peavad. Seeläbi saame ka meie ettevõtteks end pidevalt parendada.

Bonava väärtused

Väärtused määratlevad, kes me oleme. Oma igapäevategevuses juhitud järgmistest väärtustest:

- Pühendumus. Meie peamine fookus on ettevõtte äritulemused ja rahulolevad kliendid.
- Hoolivus. Toetame üksteist, hoolitseme oma klientide eest ja panustame ühiskonda.
- Teadmishimu. Õpime ja arendame end pidevalt, et suudaksime pakkuda oma klientidele parimaid lahendusi.

Bonava Eesti OÜ

Bonava on üks suurimatest uute kodude ehitajatest Eestis. Meie Eestis tegutsemise 19 aasta jooksul oleme arendanud ja müünud ligi 3000 korterit – Viimsi keskusse Tammeõue, Kadrioru ja Lasnamäe piirile Vana-Kuuli ja Liikuri Kvartali, Mustamäele Rabaküla ja Uus-Mustamäe, Haaberstisse Pärnaõue, Järveotsa Kodud ja Pikaliiva Kaarmaja, Pelguranda Ketrja Majad ja Kolde Rannamaja ning Kristiine linnaossa Mõtuse Kodud.

Järgneva viie aasta jooksul plaanime ehitada veel 2000 uut kodu. Mustamäe südames on kerkimas Tallinna üks suurimaid uusarendusi Uus-Mustamäe ja Haaberstisse Järveotsa Kodud ning Pikaliiva Kaarmaja.

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

Kinnisvaratehingute arv Tallinnas ja Harjumaal vähenes 2022. aastal võrreldes aasta varasema perioodiga 18% võrra. Tehingute vähenemine, mis oli märkimisväärne aasta teises pooles, põhines peamiselt talviste kütte- ja energiahindade prognoosist tulenenud tarbijakindluse järsul alanemisel. Kinnisvara kättesaadavust vähendasid 2022. aasta II ja III kvartalis samuti üle 20% küündinud inflatsioon ning laenuude kallinemine Euribori tõttu. Vaatamata tehingute olulisele vähenemisele püsisid uusarendustes paiknevate korterite hinnad stabiilsena.

Bonava Eesti tegevus 2022. aastal

2022. aastal oli 183 müüdud korteriga Bonava suurim elamuarendaja Eestis. 2022. aastal jätkasime tegevust Uus-Mustamäe projektis – IV etapp Aiandi 7 aadressil valmis aasta keskel, samuti jätkasime Uus-Mustamäe V ning VII etapi korterite müügiga. Pikaaegses Pärnaõue arenduses lõppes 2022. aastal üle 700 korteriga elurajooni viimase etapi ehitus ning kogu arendusprojekt jõudis lõpusirgele viimaste Premium Star korterite valmimisega. 2022. aasta lõpus valmis ka II etapp mahukas mitme etapiga Järveotsa Kodude arenduses Haaberstis.

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. 2022. aastal viis Bonava oma tööohutuse alase tegutsemise uuele tasemele grupiülese Everyone's Plan'iga, mille alusel viidi läbi mitmeid erinevaid koolitusi, teabepäevi ning muid tööohutust suurendavaid tegevusi.

Rahvusvaheline krediidiinformatsiooni ettevõtte AS Creditinfo Eesti Bonava Eesti OÜ-d tunnustanud Eduka Eesti Ettevõtte märgisega ja hinnanud Bonava Eesti OÜ 2022. aasta krediidireitingu tasemeks Väga Hea (AA).

Töötajad

Bonava Eesti OÜs töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 91 töötajat. Võrreldes 2021. aastaga suurenes Bonava Eesti töötajate arv 17 töötaja võrra, seisuga 31.12.2022 oli Bonava Eestis 97 töötajat. Ettevõtte juhatusse kuulus 2022. aasta lõpu seisuga kaks liiget.

