

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Bonava Eesti OÜ

**registrikood:** 11398856

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,  
Toompuiestee 35

**postisihthnumber:** 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                         | 15 |
| Lisa 3 Varud                                        | 16 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad             | 16 |
| Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 16 |
| Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad             | 17 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud                     | 17 |
| Lisa 8 Materiaalsed põhivarad                       | 18 |
| Lisa 9 Laenukohustised                              | 19 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                         | 20 |
| Lisa 11 Eraldised                                   | 20 |
| Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad           | 21 |
| Lisa 13 Osakapital                                  | 21 |
| Lisa 14 Müügitulu                                   | 21 |
| Lisa 15 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu    | 22 |
| Lisa 16 Üldhalduskulud                              | 22 |
| Lisa 17 Tööjõukulud                                 | 22 |
| Lisa 18 Intressikulud                               | 23 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                            | 23 |
| Aruande allkirjad                                   | 25 |
| Vandeauditori aruanne                               | 26 |

## Tegevusaruanne

### Bonava tutvustus

Bonava on Euroopa juhtiv elamuarendusettevõte, kes loob kodusid ja naabruskondi, kus inimestele on kõrge elukvaliteet. Ettevõtte 1500 töötajat arendavad elamuid kuues riigis: Rootsis, Soomes, Saksamaal, Eestis, Lätis ja Leedus, keskendudes suurematele linnadele, kus elanike arv kasvab ning nõudlus uute kodude järele on püsiv.

2023. aastal oli Bonava Grupi müügitulu 1,3 miljardit eurot ja kokku müüdi 1493 uut kodu. Bonava aktsiad ja roheline võlakiri on noteeritud Nasdaq Stockholm börsil. Ettevõtte on Euroopas esimene elamuarendaja, kes sai oma kliimaeesmärkide eest algatuse Science Based Targets (teaduspõhised sihtmärgid) heakskiidu.

Bonava sai oma keskkonnanälgatuste 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 ettevõtte end pidevalt parendada.

### Bonava väärtused ja juhtimis põhimõtted

Meie eesmärk luua õnnelikke naabruskondi paljudele näitab meile teed kuhu suunas liikuda. Meie väärtused ja juhtimis põhimõtted on selleks, et suunata meid kuidas me oma eesmärkideni jõuame: mis on igapäevatööd tehes meie jaoks oluline ja kuidas me käitume. Väärtused on oluline osa meie kultuurist ja lisaks sellele, et need omavad olulist rolli eesmärkide saavutamisel, on need väga olulise mõjuga jätkusuutliku, eduka ja kasumliku ettevõtte loomisel. Oma igapäevategevuses juhitud järgmistest väärtustest ja juhtimis põhimõtetest:

- **Pühendumus**

Väärtuse tõlgendus: Meie peamine fookus on ettevõtte äritulemused ja rahulolevad kliendid.

Juhtimis põhimõtted: tunne ärikonteksti, saavuta tulemused

- **Hoolivus.**

Väärtuse tõlgendus: Toetame üksteist, hoolitseme oma klientide eest ja panustame ühiskonda.

Juhtimis põhimõtted: tunne iseend, kaasa oma meeskonda, tee koostööd ja jaga infot

- **Teadmishimu.**

Väärtuse tõlgendus: Õpime ja arendame end pidevalt, et suudaksime pakkuda oma klientidele parimaid lahendusi.

Juhtimis põhimõtted: ole arengu eestvedaja, leia võimalused keerulistes olukordades

## Bonava Eesti OÜ

Bonava on üks suurimatest uute kodude ehitajatest Eestis. Meie Eestis tegutsemise 20 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 Ketraja Majad ja Kolde Rannamaja ning Kristiine linnaosas Mõtuse Kodud.

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

2022. aastaga võrreldes vähenes kinnisvaraga sooritatud ostu-müügitehingute arv 2023. aastal 16%. Kinnisvara hinnatase vähenenud nõudluse taustal oluliselt ei langenud. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. aastaga 17% võrra.

