

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Bellvory Management OÜ

registrikood: 11975897

tänava/talu nimi, Lepiku tee 36
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11913

e-posti aadress: dubovitskaya@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Intressikulud	18
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

Bellvory Management OÜ 2013.aasta aruande tegevusaruanne

2013 majandusaasta oli väga edukas majandusaasta Bellvory Management OÜle. 2013.a on sooritatud otseinvesteeringuna ettevõtte Pärnu Turg OÜ ost. Pärnu Turg OÜ kuulub Bellvory Management OÜ konsolideerimisgruppi alates 01.03.2013.

Antud ettevõttes töötab 4 inimest ning ettevõtte tegeleb Pärnu asuva Vana turu haldamise ja juhtimisega. Investeeringu suurus on 2,1 miljonit eurot ning antud investeering lisab ettevõtte käibele ligikaudu 350 tuhat eurot iga aastast lisatulu.

Kokku tasuti 2013 aastal kokku 4 töötajale (s.h. ka juhatuse liikmele) töötasu 41 749 eurot koos kõikide tööjõukulude maksudega.

2014. aasta lõpus on asutatud uues tütaretevõtte Bellvory Kinnisvara OÜ, kes on 2015.aastal endale soetunud Kiilis, Kurna tee 14 asuva laohoone, kus on kokku ligikaudu 10 rentnikku. Neist suuremad on Saku Õlletehas, Pipelfie Eesti AS, Paroc Eesti AS, Nordic Plast OÜ.

2015 aasta alguses on asutatud järjekordne suur samm kuna on koos oma koostööpartneritega (Hammerhead OÜ) asutatud ettevõtte Lasnamäe Laokeskus OÜ, kes arendab Lasnamäel asuvad äriparki (www.priisle.ee).

Ettevõtte on pidevad liikumises ning arengus.

Olga Dubovitskaya
Juhatuse liige

Finantssuhtarv	Valem	31.12.2013	31.12.2012
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused	282 241	190 462
Töökapitali suhe lühiajalistesse kohustustesse	Töökapital/Lühiajalised kohustused	6,12	1,31
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	7,12	2,31
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	4,33	0,07
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,95	0,92

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	246 264	10 741	
Nõuded ja ettemaksed	118 127	325 238	
Kokku käibevara	364 391	335 979	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 197 000	2 197 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 100 000	0	6
Materiaalne põhivara	65 917	59 172	7
Immateriaalne põhivara	916	0	
Kokku põhivara	4 363 833	2 256 172	
Kokku varad	4 728 224	2 592 151	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	29 660	0	9
Võlad ja ettemaksed	79 256	145 517	10
Kokku lühiajalised kohustused	108 916	145 517	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 110 681	2 227 685	9
Võlad ja ettemaksed	301 328	0	10
Kokku pikaajalised kohustused	4 412 009	2 227 685	
Kokku kohustused	4 520 925	2 373 202	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	130 000	130 000	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 209	359	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 090	88 590	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	207 299	218 949	
Kokku omakapital	207 299	218 949	
Kokku kohustused ja omakapital	4 728 224	2 592 151	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	280 885	266 325
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-117 428	-173 373
Brutokasum (-kahjum)	163 457	92 952
Turustuskulud	-566	0
Üldhalduskulud	-58 172	-9 533
Muud äritulud	646	0
Muud ärikulud	-15 476	-594
Äriksaum (kahjum)	89 889	82 825
Intressikulud	-242 856	-139 095
Muud finantstulud ja -kulud	160 057	144 860
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 090	88 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 090	88 590
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	7 090	88 590

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	89 889	82 825
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	578	0
Kokku korrigeerimised	578	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	89 502	-317 771
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	47 323	105 133
Kokku rahavood äritegevusest	227 292	-129 813
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-59 172
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-1 396 000	0
Antud laenud	0	-917 000
Laekunud intressid	33 413	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 362 587	-976 172
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 490 000	1 000 000
Saadud laenude tagasimaksed	-24 716	0
Makstud intressid	-94 466	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 370 818	1 000 000
Kokku rahavood	235 523	-105 985
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 741	116 726
Raha ja raha ekvivalentide muutus	235 523	-105 985
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	246 264	10 741

