

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Bellvory Management OÜ

registrikood: 11975897

tänava/talu nimi, Pääsusaba tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11913

e-posti aadress: dubovitskaya.olga@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Muud nõuded	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Bellvory Management OÜ grupp koosneb emaettevõtjast, Pärnu Turg OÜ-st ja Bellvory Kinnisvara OÜ-st, mis mõlemad on 100% omatud emaettevõtte poolt. Lisaks on investeeringud erinevatesse sidusettevõttesse nagu LLK 18 OÜ, Artelli 19 OÜ, LLK Bly Real Estate OÜ, Tähesaju LoftOffice OÜ.

Bellvory Management OÜ ja Lasnamäe Laokeskus OÜ ühinesid vastavalt 16.12.2020 sõlmitud ühinemislepingule ning ühinemine registreeriti 06.01.2021.

Kokku töötab kontsernis kokku 4 inimest.

Pärnu Turg OÜ haldab Pärnus asuvat Pärnu Turgu www.parnuturg.ee.

Aastal 2016-2017 toimus Pärnu Turul renoveerimine ning uus ja uuenenud turg avati linnarahvale 05.04.2017. Uus turg on väga hästi vastu võetud ning Pärnu Turg OÜ jätkab oma tegutsemist antud valdkonnas.

Teine tütarettevõtte Bellvory Kinnisvara OÜ haldab Kiilis, Kurna tee 14 asuvat lao-ja tootmishoonete kompleksi kus on 10 rentnikku. Suuremad rentnikud on Paroc AS, Pipelife Eesti AS, Nordic Plast OÜ ja Radius Fixing OÜ.

Aastal 2015 on alustatud koos partneri Hammerhead OÜga projekti Lasnamäe Laokeskus OÜ (www.priisle.ee) mis oli meile kui investeering sidusettevõttesse. Samuti tegeleb kinnisvaraarendusega uus sidusettevõtte Hammerhead & Charming Investments OÜ. Järgneval aastal on ettevõttel jätkuvalt plaanis samas valdkonnas edasi tegutseda.

Eesmärk on teenida stabiilset tulu ja pidevalt jätkusuutlikult kasvada.

	2020		2019
Müügitulu (euro)	29 000		44 600
Teenitud kasum (euro)	897 480		-10652
Puhasrentaablus (%)	3094.75%		-23,88%
ROA (%)	10.13%		-0,14%
ROE (%)	42.20%		-0,84%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:			
Puhasrentaablus puhaskasum/müügitulu*100			
ROA puhaskasum/varad kokku*100			
ROE puhaskasum/omakapital kokku*100			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 158 838	338 345	
Nõuded ja ettemaksed	2 918 895	38 669	2
Kokku käibevarad	4 077 733	377 014	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 681	329 380	
Nõuded ja ettemaksed	4 703 534	6 677 366	2
Materiaalsed põhivarad	71 500	0	7
Kokku põhivarad	4 781 715	7 006 746	
Kokku varad	8 859 448	7 383 760	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	568 658	0	8
Võlad ja ettemaksed	11 418	9 130	9
Kokku lühiajalised kohustised	580 076	9 130	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 296 353	5 386 353	8
Võlad ja ettemaksed	856 176	723 768	9
Kokku pikaajalised kohustised	6 152 529	6 110 121	
Kokku kohustised	6 732 605	6 119 251	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 224 363	1 270 161	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	897 480	-10 652	
Kokku omakapital	2 126 843	1 264 509	
Kokku kohustised ja omakapital	8 859 448	7 383 760	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	29 000	44 600	12
Muud äritulud	619 171	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-429	-9 591	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 715	-20 671	13
Tööjõukulud	-43 306	-44 042	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-9 962	
Muud ärikulud	-4 811	-646	
Ärikasum (kahjum)	575 910	-40 312	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	236 098	0	15
Intressitulud	233 018	179 839	17
Intressikulud	-147 546	-138 212	16
Muud finantstulud ja -kulud	0	33	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	897 480	1 348	
Tulumaks	0	-12 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	897 480	-10 652	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bellvory Management OÜ 2020 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandlusstandardiga. Eesti finantsaruandlusstandardi põhinõuded on

kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Informatsioon tütarettevõtete ja sidusettevõtete kohta on toodud välja lisas.