## Bonava Eesti tegevus 2023. aastal

2023. aastal oli Bonava 77 müüdud korteriga Tallinnas kinnisvaraarendajate pingereas IV kohal. 2023. aastal jätkasime arendustegevusi Uus-Mustamäe projektis – V etapp Aiandi tn 9 aadressil valmis aasta alguseks, samuti jätkasime Aiandi tn 16 aadressil VII etapi korterite müügiga ning alustasime VIII etapi ehitust ning müüki Aiandi 14 aadressil. Samuti valmis 99 korteriga Uus-Mustamäe VI etapp Aiandi 11 aadressil Bonava üürikodude näol. 2023.a. lõpu eel realiseerisime viimased korteriomandid pikaajases Pärnaõue arenduses Haaberstis ning Mõtuse hoones Kristiine linnaosas. Valmis ka viimane, III etapp mahukas mitme etapiga Järveotsa Kodude arenduses Haaberstis.

2023. aastal asutati tütarettevõtte Aiandi 11 OÜ eesmärgiga tegelda Aiandi 11 aadressil asuvate üürikodude haldamisega.

2023. aastal tunnustati juba teist korda järjest Bonava Eestit vastutustundliku ettevõtluse indeksi kuldtasemega, mis on tunnustus selgele jätkusuutlikule kontseptsioonile. Bonava Eesti on endiselt ainus ehitusvaldkonna ettevõtte Eestis, kes on taolise tunnustuse saanud. EASi ja KredExi ühendasutuse ning Eesti Töötajate Keskliidu poolt korraldataval Eesti pikima ajalooga ettevõtluskonkursil jõudsime 2023. aastal kestlikkuse kategoorias TOP10 ettevõtte hulka.

## Töötajad

Bonava Eesti OÜs töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 71 töötajat. Võrreldes 2022. aastaga vähenes Bonava Eesti töötajate arv 42 töötaja võrra, seisuga 31.12.2023 oli Bonava Eestis 55 töötajat. Ettevõtte juhatusse kuulus 2023. 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 pakumisele 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. 2023. aastal läbi viidud pühendumusuuringu küsimustikule otsustasid vastata kõik töötajad. Uuringu tulemused näitasid, et Bonava Eesti töötajad on rahulolevad ja pühendunud tegijad, kes hindavad nii oma juhte kui ka igapäevast töökeskkonda. Põhjalike järelduste tegemiseks analüüsiti iga meeskonna vaadet ja juhtide ringis toimusid arutelud ning tehti kokkuleppeid edasiseks eesmärgiga kindlustada atraktiivne töökoht, kus tuntakse end motiveeritult.

## 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 ettevõtte 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 aruande koostamise ajal juhtkonna hinnangul mõõdukas.

## Tegevusplaan 2024. 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.

2024 aasta olulisemad tegevused on uute projektide valmimine Uus-Mustamäe ning Pikaliiva Kaarmaja arendustes, samuti müügitegevuse jätkamine mitmes teises arenduses.

2024 aastal vahetub Bonava Eesti OÜ emaeetevõte, senise Bonava AB asemel saab uueks emaeetevõtteks Bonava East Holding AB.

| Peamised finantssuhtarvud:                      | 2023   | 2022   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Müügitulu (tuh eurot)                           | 28 101 | 32 315 |
| Käibe kasv (%)                                  | -13%   | -12%   |
| Puhaskasum (tuh eurot)                          | 1 387  | 3 802  |
| Puhasrentaablus (%)                             | 4,9%   | 11,8%  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) | 1,2    | 1,7    |
| ROA (%)                                         | 2,5%   | 8,4%   |
| ROE (%)                                         | 6,7%   | 19,8%  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2023 - \text{müügitulu } 2022) / \text{müügitulu } 2022 * 100$
- 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)

