

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**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.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 Materiaalsed põhivarad           | 10 |
| Lisa 7 Laenukohustised                  | 11 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed              | 12 |
| Lisa 9 Võlad töövõtjatele               | 12 |
| Lisa 10 Osakapital                      | 12 |
| Lisa 11 Müügitulu                       | 13 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                     | 13 |
| Lisa 13 Intressikulud                   | 13 |
| Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud     | 13 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                | 13 |
| Aruande allkirjad                       | 15 |
| Vandeauditori aruanne                   | 16 |

## 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 investering sidusettevõttesse Lasnamäe Laokeskus OÜ, kus osalus on 40% ja samuti ettevõttesse Hammerhead & Charming Investments OÜ (osalus 25%).

Kokku töötab kontsernis kokku 4 inimest.

Pärnu Turg OÜ haldab Pärnus asuvat Pärnu Turgu [www.parnuturg.ee](http://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](http://www.priisle.ee)) mis on meile kui investering sidusettevõttesse. Antud ettevõtte tegeleb samuti kinnisvaraarendusega laopindade osas asukohaga Priisle 10,16,18. Samuti tegeleb kinnisvaraarendusega uus sidusettevõtte Hammerhead & Charming Investments OÜ.

Järgneval aastal on ettevõtte jätkuvalt plaanis samas valdkonnas edasi tegutseda.

Eesmärk on teenida stabiilset tulu ja pidevalt jätkusuutlikult kasvada.

|                                           | 2016    |  | 2015    |
|-------------------------------------------|---------|--|---------|
|                                           |         |  |         |
| Müügitulu (euro)                          | 26 400  |  | 35 400  |
|                                           |         |  |         |
| Teenitud kasum (euro)                     | 177 403 |  | 203 890 |
|                                           |         |  |         |
| Puhasrentaablus (%)                       | 671,98% |  | 575,96% |
|                                           |         |  |         |
| ROA (%)                                   | 2,57%   |  | 3,02%   |
|                                           |         |  |         |
| ROE (%)                                   | 34%     |  | 60%     |
|                                           |         |  |         |
| Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid: |         |  |         |
| Puhasrentaablus puhaskasum/müügitulu*100  |         |  |         |
| ROA puhaskasum/varad kokku*100            |         |  |         |
| ROE puhaskasum/omakapital kokku*100       |         |  |         |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       | 31.12.2015       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 110 466          | 244 853          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 16 067           | 1 407 178        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>126 533</b>   | <b>1 652 031</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 6 681            | 6 056            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 706 351        | 5 018 262        | 2       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 29 884           | 76 441           | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 742 916</b> | <b>5 100 759</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>6 869 449</b> | <b>6 752 790</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 9 069            | 8 431            | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>9 069</b>     | <b>8 431</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 5 865 064        | 6 077 685        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 479 748          | 328 509          | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>6 344 812</b> | <b>6 406 194</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 353 881</b> | <b>6 414 625</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 130 000          | 130 000          | 10      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 208 165          | 4 275            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 177 403          | 203 890          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>515 568</b>   | <b>338 165</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>6 869 449</b> | <b>6 752 790</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016           | 2015           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 26 400         | 35 400         | 11      |
| Muud äritulud                               | 476            | 0              |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -559           | -2 863         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -17 468        | -20 057        |         |
| Tööjõukulud                                 | -19 621        | -37 291        | 12      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -9 962         | -9 962         |         |
| Muud ärikulud                               | -17 666        | -3 392         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-38 400</b> | <b>-38 165</b> |         |
| Intressikulud                               | -163 468       | -149 546       | 13      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 379 271        | 391 601        | 14      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>177 403</b> | <b>203 890</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>177 403</b> | <b>203 890</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Bellvory Management OÜ 2016

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.

Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisas 4.

Majandusaastaaruanne on koostatud eurodes.

Bellvory Management OÜ emaeettevõtte, kes omab 100% Pärnu Turg OÜ-d ning 100% Bellvory Kinnisvara OÜ-d.

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

### 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 saadava tasu õiglase 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 tütar-ja sidusettevõtetesse

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane 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 bilansiliseväärtuse. 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

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 nüüdiseväärtusest. 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 nüüdiseväärtuse 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 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 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 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.