Majandusaastaaruanne on koostatud eurodes.

Bellvory Management OÜ emaeettevõtte, kes omab 100% Pärnu Turg OÜ-d ning 100% Bellvory Kinnisvara OÜ-d ning sidusettevõtteid Lasnamäe Laokeskus OÜ ja Hammerhead Charming Investments OÜ, LLK 18 OÜ, Artelli 19 OÜ, LLK Bly Real Estate OÜ.

Bellvory Management OÜ koos oma tütarettevõtetega moodustab väikese konsolideerimisgrupi ning seoses sellega on vabastatud konsolideeritud aruande koostamise kohustusest.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tegemist mittekorrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega COVID-19 osas.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte), nõuded ostjate vastu, ja muud nõuded. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse 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 nüüdsväärtusest. 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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas rendi- või üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Alates 2013. aastast kajastab ettevõtte materiaalsed ja immateriaalsed vara bilansis põhivarana, erinevalt eelnevatel perioodidel varade soetamisel nende koheseks kuludeks arvestamisest.

Ettevõtte määrab vara amortiseerimise perioodi pikkuse sõltuvalt vara olemusest ning see jääb vahemikku 1-5 aastat. Varasid amortiseeritakse kord kvartalis ja varade amortisatsioon kajastub sõltuvalt vara iseloomust kasumiaruandes ridadel "müügikulud" ja/või "üldkulud".

Põhivara arvele võtmise määr on 640 eurot.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurst hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurst ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Välja makstud (neto)dividendide maksumäär on ette nähtud Tulumaksuseaduses. Maksumääraks

20/80 (neto)dividendidelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende.

Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, avalikustatakse

aastaaruande lisades.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 100	4 100			
Ostjatelt laekumata arved	4 100	4 100			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 954	5 954			
Muud nõuded	7 601 724	2 898 190	4 186 254	517 280	
Laenunõuded	6 716 523	2 482 600	3 795 523	438 400	6,19
Intressinõuded	885 201	415 590	390 731	78 880	6,19
Nõuded juhatuse liige	10 651	10 651			
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 622 429	2 918 895	4 186 254	517 280	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 500	3 500			
Ostjatelt laekumata arved	3 500	3 500			
Muud nõuded	6 701 726	24 360	6 677 366		
Laenunõuded	5 809 189	19 000	5 790 189		
Intressinõuded	892 537	5 360	887 177		
Nõuded juhatuse liige	10 809	10 809			
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 716 035	38 669	6 677 366		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 551		617
Üksikisiku tulumaks		484	956
Erisoodustuse tulumaks		144	74
Sotsiaalmaks		1 027	1 728
Kohustuslik kogumispension			49
Töötuskindlustusmaksed			59
Ettemaksukonto jääk	403		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 954	1 655	3 483

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11036254	Pärnu Turg OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	100	100
12762063	Bellvory Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürile andmine	100	100

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12799572	Lasnamäe Laokeskus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	49.50	0
14403196	LLK 18 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	40	40
14426180	Artelli 19 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	25	0
14565728	LLK BLY Real Estate Invest OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	50	50
14736977	Tähesaju LoftOffice OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	25	25