|                                              | 31.12.2023        | 31.12.2022        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 2 030 199         | 443 299           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 355 680         | 626 940           | 2       |
| Varud                                        | 39 792 028        | 44 096 655        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>43 177 907</b> | <b>45 166 894</b> |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 120 000           | 0                 | 5,6     |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0                 | 4 226             | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 13 060 562        | 0                 | 7       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 127 497           | 311 137           | 8       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 5 873             | 11 684            |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>13 313 932</b> | <b>327 047</b>    |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>56 491 839</b> | <b>45 493 941</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 29 964 700        | 18 100 072        | 9,19    |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 878 823         | 6 126 361         | 10      |
| Eraldised                                    | 2 015 971         | 2 022 041         | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>35 859 494</b> | <b>26 248 474</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Eraldised                                    | 672               | 948               | 11      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>672</b>        | <b>948</b>        |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>35 860 166</b> | <b>26 249 422</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 4 474             | 4 474             | 13      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 447               | 447               |         |
| Muud reservid                                | 2 459 896         | 2 459 896         |         |
| Muu omakapital                               | 1 400             | 1 106             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 16 778 596        | 12 976 825        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 386 860         | 3 801 771         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>20 631 673</b> | <b>19 244 519</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>56 491 839</b> | <b>45 493 941</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023             | 2022             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 28 100 514       | 32 314 732       | 14      |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu    | -22 615 306      | -25 446 839      | 15      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>5 485 208</b> | <b>6 867 893</b> |         |
| Turustuskulud                               | -84 509          | -93 453          |         |
| Üldhalduskulud                              | -2 336 718       | -2 409 598       | 16      |
| Muud äritulud                               | 4 018            | 33               |         |
| Muud ärikulud                               | -29 083          | -838             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 038 916</b> | <b>4 364 037</b> |         |
| Intressikulud                               | -1 652 164       | -562 397         | 18      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 108              | 131              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 386 860</b> | <b>3 801 771</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 386 860</b> | <b>3 801 771</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2023              | 2022            | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                   |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 3 038 916         | 4 364 037       |         |
| Korrigeerimised                                                 |                   |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 164 596           | 203 476         | 8       |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | 23 522            | 0               | 8       |
| Muud korrigeerimised                                            | 296               | -5 409          |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>188 414</b>    | <b>198 067</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -724 514          | 1 672 634       | 2       |
| Varude muutus                                                   | -8 755 936        | -8 293 702      | 3,7     |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -2 266 106        | 1 073 072       | 9,10    |
| Laekunud intressid                                              | 108               | 131             |         |
| Makstud intressid                                               | -315              | -216            |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>-8 519 433</b> | <b>-985 977</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                   |                 |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -4 652            | -128 830        | 8       |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 5 985             | 0               | 8       |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                             | -120 000          | 0               | 5,6     |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-118 667</b>   | <b>-128 830</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                   |                 |         |
| Saadud laenud                                                   | 20 175 000        | 14 100 000      | 9,19    |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -9 950 000        | -13 550 000     | 9,19    |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>10 225 000</b> | <b>550 000</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>1 586 900</b>  | <b>-564 807</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 443 299           | 1 008 106       |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>1 586 900</b>  | <b>-564 807</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 2 030 199         | 443 299         |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |               |                |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|------------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud reservid | Muu omakapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
| <b>31.12.2021</b>              | 4 474                       | 447                          | 2 459 896     | 6 515          | 12 976 825                  | 15 448 157 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 0             | 0              | 3 801 771                   | 3 801 771  |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | 0                           | 0                            | 0             | -5 409         | 0                           | -5 409     |
| <b>31.12.2022</b>              | 4 474                       | 447                          | 2 459 896     | 1 106          | 16 778 596                  | 19 244 519 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 0             | 0              | 1 386 860                   | 1 386 860  |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | 0                           | 0                            | 0             | 294            | 0                           | 294        |
| <b>31.12.2023</b>              | 4 474                       | 447                          | 2 459 896     | 1 400          | 18 165 456                  | 20 631 673 |

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 12 ja 13.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Bonava Eesti OÜ (edaspidi ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Bonava Eesti OÜ majandusaasta aruanne ei ole konsolideeritud, kuna Euroopa Liidus registreeritud emaettevõtte, Bonava AB, on 100% omanik ning on ühtlasi kohustatud koostama ja avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

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

#### Raha

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

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised 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.

**Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad****Konsolideerimine**

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud tütarettevõtja, kelle kõik aktsiad või osad kuuluvad ühte konsolideerimisgruppi, mille lepinguriigis registreeritud konsolideeriv üksus on kohustatud koostama ja avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. Osaluse määramisel ei võeta arvesse neid aktsiaid või osi, mis kuuluvad asjaomase tütarettevõtja tegevjuhtkonnale ja kõrgema juhtorgani liikmetele. Lähtuvalt sellest, ei koosta Bonava Eesti OÜ konsolideeritud aruannet, aruande esitab Rootsis registreeritud emaettevõtte Bonava AB.

**Äriühendused:**

Emaettevõtete konsolideerimata aruannetes kajastatakse tütar- ja sidusettevõtted

kas:

- (a) soetusmaksumuse meetodil;
- (b) kapitaliosaluse meetodil; või
- (c) õiglases väärtuses.

Bonava Eesti OÜ on valinud tütarettevõtete kajastamiseks soetusmaksumuse meetodi.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, milleks on:

- (a) sõltumatute osapoolte vahel toimunud tehingu puhul soetusmaksumus;
- (b) ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul kas soetusmaksumus või omandatud netovara bilansiline väärtus.

Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse RTJ-s 5 „Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad“ kirjeldatud vara väärtuse testist. (SME IFRS 9.26, 14.5)

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse tütar- ja sidusettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütar- või sidusettevõtte soetamist emaettevõtte poolt. (SME IFRS 14.6)

**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 kulusid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdüd kauba kulu määramisel müüdüd osa müügitulu ja kogu projekti hinnangulise müügitulu proportsioonist.

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

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

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel hindamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodit kajastavatelt kinnisvarainvesteeringutelt amortisatsiooni ei arvestata.

Kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik hinnata, tuleb bilansis kajastada investeeringuobjekte soetusmaksumuse meetodil, arvates maha akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus selle kasutamise eesmärgis (näiteks kinnisvarainvesteeringust saab ettevõtte kasutatav põhivara või vastupidi). Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu see ümber klassifitseeritakse.

### 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 õiglasel väärtusel).

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 õiglasel 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 osapoolle.

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

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

#### **Garantiieraldis**

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

#### **Kohustuslik reservkapital**

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

#### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 valmisustaste meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud. Osutatava teenuse valmisustaste 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 täitmise seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

#### **Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaks makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib

dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

### **Seotud osapooled**

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 992 197          | 992 197                          | 0                   |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 118 089          | 118 089                          | 0                   | 19      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 745            | 1 745                            | 0                   | 4       |
| Muud nõuded                        | 223 076          | 223 076                          | 0                   |         |
| Ettemaksed                         | 20 573           | 20 573                           | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 9 075            | 9 075                            | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 11 498           | 11 498                           | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 355 680</b> | <b>1 355 680</b>                 | <b>0</b>            |         |