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	130 000	359	130 359
Aruandeaasta kasum (kahjum)		88 590	88 590
31.12.2012	130 000	88 949	218 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 090	7 090
Muud muutused omakapitalis		-18 740	-18 740
31.12.2013	130 000	77 299	207 299

Muud muutused omakapitalis on tingitud Pärnu Turg OÜ ja Bellvory Turg OÜ ühinemisest.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bellvory Management OÜ (edaspidi: emaettevõtte) on koostanud 2013. aastal esimese konsolideeritud aruande.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Bellvory Management OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütaretevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern)

finantsnäitajad. Informatsioon tütaretevõtete kohta on toodud lisas X.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Bellvory Management OÜ konsolideerib alates 01.03.2013 tütaretevõtet Pärnu Turg OÜ. Esialgu omandas Bellvory Management OÜ osaluse Pärnu Turg OÜs enda 100-lise tütaretevõtte Bellvory Turg OÜ kaudu, mis seisuga 01.07.2013 ühines Pärnu Turg OÜga.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütaretevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tüharetevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Äriühendused

Tütaretevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tüharetevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tüharetevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tüharetevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tüharetevõtete müük

Müüdid tüharetevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tüharetevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tüharetevõtte müügist. Juhul, kui tüharetevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglases väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

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 laenud 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad

algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest 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 üllilikviidsetesse 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 sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse.

Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksud

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 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

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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".

Finantskohustused

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 õiglasest väärtusest (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 kohustused

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 suurust 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 suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulud 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 2008. aasta on maksumääraks 21/79 (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 ilmnesid 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)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 066	13 066	
Ostjatelt laekumata arved	13 066	13 066	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	184	184	
Muud nõuded	2 301 639	104 639	2 197 000
Laenunõuded	2 197 000		2 197 000
Intressinõuded	104 639	104 639	
Ettemaksed	238	238	
Muud makstud ettemaksed	238	238	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 315 127	118 127	2 197 000

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	41 184	41 184	
Muud nõuded	2 481 054	284 054	2 197 000
Laenunõuded	2 197 000		2 197 000
Intressinõuded	284 054	284 054	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 522 238	325 238	2 197 000

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		68		68
Käibemaks		1 776	41 063	1 933
Üksikisiku tulumaks		1 003		105
Sotsiaalmaks		2 115		271
Kohustuslik kogumispension		50		
Töötuskindlustusmaksed		168		
Ettemaksukonto jääk	184		121	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	184	5 180	41 184	2 377

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11036254	Pärnu Turg OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	0	100

Omandatud osalused			
Tütaretevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Pärnu Turg OÜ	100	01.03.2013	2 556

Bellvory Management OÜ omandas seisuga 01.03.2013 läbi oma tütaretevõtte Bellvory Turg OÜ 100% Pärnu Turg OÜ osadest. Seisuga 01.07.2013 ühines Bellvory Turg OÜ vastavalt Pärnu Turg OÜga.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	2 197 000		2 197 000			
Pikajalised laenunõuded	2 197 000		2 197 000	4.5%-7%	eur	2018-2020
Intressinõuded	104 639	104 639				
Kokku muud nõuded	2 301 639	104 639	2 197 000			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	2 197 000		2 197 000			
Pikajalised laenunõuded	2 197 000		2 197 000	5%-7%	eur	2018-2020
Intressinõuded	284 054	284 054				
Kokku muud nõuded	2 481 054	284 054	2 197 000			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	2 100 000
31.12.2013	2 100 000

	2013	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	280 885	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-111 760	

