

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Bellvory Kinnisvara OÜ

registrikood: 12762063

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa,
Pääsusaba tn 6

postisihthnumber: 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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Bellvory Kinnisvara OÜ on asutatud 01.12.2014. Ettevõtja omab Kiilis Kurna tee 14 asuvat laokompleksi, mis on välja renditud pikaajaliste üürilepingutega.

Aruandeaasta müügitulu oli 372 361 eurot.

2025 aastal jätkub äritegevus samas valdkonnas. 2025 aastal on pangalaenu pikendamine.

2024 aastal on näha stabiilsuse kasvu üürnike osas. On tunda turul hinnasurvet rendihindadele ning samuti rentnike soove pigem pikemalt ennast siduda rendiobjektida, et tagada ka enda töö osas stabiilsus, kuid antud stabiilsuse tagamisel saavutada endale soodsamad tingimused.

Alljärgnevalt on välja toodud peamised suhtarvud ning nende arvestamise metoodika.

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \cdot 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \cdot 100$

	2024	2023
Puhasrentaablus	32.04%	18,50%
Lühiajalise kohustiste kattekordaja (kordades)	0,092	1,72
ROA	3,48%	2,03 %
ROE	11,31%	7,37%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	125 890	82 713	
Nõuded ja ettemaksed	92 152	128 124	2
Kokku käibevarad	218 042	210 837	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 210 000	3 180 000	4
Materiaalsed põhivarad	5 296	0	5
Kokku põhivarad	3 215 296	3 180 000	
Kokku varad	3 433 338	3 390 837	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 239 966	68 204	6
Võlad ja ettemaksed	138 729	54 290	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 378 695	122 494	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 240 782	6
Võlad ja ettemaksed	0	92 238	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 333 020	
Kokku kohustised	2 378 695	2 455 514	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	932 823	863 855	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 320	68 968	
Kokku omakapital	1 054 643	935 323	
Kokku kohustised ja omakapital	3 433 338	3 390 837	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	372 361	372 870	10
Muud äritulud	38 262	16 529	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-103 332	-100 196	12
Mitmesugused tegevuskulud	-14 604	-15 840	
Tööjõukulud	-57 456	-57 456	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 052	0	5
Muud ärikulud	-166	-27 984	14
Ärikasum (kahjum)	234 013	187 923	
Intressitulud	4 622	310	
Intressikulud	-119 335	-119 265	15
Muud finantstulud ja -kulud	20	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	119 320	68 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 320	68 968	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bellvory Kinnisvara OÜ on koostanud 2024. aastal aruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Vastavalt raamatupidamise seadusele on Bellvory Kinnisvara OÜ finantsnäitajate poolest väikeettevõtja ning on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

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 laekuv 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 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 laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena 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 nüüdsväärtuse 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

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest 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. Alates 01. jaanuarist 2015. aasta on 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.

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 024	22 024
Ostjatelt laekumata arved	22 024	22 024
Muud nõuded	128	128
Intressinõuded	128	128
Hoius	70 000	70 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 152	92 152
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 262	18 262
Ostjatelt laekumata arved	18 262	18 262
Muud nõuded	29 110	29 110
Intressinõuded	310	310
Viitlaekumised	28 800	28 800
Ettemaksed	752	752
Muud makstud ettemaksed	752	752
Hoius	80 000	80 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	128 124	128 124

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 251	3 267
Üksikisiku tulumaks	706	706
Sotsiaalmaks	1 188	1 188
Kohustuslik kogumispension	72	72
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 217	5 233

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	3 200 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-20 000
31.12.2023	3 180 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 000
31.12.2024	3 210 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	288 704	289 117
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	103 332	102 196

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	4 875			4 875	4 875
Akumuleeritud kulum	-325			-325	-325
Jääkmaksumus	4 550			4 550	4 550
Müügid (jääkmaksumuses)	-4 550			-4 550	-4 550
31.12.2023					
Soetusmaksumus	0			0	0
Akumuleeritud kulum	0			0	0
Jääkmaksumus	0			0	0
Ostud ja parendused		3 229	3 119	6 348	6 348
Muud ostud ja parendused		3 229	3 119	6 348	6 348
Amortisatsioonikulu		-359	-693	-1 052	-1 052
31.12.2024					
Soetusmaksumus	0	3 229	3 119	6 348	6 348
Akumuleeritud kulum	0	-359	-693	-1 052	-1 052
Jääkmaksumus	0	2 870	2 426	5 296	5 296