Bonava jaoks on oluline suutlikkus igas töötajas parim välja tuua. Iga töötaja osaleb enda tööalaste ja isikliku arengu eesmärkide seadmisel ning Bonava toetab nende täitmist pakkudes võimalusi koguda teadmisi erialastelt koolitustelt ja konverentsidelt ning suheldes kolleegidega teistest riikidest. Lisaks eneseteostuse ja professionaalse arengu pakkumisele peab Bonava väga oluliseks tagada kõrge juhtimiskvaliteet. Tänu sellele on igal töötajal selge teadmine eesmärkidest ja ootustest, mida saavutada, ta on motiveeritud ja saab tunda uhkust Bonavas töötamise üle.

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 probleeme ennetada. Tööohutuse olukorda ehitusplatsidel hindab regulaarselt ettevõtteväline audiitor. Ehitustegevuse riskide maandamiseks on ettevõttel sõlmitud kõikidele objektidele ehituse koguriskikindlustuse lepingud ja vastutuskindlustuse raamleping.

Oleme kaalunud Venemaa sõjalise sissetungi mõju Ukrainasse ning selle praegusi ja tulevasi võimalikke mõjusid ettevõttele. Töö objektidel jätkus enamvähem tavapärase tempos, olulisi seisakuid töötajate puuduse või tarnete viibimise tõttu ei esinenud. Peamiseks ohuks ettevõttele võib saada kõrge inflatsioon ja sellest tulenevad keskpankade vastumeetmed, mis võivad vähendada inimeste hulka, kellele on uue eluaseme soetamine jõukohane.

Finantsriskid

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

Tegevusplaan 2023. aastaks

Bonava jätkab tööd eesmärgiga olla üks juhtivatest elamuarendajatest Eestis ning pakkuda uusi kodusid võimalikult paljudele inimestele. Bonava finantspositsioon on kindel, jätkame stabiilset tegevust olles esindatud suuremates elumupiirkondades: Haaberstis ning Mustamäel. Arendame oma tootmissüsteeme ja tööprotsesse, et saavutada veel suuremat efektiivsust, investeerime digitaliseerimisse ja majasisese kompetentsi suurendamisse.

2023 aasta olulisemad tegevused on uute projektide valmimine Uus-Mustamäe, Järveotsa Kodud ning Pikaliiva Kaarmaja arendustes, samuti müügitegevuse jätkamine mitmes uues arenduses.