Bellvory Management OÜ (ühendav ühing) ja Lasnamäe Laokeskus OÜ (ühendatav ühing) ühinesid vastavalt 16.12.2020 sõlmitud ühinemislepingule. Enne ühinemist omandas Bellvory Management OÜ 100% osaluse Lasnamäe Laokeskus OÜ-s.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	6 716 523	2 482 600	3 795 523	438 400			
Laen Pärnu Turg LL27022013	1 345 300		1 345 300		4,5%	EUR	2023
Laen LLK 18 OÜ	28 600	28 600			3%	EUR	2019
Laen Capex	25 000		25 000		5%	EUR	2023
Laen Capex	1 295 000	1 295 000			1,75%	EUR	2021
Laen Capex	40 000	40 000			5%	EUR	2021
Laen Baaren	672 000	672 000			4,8%	EUR	2021
Laen Bellvory Kinnisvara OÜ LL20141203	1 059 473		1 059 473		2,5	EUR	2025
Laen Pärnu Turg 2016-03-01	438 400			438 400	4%	EUR	2026
Tähesaju Loftoffice OÜ	447 000	447 000			2%	EUR	2021
Tähesaju Loftoffice OÜ	393 500		393 500		2%	EUR	2022
Tähesaju Loftoffice OÜ	461 750		461 750		2%	EUR	2023
Hammerhead OÜ MLA 20200415-01	250 000		250 000		6,5%	EUR	2022
Foodie Restoran OÜ	70 000		70 000		2%	EUR	2025
Foodie Restoran OÜ	150 000		150 000		2%	EUR	2025
Laen LT Advisory OÜ	40 500		40 500		2%	EUR	2022
Intressinõuded	885 201	415 590	390 731	78 880			
Intressinõuded	885 201	415 590	390 731	78 880			
Kokku muud nõuded	7 601 724	2 898 190	4 186 254	517 280			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	5 809 189	19 000	5 790 189				
Laen Pärnu Turg LL27022013	1 345 300		1 345 300		4,5%	EUR	2021
Laen LLK 1 OÜ	19 000	19 000			3%	EUR	2020
Laen Artelli 19 OÜ	223 000		223 000		3%	EUR	2021
Laen Capex	1 295 000		1 295 000		1,75%	EUR	2021
Laen Capex	20 000		20 000		5%	EUR	2021
Laen Baaren	707 880		707 880		4,8%	EUR	2021
Laen Bellvory Kinnisvara OÜ LL20141203	1 355 609		1 355 609		2,5%	EUR	2025
Laen Artelli 19	237 500		237 500		2%	EUR	2021
Laen Pärnu Turg 2016-03-01	438 400		438 400		4%	EUR	2021
Laen Hammerhead Charming Investments I-260/517	127 000		127 000		3%	EUR	2020
Laen LT Advisory OÜ	40 500		40 500		2%	EUR	2021
Intressinõuded	892 537	5 360	887 177				
Intressinõuded	892 537						
Kokku muud nõuded	6 701 726	24 360	6 677 366				

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	49 808	49 808
Akumuleeritud kulum	-39 846	-39 846
Jääkmaksumus	9 962	9 962
Amortisatsioonikulu	-9 962	-9 962
31.12.2019		
Soetusmaksumus	49 808	49 808
Akumuleeritud kulum	-49 808	-49 808
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	71 500	71 500
Muud ostud ja parendused	71 500	71 500
31.12.2020		
Soetusmaksumus	71 500	71 500
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	71 500	71 500

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	5 000	0
Transpordivahendid	5 000	0
Kokku	5 000	0

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Volma Investments OÜ	140 000	140 000			1,5%	EUR	2021
Volma Investments OÜ	161 636	161 636			0%	EUR	2021
Volma Investments OÜ	267 022	267 022			0%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	568 658	568 658					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	1 366 353			1 366 353	2%	EUR	2027
Pikaajalised laenud	640 000		640 000		1,75%	EUR	2022
Pikaajalised laenud	1 250 000		1 250 000		4,5	EUR	2023
Pikaajalised laenud	1 790 000		1 790 000		2%	EUR	2025
Pikaajalised laenud	250 000		250 000		6%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	5 296 353		3 930 000	1 366 353			
Laenukohustised kokku	5 865 011	568 658	3 930 000	1 366 353			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	1 706 353			1 706 353	2%	EUR	31.12.2027
Pikaajalised laenud	640 000		640 000		1,75%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud	1 250 000		1 250 000		4,5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud	1 790 000		1 790 000		2%	EUR	08.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	5 386 353		3 680 000	1 706 353			
Laenukohustised kokku	5 386 353		3 680 000	1 706 353			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 839	3 839	
Võlad töövõtjatele	1 279	1 279	
Maksuvõlad	1 655	1 655	
Muud võlad	860 821	4 645	856 176
Intressivõlad	860 821	4 645	856 176
Kokku võlad ja ettemaksed	867 594	11 418	856 176

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 499	3 499	
Võlad töövõtjatele	2 148	2 148	
Maksuvõlad	3 483	3 483	
Muud võlad	723 768		723 768
Intressivõlad	723 768		723 768
Kokku võlad ja ettemaksed	732 898	9 130	723 768

