

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.12.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Bellvory Kinnisvara OÜ

registrikood: 12762063

tänava/talu nimi, Lepiku tee 36
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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

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

Aruandeaasta müügitulu oli 325 686 eurot ning kasumit teeniti 50 297 eurot.

Aruandeaastal juhatusele tasu ei makstud.

2016 aastal jätkub äritegevus samas valdkonnas.

O. Dubovitskaya

Bellvory Kinnisvara OÜ

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	01.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	75 313	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	43 411	0	2
Kokku käibevara	118 724	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 960 135	0	5
Kokku põhivara	2 960 135	0	
Kokku varad	3 078 859	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	110 190	0	6
Võlad ja ettemaksed	14 770	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	124 960	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 883 502	0	6
Võlad ja ettemaksed	17 600	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 901 102	0	
Kokku kohustused	3 026 062	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 297	0	
Kokku omakapital	52 797	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	3 078 859	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.12.2014 - 31.12.2015	01.12.2014 - 01.12.2014	Lisa nr
Müügitulu	325 686	0	10
Muud äritulud	19 795	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-111 681	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-102 543	0	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	131 257	0	
Intressikulud	-75 792	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-5 168	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 297	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 297	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.12.2014 - 31.12.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	131 257	0
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-6 630	0
Kokku korrigeerimised	-6 630	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-43 410	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	38 995	0
Kokku rahavood äritegevusest	120 212	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 960 135	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 960 135	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 100 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-130 533	0
Makstud intressid	-51 563	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5 168	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 912 736	2 500
Kokku rahavood	72 813	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	72 813	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	75 313	2 500

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
01.12.2014	2 500		2 500
01.12.2014	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		50 297	50 297
31.12.2015	2 500	50 297	52 797

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bellvory Kinnisvara OÜ on koostanud 2015. aastal aruandekooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on

kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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 väärtusest, 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 ülikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste 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 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 üüritud 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

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest.

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 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 ilmsid 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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 411	43 411
Ostjatelt laekumata arved	43 411	43 411
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 411	43 411

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	01.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	43 410	0
Kokku nõuded ostjate vastu	43 410	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015
	Maksuvõlg
Käibemaks	4 797
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 797

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	2 960 135
31.12.2015	2 960 135

	01.12.2014 - 31.12.2015	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	261 607	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	82 122	

Ettevõttele kuulub Kurna tee 14, Kiili vald asuv laohoonete kompleks, mis on välja renditud. Antud kinnistul lasub hüpoteek Swedbank AS laenu tagatiseks, hüpoteegi suurus on 2,21 miljonit eurot.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Intressikohustus	24 227	24 227					
Lühiajalised laenud kokku	24 227	24 227					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	1 613 856	85 963	1 527 893		2.29%	euro	01.2018
Investeeringislaen	1 355 609		1 355 609		2.5%	euro	02.2020
Pikaajalised laenud kokku	2 969 465	85 963	2 883 502				
Laenukohustused kokku	2 993 692	110 190	2 883 502				

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale laokompleksile Kiilis, mille väärtus on 2,96 miljonit eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	9 973	9 973	
Maksuvõlad	4 797	4 797	
Saadud deposiidid	17 600		17 600
Kokku võlad ja ettemaksed	32 370	14 770	17 600

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015
Võlad tarnijatele	9 973
Kokku võlad tarnijatele	9 973

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	01.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.12.2014 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	325 686
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	325 686
Kokku müügitulu	325 686
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara renditulu	261 607
Kinnisvara kõrvalkulude tulu	64 079
Kokku müügitulu	325 686

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.12.2014 - 31.12.2015
Energia	-40 185
Ostetud haldus-ja hooldusteenused	-44 770
Ostetud kommunaalteenused (vesi,hooldus,prügi,kindlustus)	-26 726
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-111 681

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.12.2014 - 31.12.2015
Kinnistu ostuga seotud teenused	-84 118
Auto kasutusrent	-13 560
Muud	-4 865
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-102 543

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.12.2014 - 31.12.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
Intressikulu laenudelt	-75 792	0
Kokku intressikulud	-75 792	0

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.12.2014 - 31.12.2015
Laenulepingu sõlmimise kulud	-5 168
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-5 168

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Bellvory Management OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015
	Kohustused
Emaettevõtja	1 379 835

01.12.2014 - 31.12.2015	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	19 800	1 400 000	44 391

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.10.2016

Bellvory Kinnisvara OÜ (registrikood: 12762063) 01.12.2014 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA DUBOVITSKAYA	Juhatuse liige	13.10.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bellvory Kinnisvara OÜ osanikule

Olen auditeerinud Bellvory Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 12.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab 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 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 raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse 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 arvestuspoliitika 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 raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Bellvory Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 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 asukoha aadress: Kännu 32-1, Tallinn 13418
13. oktoober 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Bellvory Kinnisvara OÜ (registrikood: 12762063) 01.12.2014 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVIA SIREL	Vandeaudiitor	13.10.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 297
Kokku	50 297
Jaotamine	
Kokku	50 297

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	325686	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Bellvory Management OÜ	11975897	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

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