Kinnisvara on lisandunud läbi omandatud tütarettevõtte Pärnu Turg OÜ, kes opereerib Pärnus asuvat turgu. Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses tuginedes märts 2013 läbiviidud ostu-müügitehingu hinnale.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011						
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	59 172			59 172	0	59 172
31.12.2012						
Soetusmaksumus	59 172	0	0	59 172	0	59 172
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	59 172	0	0	59 172	0	59 172
Ostud ja parendused		0		0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu		1 695	3 424	5 119	2 204	7 323
Amortisatsioonikulu		-226	-261	-487	-91	-578
31.12.2013						
Soetusmaksumus	59 172	1 695	3 424	64 291	2 204	66 495
Akumuleeritud kulum	0	-226	-261	-487	-91	-578
Jääkmaksumus	59 172	1 469	3 163	63 804	2 113	65 917

Materiaalne põhivara on lisandunud läbi omandatud tütarettevõtte Pärnu Turg OÜ, kes opereerib Pärnus asuvat turgu.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	280 885	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 100 000	0
Kokku	2 100 000	0

Tegemist on Pärnu Turg opereerimistegevusega.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen LHV	422 656	29 660	392 996		4% + euribor	eur	01.03.2018
Pikaajaline laen	240 000		240 000		5.7%	eur	02.04.2016
Pikaajaline laen	587 685			587 685	6,5%	eur	01.04.2021
Pikaajaline laen	640 000		640 000		7%	eur	31.12.2018
Pikaajaline laen	1 000 000			1 000 000	3%	eur	15.02.2022
Pikaajaline laen	1 250 000			1 250 000	5.7%	eur	27.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	4 140 341	29 660	1 272 996	2 837 685			
Laenukohustused kokku	4 140 341	29 660	1 272 996	2 837 685			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	587 685		587 685		6,5%	eur	26.06.2014
Pikaajaline laen	640 000		640 000		7%	eur	19.06.2014
Pikaajaline laen	1 000 000			1 000 000	3%	eur	15.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 227 685		1 227 685	1 000 000			
Laenukohustused kokku	2 227 685		1 227 685	1 000 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	2 100 000	
Kokku	2 100 000	

LHV laenukohustuse tagamiseks on seatud hüpoteek Pärnu Turg OÜle kuuluvale kinnistule asukohaga Suur-Sepa 18, Pärnu.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	14 623	14 623	
Võlad töövõtjatele	7 466	7 466	
Maksuvõlad	5 180	5 180	
Muud võlad	296 534	45 939	250 595
Intressivõlad	292 518	41 923	250 595
Muud viitvõlad	4 016	4 016	
Saadud ettemaksed	56 781	6 048	50 733
Tulevaste perioodide tulud	634	634	
Muud saadud ettemaksed	56 147	5 414	50 733
Kokku võlad ja ettemaksed	380 584	79 256	301 328

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	140	140	
Võlad töövõtjatele	0	0	
Maksuvõlad	2 377	2 377	
Muud võlad	143 000	143 000	
Intressivõlad	142 058	142 058	
Muud viitvõlad	942	942	
Kokku võlad ja ettemaksed	145 517	145 517	

Muud saadud ettemaksed on Pärnu Turg OÜ kohustused seoses saadud üürnike tagatisrahadega.

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	5 780	0
Puhkusetasude kohustus	1 686	0
Kokku võlad töövõtjatele	7 466	0

Töötajad töötavad tütarettevõttes Pärnu Turg OÜ.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	130 000	130 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	280 885	266 325
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	280 885	266 325
Kokku müügitulu	280 885	266 325
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügipindade üür	280 885	0
Müügitegevus	0	266 325
Kokku müügitulu	280 885	266 325

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	-173 373
Energia	-63 044	0
Elektrienergia	-35 081	0
Soojusenergia	-27 963	0
Vesi ja kanalisatsioonikulud	-3 859	0
Koristuskulud	-22 078	0
Ruumide remondi-ja hoolduskulud	-9 581	0
Valvekulud	-8 722	0
Varakindlustuskulud	-842	0
Maamaksukulud	-1 428	0
Muud haldus-ja hoolduskulud	-7 874	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-117 428	-173 373