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 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)

|                                   | 31.12.2016       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 11 980           | 11 980                            |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 11 980           | 11 980                            |                     |         |
| Muud nõuded                       | 6 706 351        |                                   | 6 706 351           |         |
| Laenunõuded                       | 6 232 106        |                                   | 6 232 106           | 14      |
| Intressinõuded                    | 474 245          |                                   | 474 245             |         |
| Arveldused aruandvate isikutega   | 139              | 139                               |                     |         |
| Nõuded juhatuse liige             | 3 948            | 3 948                             |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>6 722 418</b> | <b>16 067</b>                     | <b>6 706 351</b>    |         |

  

|                                   | 31.12.2015       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 11 040           | 11 040                            |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 11 040           | 11 040                            |                     |         |
| Muud nõuded                       | 6 414 262        | 1 396 000                         | 5 018 262           |         |
| Laenunõuded                       | 5 888 559        | 1 396 000                         | 4 492 559           |         |
| Intressinõuded                    | 525 703          |                                   | 525 703             |         |
| Arveldused aruandvate isikutega   | 138              | 138                               |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>6 425 440</b> | <b>1 407 178</b>                  | <b>5 018 262</b>    |         |

Antud laenud on tagamata laenud ning intressimäärad jäävad vahemikku 3%-7%.



### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2016   | 31.12.2015   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 76           | 435          |
| Üksikisiku tulumaks                           | 453          | 437          |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 64           | 128          |
| Sotsiaalmaks                                  | 904          | 982          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 497</b> | <b>1 982</b> |

### Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                 |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                  | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                 | 31.12.2015       | 31.12.2016 |
| 11036254                                               | Pärnu Turg OÜ          | Eesti      | Enda kinnisvara rendile andmine | 100              | 100        |
| 12762063                                               | Bellvory Kinnisvara OÜ | Eesti      | Enda kinnisvara rendile andmine | 100              | 100        |

### Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016 |                                      |            |                                 |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus               | Asukohamaa | Põhitegevusala                  | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                                      |            |                                 | 31.12.2015       | 31.12.2016 |
| 12799572                                                     | Lasnamäe Laokeskus OÜ                | Eesti      | Enda kinnisvara rendile andmine | 40               | 40         |
| 14111418                                                     | Hammerhead & Charming Investments OÜ | Eesti      | Enda kinnisvara rendile andmine | 0                | 25         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2015 | Omandamine | 31.12.2016 |
| Hammerhead & Charming Investments OÜ                           | 0          | 625        | 625        |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 0          | 625        | 625        |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                       | Kokku         |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed |               |
|                     |                         |                       |               |
|                     |                         |                       |               |
| <b>31.12.2015</b>   |                         |                       |               |
| Soetusmaksumus      | 91 391                  | 91 391                | 91 391        |
| Akumuleeritud kulum | -14 950                 | -14 950               | -14 950       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>76 441</b>           | <b>76 441</b>         | <b>76 441</b> |
|                     |                         |                       |               |
| Amortisatsioonikulu | -9 962                  | -9 962                | -9 962        |
| Müügid              | -23 000                 | -23 000               | -23 000       |
| Muud muutused       | -13 595                 | -13 595               | -13 595       |
|                     |                         |                       |               |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                       |               |
| Soetusmaksumus      | 49 808                  | 49 808                | 49 808        |
| Akumuleeritud kulum | -19 924                 | -19 924               | -19 924       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>29 884</b>           | <b>29 884</b>         | <b>29 884</b> |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                      | 2016          | 2015 |
|----------------------|---------------|------|
| Masinad ja seadmed   | 23 000        |      |
| Transpordi- vahendid | 23 000        |      |
| <b>Kokku</b>         | <b>23 000</b> |      |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              | 587 685    |                                  | 587 685                |             | 1%           | EUR         | 01.04.2021  |
| Pikaajalised laenud              | 640 000    |                                  | 640 000                |             | 7%           | EUR         | 31.12.18    |
| Pikaajalised laenud              | 1 000 000  |                                  |                        | 1 000 000   | 3%           | EUR         | 15.02.2022  |
| Pikaajalised laenud              | 1 250 000  |                                  | 1 250 000              |             | 4,5%         | EUR         | 27.02.2018  |
| Pikaajalised laenud              | 2 005 000  |                                  | 2 005 000              |             | 2%           | EUR         | 8.12.2020   |
| Pikaajalised laenud              | 382 379    |                                  |                        | 382 379     | 1-2%         | EUR         | 2022        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 865 064  |                                  | 4 482 685              | 1 382 379   |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 865 064  |                                  | 4 482 685              | 1 382 379   |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Pangalaen LHV                    |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Pangalaen Swedbank               |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Pikaajaline laen                 | 587 685    |                                  |                        | 587 685     | 1%           | 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              |             | 4,5%         | eur         | 27.02.2018  |
| Pikaajaline laen                 | 1 780 000  |                                  |                        | 1 780 000   | 2%           | eur         | 08.12.2020  |
| Pikaajaline laen                 | 820 000    |                                  |                        | 820 000     | 1-2%         | eur         | 2022        |
| Pikaajaline laen                 |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 6 077 685  |                                  | 1 890 000              | 4 187 685   |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 6 077 685  |                                  | 1 890 000              | 4 187 685   |              |             |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 3 292          | 3 292                             |                     |
| Võlad töövõtjatele               | -633           | -633                              |                     |
| Maksuvõlad                       | 1 497          | 1 497                             |                     |
| Muud võlad                       | 479 748        |                                   | 479 748             |
| Intressivõlad                    | 479 748        |                                   | 479 748             |
| Lühiajalised võlad               | 4 913          | 4 913                             |                     |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>488 817</b> | <b>9 069</b>                      | <b>479 748</b>      |