  

|                                    | 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                   | 19      |
| 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                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>631 166</b> | <b>626 940</b>                   | <b>4 226</b>        |         |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tooraine ja materjal</b>        | <b>9 615 590</b>  | <b>8 433 082</b>  |
| Arendustegevusega seotud kinnistud | 9 615 590         | 8 433 082         |
| <b>Lõpetamata toodang</b>          | <b>20 562 434</b> | <b>28 229 564</b> |
| Alustamata projektid               | 4 854 483         | 3 056 618         |
| Pooleliolevad projektid            | 15 707 951        | 25 172 946        |
| <b>Valmistoodang</b>               | <b>5 347 169</b>  | <b>2 958 477</b>  |
| Müügiotel korterid                 | 5 347 169         | 2 958 477         |
| <b>Ettemaksed varude eest</b>      | <b>4 266 835</b>  | <b>4 475 532</b>  |
| Ettemaksed kinnistu eest           | 4 266 835         | 4 475 532         |
| <b>Kokku varud</b>                 | <b>39 792 028</b> | <b>44 096 655</b> |

2023. ja 2022. aastal varude allahindlusi ei ole toimunud. Algselt varudena kajastatud Aiandi 11 projekti kulud on reklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna, vt lisa 7.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023   |                  | 31.12.2022   |                |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg        | Ettemaks     | Maksuvõlg      |
| Käibemaks                                     | 0            | 986 174          | 0            | 400 155        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 89 730           | 0            | 113 907        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0            | 3 943            | 0            | 5 616          |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 153 150          | 0            | 193 142        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 7 588            | 0            | 9 237          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 9 683            | 0            | 12 748         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 1 745        |                  | 2 226        |                |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 745</b> | <b>1 250 268</b> | <b>2 226</b> | <b>734 805</b> |

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed" (vt Lisa 2), maksuvõlad kirjel "Võlad ja ettemaksed" (vt Lisa 10).

## Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

|                                                           | 31.12.2023     | 31.12.2022 | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|---------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                          | 120 000        | 0          | 6       |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>120 000</b> | <b>0</b>   |         |

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                       |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala        | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                       | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 16772650                                               | Aiandi 11 OÜ           | Eesti      | Kinnisvaraala tegevus | 0                | 100        |

Aiandi 11 OÜ asutati 06.07.2023, osakapitali sissemakse 100 EUR. 07.11.2023 võeti vastu otsus osakapitali suurendamise kohta 119 900 euro võrra. Ainusosniku osa nimiväärtus pärast osakapitali suurendamist on 120 000 EUR. Vt ka lisa 5.

Aiandi 11 OÜ tegevusalaks on renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus, üüriobjektideks Aiandi 11/1, 11/2 ja 11/3 korterelamud.

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |                   |
|-------------------------|-------------------|
|                         |                   |
| <b>31.12.2022</b>       | 0                 |
| Ümberliigitamised       | 13 060 562        |
| <b>31.12.2023</b>       | <b>13 060 562</b> |

Kinnisvarainvesteeringu objektiks on ehitatud Aiandi 11/1, 11/2 ja 11/3 korterelamud, mida renditakse edasi asutatud tütarettevõttele, Aiandi 11 OÜ'le. Korterelamud valmisid detsembris 2023 ning sellel aastal ei ole ettevõtte renditulu saanud.

Kinnisvarainvesteering on võetud arvele soetusmaksumuses, mis juhatuse hinnangul on bilansipäeva seisuga ka õiglaseks väärtuseks. Vt ka lisa 3.