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-16 423	-6 208
Tööjõukulud	-41 749	-3 325
Kokku üldhalduskulud	-58 172	-9 533

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-31 201	-2 500
Sotsiaalmaksud	-10 548	-825
Kokku tööjõukulud	-41 749	-3 325
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	1

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-242 856	-139 095
Kokku intressikulud	-242 856	-139 095

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	160 057	144 860
Kokku muud finantstulud ja -kulud	160 057	144 860

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 950	942
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 282 242	
Ettevõtted seotud läbi osanike	921 923	666 266

2013	Saadud laenud		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 250 000		
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused			
		2013	2012
Arvestatud tasu		6 000	2 500

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

2014 aasta lõpus asutas Bellvory Management OÜ tütarettevõtte Bellvory Kinnisvara OÜ, kes omandas 2015 aasta alguses ärikinnisvara Kurna tee 14, Kiili vald, kus asub rendilepingutega koormatud laohoone.

Veebruar 2015 Bellvory Management OÜ soetas osaluse sidusettevõttes nimega Lasnamäe Laokeskus OÜ, kes arendab Lasnamäel asuvat äriparki nimega Priisle (www.priisle.ee).

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	199 637	10 741
Nõuded ja ettemaksed	128 731	325 238
Kokku käibevara	328 368	335 979
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	0
Nõuded ja ettemaksed	3 593 000	2 197 000
Materiaalne põhivara	59 172	59 172
Kokku põhivara	3 654 728	2 256 172
Kokku varad	3 983 096	2 592 151
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	46 127	145 517
Kokku lühiajalised kohustused	46 127	145 517
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 728 280	2 227 685
Kokku pikaajalised kohustused	3 728 280	2 227 685
Kokku kohustused	3 774 407	2 373 202
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	130 000	130 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 005	359
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 316	88 590
Kokku omakapital	208 689	218 949
Kokku kohustused ja omakapital	3 983 096	2 592 151

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	13 500	266 325
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 667	-173 373
Brutokasum (-kahjum)	7 833	92 952
Üldhalduskulud	-18 396	-9 533
Muud ärikulud	-15 435	-594
Kokku ärikasum (-kahjum)	-25 998	82 825
Intressikulud	-209 357	-139 095
Muud finantstulud ja -kulud	225 039	144 860
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 316	88 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 316	88 590

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-25 998	82 825
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	298 923	-317 771
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	46 119	105 133
Kokku rahavood äritegevusest	319 044	-129 813
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-59 172
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 556	0
Antud laenud	-1 396 000	-917 000
Laekunud intressid	81 941	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 316 615	-976 172
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 250 000	1 000 000
Makstud intressid	-63 533	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 186 467	1 000 000
Kokku rahavood	188 896	-105 985
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 741	116 726
Raha ja raha ekvivalentide muutus	188 896	-105 985
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	199 637	10 741

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	130 000	1 109	131 109
Aruandeaasta kasum (kahjum)		88 590	88 590
Makstud dividendid		-750	-750
31.12.2012	130 000	88 949	218 949
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		0	0
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	130 000	88 949	218 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-10 316	-10 316
Muud muutused omakapitalis		56	56
31.12.2013	130 000	78 689	208 689
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-2 556	-2 556
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		11 770	11 770
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	130 000	87 903	217 903

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.07.2015

Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA DUBOVITSKAYA	Juhatuse liige	13.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bellvory Management OÜ osanikule

Olen auditeerinud Bellvory Management OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud aruande lk. 4 kuni 22.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ja õiglane esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist. Usun, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Bellvory Management OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Vandeaudiitor Silvia Sirel

Vandeaudiitori kutsetunnistuse number 43

Audiitorbüroo Silvia Sirel OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number nr. 35

Audiitorettevõtja tegevusloa number nr. 35

13. juuli 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVIA SIREL	Vandeaudiitor	13.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 090
Kokku	77 299
Jaotamine	
Kokku	77 299

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	13500	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Olga Dubovitskaya	46805090033	Eesti	130000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	dubovitskaya@gmail.com