  

|                                  | 31.12.2015     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 141          | 1 141                             |                     |
| Võlad töövõtjatele               | 395            | 395                               |                     |
| Maksuvõlad                       | 1 982          | 1 982                             |                     |
| Muud võlad                       | 328 509        |                                   | 328 509             |
| Intressivõlad                    | 328 509        |                                   | 328 509             |
| Lühiajalised võlad               | 4 913          | 4 913                             |                     |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>336 940</b> | <b>8 431</b>                      | <b>328 509</b>      |

## Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2016  | 31.12.2015 |
|---------------------------------|-------------|------------|
| Töötasude kohustis              | -633        | 395        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>-633</b> | <b>395</b> |

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 130 000    | 130 000    |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2016          | 2015          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 26 400        | 35 400        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>26 400</b> | <b>35 400</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>26 400</b> | <b>35 400</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Juhtimisteenused                            | 26 400        | 35 400        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>26 400</b> | <b>35 400</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2016          | 2015          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 14 752        | 28 038        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 4 868         | 9 252         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>19 620</b> | <b>37 290</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2016           | 2015           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | 163 468        | 149 546        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>163 468</b> | <b>149 546</b> |

## Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2016           | 2015           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Intressitulud                            | 379 271        | 391 601        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>379 271</b> | <b>391 601</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2016 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 3 411 871  |            |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 933 704    |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        |            | 173 750    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |            | 5 371 313  |
| Ettevõtted seotud läbi osanike                                                                                                                          |            | 799 749    |
|                                                                                                                                                         |            |            |

| 2016                                                                                                                                                    | Antud laenud | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         |              |               |                             |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 458 400      |               |                             |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         |              |               |                             |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 1 139 800    |               |                             |
| 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                        |              | 80 000        | 257 749                     |
| 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 |              | 225 000       | 0                           |

**Ostud ja müügid**

|                 | 2016   |
|-----------------|--------|
|                 | Müügid |
| Tütarettevõtjad | 26 400 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2016   | 2015   |
| Arvestatud tasu                                                               | 14 752 | 28 083 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.11.2018

**Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| OLGA DUBOVITSKAYA  | Juhatuse liige     | 26.11.2018           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bellvory Management OÜ osanikele

### Arvamus

Olen auditeerinud Bellvory Management OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Minu arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Minu kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt minu aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Ma olen ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja olen täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Ma usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega minu asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Minu arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja ma ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui ma teen tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, olen kohustatud sellest faktist aru andma. Minul ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

### Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Minu eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab minu 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutan auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitan kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Ma teen ka järgmist:

- teen kindlaks ja hindan raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandan ja teostan auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandan arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teen 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 märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindan raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Ma vahetan nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille olen tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Vesberg-Pikk

Vandeaudiitori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 269

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

26.11.2018



## Audiitorite digitaalallkirjad

Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAILI VESBERG-PIKK | Vandeaudiitor      | 26.11.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 208 165        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 177 403        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>385 568</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>385 568</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                 | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine | 70221      | 26400           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi       | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                    | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| Olga<br>Dubovitskaya | 46805090033                               | Pirita linnaosa,<br>Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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