Peamised finantssuhtarvud:	2022	2021
Müügitulu (tuh eurot)	32 315	36 923
Käibe kasv (%)	-12%	62%
Puhaskasum (tuh eurot)	3 802	3 967
Puhasrentaablus (%)	11,8%	10,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,7	1,6
ROA (%)	8,4%	10,0%
ROE (%)	19,8%	25,7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	443 299	1 008 106	
Nõuded ja ettemaksed	626 940	2 274 242	2
Varud	44 096 655	35 802 953	3
Kokku käibevarad	45 166 894	39 085 301	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 226	29 558	2
Materiaalsed põhivarad	311 137	386 880	5
Immateriaalsed põhivarad	11 684	10 587	
Kokku põhivarad	327 047	427 025	
Kokku varad	45 493 941	39 512 326	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 100 072	16 983 464	6,16
Võlad ja ettemaksed	6 126 361	5 197 399	7
Eraldised	2 022 041	1 881 321	8
Kokku lühiajalised kohustised	26 248 474	24 062 184	
Pikaajalised kohustised			
Eraldised	948	1 985	8
Kokku pikaajalised kohustised	948	1 985	
Kokku kohustised	26 249 422	24 064 169	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 474	4 474	10
Kohustuslik reservkapital	447	447	
Muud reservid	2 459 896	2 459 896	
Muu omakapital	1 106	6 515	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 976 825	9 009 648	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 801 771	3 967 177	
Kokku omakapital	19 244 519	15 448 157	
Kokku kohustised ja omakapital	45 493 941	39 512 326	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	32 314 732	36 922 507	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-25 446 839	-30 838 871	12
Brutokasum (-kahjum)	6 867 893	6 083 636	
Turustuskulud	-93 453	-107 112	
Üldhalduskulud	-2 409 598	-1 653 336	13
Muud äritulud	33	0	
Muud ärikulud	-838	-650	
Ärikasum (kahjum)	4 364 037	4 322 538	
Intressitulud	0	1 895	
Intressikulud	-562 397	-357 399	15
Muud finantstulud ja -kulud	131	143	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 801 771	3 967 177	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 801 771	3 967 177	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 364 037	4 322 538	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	203 476	138 696	5
Muud korrigeerimised	-5 409	26 657	
Kokku korrigeerimised	198 067	165 353	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 672 634	-2 043 702	2
Varude muutus	-8 293 702	-4 899 611	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 073 072	-2 495 391	7,8
Laekunud intressid	131	142	
Makstud intressid	-216	-241	
Kokku rahavood äritegevusest	-985 977	-4 950 912	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-128 830	-228 724	5
Antud laenud	0	-133 000	16
Antud laenude tagasimaksed	0	133 000	16
Laekunud intressid	0	1 895	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-128 830	-226 829	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	14 100 000	17 670 000	6,16
Saadud laenude tagasimaksed	-13 550 000	-12 700 000	6,16
Makstud intressid	0	-4 311	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	550 000	4 965 689	
Kokku rahavood	-564 807	-212 052	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 008 106	1 220 158	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-564 807	-212 052	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	443 299	1 008 106	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	4 474	447	2 459 896	0	9 009 648	11 474 465
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	3 947 035	3 947 035
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	6 515	20 142	26 657
31.12.2021	4 474	447	2 459 896	6 515	12 976 825	15 448 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	3 801 771	3 801 771
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-5 409	0	-5 409
31.12.2022	4 474	447	2 459 896	1 106	16 778 596	19 244 519

Muu omakapitali all on kajastatud pikaajalise stiimuliplaani osa, juhtide hüvitised, mida antakse vastavate aktsiatena.

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) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

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

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele

lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügiikulutused, 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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	62 945	62 945	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 872	29 872	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 226	2 226	0	4
Muud nõuded	227 044	222 818	4 226	
Ettemaksed	309 079	309 079	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 186	9 186	0	
Muud makstud ettemaksed	299 893	299 893	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	631 166	626 940	4 226	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 700 546	1 700 546	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	18 241	18 241	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	278 552	278 552	0	4
Muud nõuded	34 682	5 124	29 558	
Ettemaksed	271 779	271 779	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 100	9 100	0	
Muud makstud ettemaksed	262 679	262 679	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 303 800	2 274 242	29 558	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	8 433 082	11 430 481
Arendustegevusega seotud kinnistud	8 433 082	11 430 481
Lõpetamata toodang	28 229 564	17 839 689
Alustamata projektid	3 056 618	1 989 432
Pooleliolevad projektid	25 172 946	15 850 257
Valmistoodang	2 958 477	2 323 801
Müügiootel korterid	2 958 477	2 323 801
Ettemaksed varude eest	4 475 532	4 208 982
Ettemaksed kinnistu eest	4 475 532	4 208 982
Kokku varud	44 096 655	35 802 953

2022. ja 2021. aastal varude allahindlusi ei ole toimunud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	400 155	0	333 365
Üksikisiku tulumaks	0	113 907	0	96 209
Erisoodustuse tulumaks	0	5 616	0	4 383
Sotsiaalmaks	0	193 142	0	162 945
Kohustuslik kogumispension	0	9 237	0	7 978
Töötuskindlustusmaksed	0	12 748	0	11 036
Ettemaksukonto jääk	2 226		278 552	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 226	734 805	278 552	615 916