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                      |                            |                         |                    |                             |              | Kokku          |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------|----------------|
|                                      | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Ettemaksed   |                |
| <b>31.12.2022</b>                    |                            |                         |                    |                             |              |                |
| 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       |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>65 482</b>              | <b>64 558</b>           | <b>130 040</b>     | <b>179 515</b>              | <b>1 582</b> | <b>311 137</b> |
|                                      |                            |                         |                    |                             |              |                |
| Ostud ja parendused                  | 1 414                      | 1 165                   | 2 579              | 2 073                       | 0            | 4 652          |
| Amortisatsioonikulu                  | -32 189                    | -20 062                 | -52 251            | -106 533                    | 0            | -158 784       |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu | -287                       | -762                    | -1 049             | -23 448                     | 0            | -24 497        |
| Müügid (jääkmaksumuses)              | -1 202                     | 0                       | -1 202             | -3 809                      | 0            | -5 011         |
| Ümberliigitamised                    | 0                          | 1 628                   | 1 628              | -46                         | -1 582       | 0              |
|                                      |                            |                         |                    |                             |              |                |
| <b>31.12.2023</b>                    |                            |                         |                    |                             |              |                |
| Soetusmaksumus                       | 136 656                    | 127 781                 | 264 437            | 625 655                     | 0            | 890 092        |
| Akumuleeritud kulum                  | -103 438                   | -81 254                 | -184 692           | -577 903                    | 0            | -762 595       |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>33 218</b>              | <b>46 527</b>           | <b>79 745</b>      | <b>47 752</b>               | <b>0</b>     | <b>127 497</b> |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|                             | <b>2023</b>  |
|-----------------------------|--------------|
| Masinad ja seadmed          | 3 882        |
| Arvutid ja arvutisüsteemid  | 3 882        |
| Muud materiaalsed põhivarad | 2 103        |
| <b>Kokku</b>                | <b>5 985</b> |

Vt ka lisa 15 ja 16.

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

|                                                             | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                                             |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                                         |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 29 964 700 | 29 964 700                        |                     |             | 6,52%        | EUR         | 04.01.2024  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                            | 29 964 700 | 29 964 700                        |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                                | 29 964 700 | 29 964 700                        |                     |             |              |             |             |

  

|                                                             | 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 ettevõtted | 18 100 072 | 18 100 072                        |                     |             | 4,04%        | EUR         | 05.01.2023  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                            | 18 100 072 | 18 100 072                        |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                                | 18 100 072 | 18 100 072                        |                     |             |              |             |             |

2023. aastal võeti Bonava Treasury AB-lt täiendavat laenu rahas 20 175 000 eurot (2022: 14 100 000 eurot) ja 1 639 628 euro ulatuses konverteeriti laenukohustiseks tekkinud intressivõlg (2022: 566 608 eurot), kokku saadi laenu juurde 21 814 628 eurot (2022: 14 666 608 eurot). Laenu maksti tagasi 9 950 000 eurot (2022: 13 550 000 eurot).

Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 1 651 849 eurot (2022: 562 181 eurot).

31.12.2023 seisuga oli tasumata intress summas 16 286 eurot (2022: 4 064 eurot). Vt Lisa 10 "Võlad ja ettemaksed".

Bonava Treasury AB laenu intressimäär oli 4,04-6,54%

Vt ka Lisa 19 "Seotud osapooled" ja Lisa 18 "Intressikulud"

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 2 047 281        | 2 047 281        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 234 654          | 234 654          |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 16 286           | 16 286           | 9,19    |
| Maksuvõlad                       | 1 250 268        | 1 250 268        | 4       |
| Muud võlad                       | 948              | 948              |         |
| Saadud ettemaksed                | 329 386          | 329 386          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 878 823</b> | <b>3 878 823</b> |         |

  

|                                  | 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            | 9,19    |
| Maksuvõlad                       | 734 805          | 734 805          | 4       |
| Muud võlad                       | 1 197            | 1 197            |         |
| Saadud ettemaksed                | 1 967 160        | 1 967 160        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 126 361</b> | <b>6 126 361</b> |         |

## Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

|                        | 31.12.2022       | Moodustamine/korrigeerimine | Kasutamine        | 31.12.2023       |
|------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Preemiarreserv         | 268 820          | 251 643                     | -330 541          | 189 922          |
| Ehituskulude reserv    | 604 038          | 1 506 455                   | -1 175 115        | 935 378          |
| Garantiireserv         | 1 127 112        | 444 597                     | -696 168          | 875 541          |
| Muud eraldised         | 23 019           | 14 854                      | -22 071           | 15 802           |
| <b>Kokku eraldised</b> | <b>2 022 989</b> | <b>2 217 549</b>            | <b>-2 223 895</b> | <b>2 016 643</b> |
| <b>Sealhulgas:</b>     |                  |                             |                   |                  |
| <b>Lühiajalised</b>    | <b>2 022 041</b> | <b>2 217 825</b>            | <b>-2 223 895</b> | <b>2 015 971</b> |
| Garantiieraldis        | 1 127 112        | 444 597                     | -696 168          | 875 541          |
| Muud eraldised         | 894 929          | 1 773 228                   | -1 527 727        | 1 140 430        |
| <b>Pikaajalised</b>    | <b>948</b>       | <b>-276</b>                 | <b>0</b>          | <b>672</b>       |
| Muud eraldised         | 948              | -276                        | 0                 | 672              |