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2024	2023
Masinad ja seadmed		18 000
Transpordivahendid		18 000
Kokku		18 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen emaettevõtja	1 059 473	1 059 473			2,5%	EUR	2025
LHV laen	1 180 493	1 180 493			3.75%+6-kuu euribor	EUR	2025
Lühiajalised laenud kokku	2 239 966	2 239 966					
Laenukohustised kokku	2 239 966	2 239 966					
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen emaettevõtja	1 059 473		1 059 473		2.5%	EUR	2025
LHV laen	1 249 513	68 204	1 181 309		3.75%+6-kuu euribor	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	2 308 986	68 204	2 240 782				
Laenukohustised kokku	2 308 986	68 204	2 240 782				

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek seatud kinnisvarainvesteeringule, mille bilansiline jääkmaksumus on 3 210 000 eurot seisuga 31.12.2024 (3 180 000 eurot seisuga 31.12.2023).

Bilansipäevajärgselt on pikendatud emaeettevõtte laenu samadel tingimustel kuni 31.12.2030.

Panga laenu pikendamise osas on alustatud läbirääkimisi olemasoleva laenuandjaga.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	12 119	12 119	
Maksuvõlad	6 217	6 217	
Muud võlad	89 806	89 806	
Intressivõlad	89 806	89 806	
Saadud ettemaksed	89	89	
Muud saadud ettemaksed	89	89	
Saadud deposiidid	30 498	30 498	
Kokku võlad ja ettemaksed	138 729	138 729	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	11 404	11 404	
Võlad töövõtjatele	2 240	2 240	
Maksuvõlad	5 233	5 233	
Muud võlad	92 238		92 238
Intressivõlad	92 238		92 238
Saadud deposiidid	35 413	35 413	
Kokku võlad ja ettemaksed	146 528	54 290	92 238

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	839 474	746 258
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	209 869	186 565
Kokku tingimuslikud kohustised	1 049 343	932 823

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	372 361	372 870
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	372 361	372 870
Kokku müügitulu	372 361	372 870
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulu	288 704	289 117
Kinnisvara kõrvalkulude tulu	83 657	83 753
Kokku müügitulu	372 361	372 870

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	30 000	0
Muud	8 262	16 529
Kokku muud äritulud	38 262	16 529

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	43 077	39 749
Energia	55 144	55 773
Elektrienergia	55 144	55 773
Kindlustus	5 111	4 674
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	103 332	100 196

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	43 200	43 200
Sotsiaalmaksud	14 256	14 256
Kokku tööjõukulud	57 456	57 456
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	20 000
Muud kulud	166	7 984
Kokku muud ärikulud	166	27 984

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	119 335	119 265
Kokku intressikulud	119 335	119 265

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	28 800
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	28 800
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 145 037	0
Kokku laenukohustised	1 145 037	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	87 436
Kokku võlad ja ettemaksed	0	87 436

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	1 059 473
Kokku laenukohustised	0	1 059 473

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 059 473	1 059 473	26 855
Kokku laenukohustised	1 059 473	1 059 473	26 855
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 059 473	1 059 473	26 928
Kokku laenukohustised	1 059 473	1 059 473	26 928

MÜÜDUD	2023	
	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja		18 000
Kokku müüdnud		18 000

OSTETUD	2023	
	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	-10 000	
Kokku ostetud	-10 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	43 200	43 200

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte on kajastanud lühiajalisena nii laenukohustuse emaettevõtte kui ka LHV pank ees. Bilansipäevajärgselt on emaettevõtte laen pikendatud kuni 31.12.2030 ning LHV pangaga on alustatud läbirääkimisi pangalaenu pikendamiseks. Juhtkonna hinnangul antud asjaolud ei põhjusta tegevuse jätkuvuse riski.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2025

Bellvory Kinnisvara OÜ (registrikood: 12762063) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Olga Dubovitskaya	Juhatuse liige	27.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bellvory Kinnisvara OÜ osanikule

Olen üle vaadanud Bellvory Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab minult kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas ma olen saanud teadlikuks millestki, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt olen ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda ma nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud ma teadlikuks millestki sellisest, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Bellvory Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Vesberg-Pikk

Vandeaudiitori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 269

Koidu tee 32, Koidu küla, Saue vald, Harju maakond, 76418

28.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Bellvory Kinnisvara OÜ (registrikood: 12762063) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI VESBERG-PIKK	Vandeaudiitor	28.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	932 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 320
Kokku	1 052 143

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	372361	100.00%	Jah