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	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	157 750	95 078	252 828	715 475	27 806	996 109
Akumuleeritud kulum	-106 635	-47 236	-153 871	-455 358	0	-609 229
Jääkmaksumus	51 115	47 842	98 957	260 117	27 806	386 880
Ostud ja parendused	46 600	44 734	91 334	57 709	0	149 043
Amortisatsioonikulu	-35 853	-20 725	-56 578	-140 617	0	-197 195
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-323	-511	-834	0	0	-834
Ümberliigitamised	4 476	-6 782	-2 306	2 306	-26 224	-26 224
Muud muutused	-533	0	-533	0	0	-533
31.12.2022						
Soetusmaksumus	184 853	131 907	316 760	775 630	1 582	1 093 972
Akumuleeritud kulum	-119 371	-67 349	-186 720	-596 115	0	-782 835
Jääkmaksumus	65 482	64 558	130 040	179 515	1 582	311 137

Vt ka lisa 12 ja 13.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	18 100 072	18 100 072			4,04%	EUR	05.01.2023
Lühiajalised laenud kokku	18 100 072	18 100 072					
Laenukohustised kokku	18 100 072	18 100 072					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	16 983 464	16 983 464			2,25%	EUR	05.01.2022
Lühiajalised laenud kokku	16 983 464	16 983 464					
Laenukohustised kokku	16 983 464	16 983 464					

2022. aastal võeti Bonava Treasury AB-lt täiendavat laenu rahas 14 100 000 eurot (2021: 17 070 000 eurot) ja 566 608 euro ulatuses konverteeriti laenukohustiseks tekkinud intressivõlg (2021: 352 292 eurot), kokku saadi laenu juurde 14 666 608 eurot (2021: 17 422 292 eurot). Laenu maksti tagasi 13 550 000 eurot (2021: 12 100 000 eurot).

Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 562 181 eurot (2021: 352 848 eurot).

31.12.2022 seisuga oli tasumata intress summas 4 064 eurot (2021: 8 492 eurot). Vt Lisa 7 "Võlad ja ettemaksed".

Bonava Treasury AB laenu intressimäär oli 2,25-4,04%

Vt ka Lisa 16 "Seotud osapooled" ja Lisa 15 "Intressikulud"

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 066 947	3 066 947	
Võlad töövõtjatele	352 188	352 188	
Võlad seotud osapooltele	4 064	4 064	6,16
Maksuvõlad	734 805	734 805	4
Muud võlad	1 197	1 197	
Saadud ettemaksed	1 967 160	1 967 160	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 126 361	6 126 361	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 154 610	2 154 610	
Võlad töövõtjatele	286 887	286 887	
Võlad seotud osapooltele	8 492	8 492	6,16
Maksuvõlad	615 916	615 916	4
Muud võlad	1 276	1 276	
Saadud ettemaksed	2 130 218	2 130 218	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 197 399	5 197 399	

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Preemiarreserv	229 972	296 027	-257 179	268 820
Ehituskulude reserv	1 061 215	1 931 965	-2 389 142	604 038
Garantiireserv	567 773	1 019 850	-460 511	1 127 112
Muud eraldised	24 346	21 034	-22 361	23 019
Kokku eraldised	1 883 306	3 268 876	-3 129 193	2 022 989
Sealhulgas:				
Lühiajalised	1 881 321	3 269 913	-3 129 193	2 022 041
Garantiieraldis	567 773	1 019 850	-460 511	1 127 112
Muud eraldised	1 313 548	2 250 063	-2 668 682	894 929
Pikaajalised	1 985	-1 037	0	948
Muud eraldised	1 985	-1 037	0	948

Ettevõtte moodustas aasta lõpus vastavalt premeerimistingimustele 2022. aasta eest preemiarreservid, mis makstakse välja 2023. aastal.