Ettevõtte moodustas aasta lõpus vastavalt premeerimistingimustele 2023. aasta eest preemiarreservid, mis makstakse välja 2024. aastal.

Ettevõtte moodustas aasta lõpus lõpetud korterelamute ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Eraldiste arvelt tasutakse 2024.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 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 14 532 365        | 13 422 877        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 3 633 091         | 3 355 719         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>18 165 456</b> | <b>16 778 596</b> |

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 13 Osakapital (eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 4 474      | 4 474      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

|                                             | 2023              | 2022              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                   |                   |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                   |                   |         |
| Eesti                                       | 27 376 400        | 31 647 654        |         |
| Läti                                        | 3 390             | 12 823            |         |
| Rootsi                                      | 718 690           | 650 514           |         |
| Leedu                                       | 2 034             | 3 741             |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>28 100 514</b> | <b>32 314 732</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>28 100 514</b> | <b>32 314 732</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                   |                   |         |
| Elamuarendus                                | 27 374 282        | 31 644 486        |         |
| Juhtimisteenus                              | 724 115           | 650 514           | 19      |
| Muud tulud                                  | 2 117             | 19 732            |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>28 100 514</b> | <b>32 314 732</b> |         |

## Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

|                                                        | 2023              | 2022              | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Tooraine ja materjal                                   | 2 189 609         | 3 310 311         |         |
| Alltöövõtetutööd                                       | 15 678 980        | 17 005 873        |         |
| Mitmesugused bürookulud                                | 29 692            | 41 403            |         |
| Tööjõukulud                                            | 3 146 077         | 3 393 799         | 17      |
| Amortisatsioonikulu                                    | 34 219            | 39 778            | 8       |
| Korterite müügiga seotud kulud                         | 913 676           | 1 016 110         |         |
| Muud                                                   | 623 053           | 639 565           |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>22 615 306</b> | <b>25 446 839</b> |         |

## Lisa 16 Üldhalduskulud (eurodes)

|                             | 2023             | 2022             | Lisa nr |
|-----------------------------|------------------|------------------|---------|
| Mitmesugused bürookulud     | 238 275          | 265 554          |         |
| Lähetuskulud                | 28 479           | 28 427           |         |
| Tööjõukulud                 | 910 392          | 851 110          | 17      |
| Amortisatsioonikulu         | 113 214          | 135 818          | 8       |
| Juhtimiskulud               | 1 046 358        | 1 128 689        |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>2 336 718</b> | <b>2 409 598</b> |         |

## Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                      | 2023             | 2022             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulu                                            | 3 237 482        | 3 456 921        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 1 129 420        | 1 134 583        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>4 366 902</b> | <b>4 591 504</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 73               | 91               |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                  |                  |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 71               | 89               |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 2                | 2                |

Vt. ka Lisa 15,16.

## Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2023             | 2022           |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | 1 651 849        | 562 181        |
| Muud intressikulud         | 315              | 216            |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>1 652 164</b> | <b>562 397</b> |

Täpsem info intresside kohta on Lisas 9 "Laenukohustised" ja Lisa 19 "Seotud osapooled".