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	1 279	2 148
Töötasu kohustis		
Kokku võlad töövõtjatele	1 279	2 148

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 000	44 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 000	44 600
Kokku müügitulu	29 000	44 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenused	24 000	44 600
Auto müük	5 000	0
Kokku müügitulu	29 000	44 600

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Energia	-3 532	-4 670
Kütus	-3 532	-4 670
Mitmesugused bürookulud	-410	0
Kindlustuskulud	-750	-908
Mobiiltelefon	-1 304	-1 584
Raamatupidamisteenused ja audiitorteenused	-9 235	-11 528
Juuridilised kulud	-1 804	0
Muud	-6 680	-1 981
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-23 715	-20 671

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	32 540	33 090
Sotsiaalmaksud	10 766	10 952
Kokku tööjõukulud	43 306	44 042
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	236 098	0
Kasum Artelli 19 OÜ 25% osade müük	236 098	0
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	236 098	0

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	147 546	138 212
Kokku intressikulud	147 546	138 212

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud intressitulud	233 018	0
Kokku intressitulud	233 018	179 839

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	33
Muud finantstulud	0	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	33

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	3 315 138		3 686 072	
Sidusettevõtjad	1 342 669		626 062	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 852	873 106	10 809	1 143 437
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 790 695		4 165 911
Seotud läbi tegev juhtkonna/kõrgem juhtkonna ettevõtted	471 414	1 062 031		800 772

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
Tütarettevõtjad		296 136	186 840				2,5%	EUR	2020
Sidusettevõtjad									
Sidusettevõtjad	1 311 850						2% ja 3%	EUR	2019 ja 2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					290 000		2%		2027
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				568 657	50 000		1,5% ja 2%		2023 ja 2025 ja 2027
Seotud läbi tegev juhtkonna/kõrgem juhtkonna ettevõtted	470 000		11 366	250 000		10 492	6,5% ja 2%		2022 ja 2025

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõttjad							
Tütarettevõttjad	25 000	75 700			4%	EUR	2021
Sidusettevõttjad							
Sidusettevõttjad	241 500	450 000		15 904	3%	EUR	2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			15 000		2%	EUR	2027
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			25 000		2%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõttjad	24 000	44 600

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	29 040	29 040

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tegemist mittekorrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega COVID-19 osas. COVID-19 ei ole omanud olulist mõju ettevõtte ega tema tütarettevõtete tegevusele. Peamiselt on lähtutud vajadusel konservatiivsest tegevuspoliitikast ning lähitulevikus on plaanida vähendada uute investeeringute mahtu uutesse projektidesse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.08.2021

Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA DUBOVITSKAYA	Juhatuse liige	06.09.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bellvory Management OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Bellvory Management OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Bellvory Management OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Meie poolt läbiviidud praktilised auditiprotseduurid ei võimaldanud meil jõuda põhjendatud kindlusele, kas ettevõtte bilanssis 31.12.2020 seisuga kajastatud laenuühete ja intressinõuete (osa kogu laenu- ja intressinõuetest – vt Lisa 2 ja Lisa 6) õiglane väärtus on vähemalt võrdne nende bilanssilise väärtusega summas 2 426 725 eurot (31.12.2019 seisuga 2 480 076 eurot). Juhul kui õiglane väärtus on bilanssilisest madalam tähendaks see vastavalt RTJ3 nõuetele laenu- ja intressinõuete ja omakapitali saldode 31.12.2020 seisuga ning 2020 finantstulemuse vähendamist nimetatud väärtuste vahe võrra.

Viimase auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb lühendatud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ eksisteerib ebakindlus laenuühete ja omakapitali saldode 31.12.2020 seisuga suhtes ning ettevõtte 2020 finantstulemuse suhtes. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatab kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu lühendatud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsuste puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Aleksi Kisseljov
Vandeauditiitori number 585
Lahendused Pluss KV OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 190
Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317
06.09.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	06.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 224 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	897 480
Kokku	2 121 843

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	29000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Olga Dubovitskaya	46805090033	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	5000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	dubovitskaya.olga@gmail.com