Ettevõtte moodustas aasta lõpus lõpetud korterelamute ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Eraldiste arvelt tasutakse 2023.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)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 422 877	10 381 460
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 355 719	2 595 365
Kokku tingimuslikud kohustised	16 778 596	12 976 825

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	4 474	4 474
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	31 647 654	36 525 464	
Läti	12 823	725	
Rootsi	650 514	396 318	
Leedu	3 741	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	32 314 732	36 922 507	
Kokku müügitulu	32 314 732	36 922 507	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Elamuarendus	31 644 486	36 516 280	
Juhtimisteenus	650 514	396 318	16
Muud tulud	19 732	9 909	
Kokku müügitulu	32 314 732	36 922 507	

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

	2022	2021	Lisa nr
Tooraine ja materjal	3 310 311	2 103 850	
Alltöövõttutööd	17 005 873	24 611 340	
Mitmesugused bürookulud	41 403	29 380	
Tööjõukulud	3 393 799	2 656 713	14
Amortisatsioonikulu	39 778	31 552	5
Korterite müügiga seotud kulud	1 016 110	912 624	
Muud	639 565	493 412	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	25 446 839	30 838 871	

Lisa 13 Üldhalduskulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	265 554	186 293	
Lähetuskulud	28 427	5 574	
Tööjõukulud	851 110	553 053	14
Amortisatsioonikulu	135 818	77 974	5
Muud	0	30 268	
Juhtimiskulud	1 128 689	800 174	
Kokku üldhalduskulud	2 409 598	1 653 336	

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 456 921	2 699 311
Sotsiaalmaksud	1 134 583	855 042
Kokku tööjõukulud	4 591 504	3 554 353
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	91	73
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	89	72
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Vt. ka Lisa 12,13.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	562 181	357 159
Muud intressikulud	216	240
Kokku intressikulud	562 397	357 399

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

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	29 872	18 241	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 872	18 241	
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 100 072	16 983 464	6
Kokku laenukohustised	18 100 072	16 983 464	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 064	8 492	7
Kokku võlad ja ettemaksed	4 064	8 492	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	133 000	133 000	0	1 895	
Kokku antud laenud	0	133 000	133 000	0	1 895	
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0	0	
Kokku antud laenud	0	0	0	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 661 172	18 022 292	12 700 000	16 983 464	357 159	6
Kokku laenukohustised	11 661 172	18 022 292	12 700 000	16 983 464	357 159	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 983 464	14 666 608	-13 550 000	18 100 072	562 181	6
Kokku laenukohustised	16 983 464	14 666 608	-13 550 000	18 100 072	562 181	

MÜÜDUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	650 514	396 318
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	16 564	725
Kokku müüdid	0	667 078	397 043

OSTETUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	949 401	762 494
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 072	25 993	665
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 154	15 674
Kokku ostetud	2 072	990 548	778 833

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	152 444	168 380

Juhatuse liikme(te) teenistuslepingu(te) lõpetamisel kaasneks lahkumishüvitis(te) kohustis(ed) summas 58 505 eurot (2021: 29 777 eurot).

Saadud laenud sisaldavad intresse, mis on konverteeritud laenukohustiseks summas 566 608 eurot (2021: 352 292 eurot). Vt lisa 6 "Laenukohustised".

2022. ja 2021. aastal allahindlusi seotud osapooltele ei ole toimunud.

Vt ka lisa 2,7,11 ja 15.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2023

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET VÄLJAOTS	Juhatuse liige	02.06.2023
TAAVI SOORM	Juhatuse liige	02.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

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 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- 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 Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka auditortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Ettevõttest ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. 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.

Vandeauditiitori 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 auditiprotseduurid 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 märkimisväärselt kahtlustatud 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
Vandeauditor, litsents nr 623

Signe Sokmann
Vandeauditor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

2. juuni 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	02.06.2023
SIGNE SOKMANN	Vandeaudiitor	02.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 976 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 801 771
Kokku	16 778 596
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 778 596
Kokku	16 778 596

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 976 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 801 771
Kokku	16 778 596
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 778 596
Kokku	16 778 596

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	32314732	100.00%	Jah

Sidevahendid

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