## Lisa 19 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                                             | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                              |                   |                   |
| Emaettevõtja                                             | 118 089           | 29 872            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>118 089</b>    | <b>29 872</b>     |
| <b>Laenukohustised</b>                                   |                   |                   |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 29 964 700        | 18 100 072        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>29 964 700</b> | <b>18 100 072</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |                   |                   |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 16 286            | 4 064             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>16 286</b>     | <b>4 064</b>      |

| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2021        | Saadud laenud     | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022        | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 16 983 464        | 14 666 608        | -13 550 000                 | 18 100 072        | 562 181                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>16 983 464</b> | <b>14 666 608</b> | <b>-13 550 000</b>          | <b>18 100 072</b> | <b>562 181</b>              |
| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2022        | Saadud laenud     | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023        | Perioodi arvestatud intress |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 18 100 072        | 21 814 628        | -9 950 000                  | 29 964 700        | 1 651 849                   |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>18 100 072</b> | <b>21 814 628</b> | <b>-9 950 000</b>           | <b>29 964 700</b> | <b>1 651 849</b>            |

| MÜÜDUD                                                   | 2023     |                | 2022     |                |
|----------------------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------|
|                                                          | Kaubad   | Teenused       | Kaubad   | Teenused       |
| Emaettevõtja                                             | 0        | 718 690        | 0        | 650 514        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0        | 5 425          | 0        | 16 564         |
| <b>Kokku müüdud</b>                                      | <b>0</b> | <b>724 115</b> | <b>0</b> | <b>667 078</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023     |                  | 2022         |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|--------------|----------------|
|                                                                                                                                  | Kaubad   | Teenused         | Kaubad       | Teenused       |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0        | 1 003 938        | 0            | 949 401        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 0        | 5 356            | 2 072        | 25 993         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0        | 16 758           | 0            | 15 154         |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>0</b> | <b>1 026 052</b> | <b>2 072</b> | <b>990 548</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 217 153     | 152 444     |

Juhatuse liikme(te) teenistuslepingu(te) lõpetamisel kaasneks lahkumishüvitis(te) kohustis(ed) summas 61 697 eurot (2022: 58 505 eurot).

Saadud laenud sisaldavad intresse, mis on konverteeritud laenukohustiseks summas 1 639 628 eurot (2022: 566 608 eurot). Vt lisa 9 "Laenukohustised".

2023. ja 2022. aastal allahindlusi seotud osapooltele ei ole toimunud.

Vt ka lisa 2,9,14 ja 18.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2024

**Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARET VÄLJAOTS     | Juhatuse liige     | 31.05.2024           |
| TAAVI SOORM        | Juhatuse liige     | 31.05.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bonava Eesti OÜ osanikule

## Arvamus

Meie arvates kajastab eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Bonava Eesti OÜ (Ettevõtte) eraldiseisvat finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta eraldiseisvat finantstulemust ja eraldiseisvaid rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- eraldiseisvat bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- eraldiseisvat kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- eraldiseisva 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 eraldiseisva 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 sõltumatuse 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 eraldiseisvat raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

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

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

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta eraldiseisva 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 eraldiseisva 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 eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Eraldiseisva 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.

#### **Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga**

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas eraldiseisev 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 eraldiseisva 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 eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri 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, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud eraldiseisvas 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 eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas eraldiseisev 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.

Oksana Popova  
Vandeauditor, litsents nr 633

Signe Sokmann  
Vandeauditor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Tatari 1, 10116 Tallinn

31. mai 2023  
Tallinn, Eesti

# Audiitorite digitaalallkirjad

Bonava Eesti OÜ (registrikood: 11398856) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| OKSANA POPOVA      | Vandeaudiitor      | 31.05.2024           |
| SIGNE SOKMANN      | Vandeaudiitor      | 31.05.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 16 778 596        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 386 860         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>18 165 456</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 18 165 456        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>18 165 456</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 16 778 596        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 386 860         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>18 165 456</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 18 165 456        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>18 165 456</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonestusprojektide arendus | 41101      | 28100514        | 100.00%     | Jah            |