

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Bellvory Management OÜ

registrikood: 11975897

tänavatalu nimi, Lepiku tee 36
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11913

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	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
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

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 investeering 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.

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

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

Aastal 2015 on alustatud koos partneri Hammerhead OÜga projekti Lasnamäe Laokeskus OÜ (www.priisle.ee) mis on meile kui investeering 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.

Ettevõtte käibekapital on negatiivne seisuga 31.12.2017, kuid antud asjaolu ei kujuta ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele kuna bilansipäevajärgselt antud laenukohustuse tagastustähtaega pikendatakse.

	2017		2016
Müügitulu (euro)	27 400		26 400
Teenitud kasum (euro)	34 424		177 403
Puhasrentaablus (%)	125,64%		671,98%
ROA (%)	0,51%		2,57%
ROE (%)	6%		34%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:			
Puhasrentaablus puhaskasum/müügitulu*100			
ROA puhaskasum/varad kokku*100			
ROE puhaskasum/omakapital kokku*100			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 717	110 466	
Nõuded ja ettemaksed	17 710	16 067	2
Kokku käibevarad	57 427	126 533	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 681	6 681	
Nõuded ja ettemaksed	6 692 812	6 706 351	2
Materiaalsed põhivarad	19 922	29 884	6
Kokku põhivarad	6 719 415	6 742 916	
Kokku varad	6 776 842	6 869 449	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	640 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	149 377	9 069	8
Kokku lühiajalised kohustised	789 377	9 069	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 136 353	5 865 064	7
Võlad ja ettemaksed	301 120	479 748	8
Kokku pikaajalised kohustised	5 437 473	6 344 812	
Kokku kohustised	6 226 850	6 353 881	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	130 000	130 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	385 568	208 165	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 424	177 403	
Kokku omakapital	549 992	515 568	
Kokku kohustised ja omakapital	6 776 842	6 869 449	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	27 400	26 400	11
Muud äritulud	0	476	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 915	-559	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 052	-17 468	
Tööjõukulud	-38 623	-19 621	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 962	-9 962	
Muud ärikulud	-42 450	-17 666	
Ärikasum (kahjum)	-79 602	-38 400	
Intressikulud	-97 543	-163 468	13
Muud finantstulud ja -kulud	211 569	379 271	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 424	177 403	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 424	177 403	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bellvory Management OÜ 2017 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandlusstandardiga. Eesti finantsaruandlusstandardi põhinõuded on

kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Informatsioon tütarettevõtete ja sidusettevõtete kohta on toodud välja lisas.

Majandusaastaaruanne on koostatud eurodes.

Bellvory Management OÜ emaeettevõtte, kes omab 100% Pärnu Turg OÜ-d ning 100% Bellvory Kinnisvara OÜ-d ning sidusettevõtteid Lasnamäe Laokeskus OÜ ja Hammerhead Charming Investments OÜ.

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 laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva 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 üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar-ja sidusettevõtetesse

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu 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 õiglasel väärtusel (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 nüüdsväärtuses.

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 õiglasel väärtusel.

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)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 940	8 940		
Ostjatelt laekumata arved	8 940	8 940		
Muud nõuded	6 692 812		6 692 812	
Laenunõuded	6 044 839		6 044 839	15
Intressinõuded	647 973		647 973	15
Arveldused aruandvate isikutega	138	138		
Nõuded juhatuse liige	8 632	8 632		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 710 522	17 710	6 692 812	

	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	15
Intressinõuded	474 245		474 245	15
Arveldused aruandvate isikutega	139	139		
Nõuded juhatuse liige	3 948	3 948		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 722 418	16 067	6 706 351	

Laenunõuded on tagamata nõuded ja intressimäär on vahemikus 1.75%-7%.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	-107	76
Üksikisiku tulumaks	448	453
Erisoodustuse tulumaks	64	64
Sotsiaalmaks	904	904
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 318	1 497

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12799572	Lasnamäe Laokeskus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	40	40
14111418	Hammerhead& Charming Investments OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	25	25

Bilansipäevajärgselt on jagunenud Lasnamäe Laokeskus OÜ ning seoses sellega on tekkinud uus sidusettevõtte LLK Bly Real Estate OÜ ja LLK 18 OÜ. Samuti on jagunenud Hammerhead Charming Investments OÜ ning on loodud uus ettevõtte Artelli 19 OÜ. Samuti on bilansipäevajärgselt edukalt müüdud osalus sidusettevõttes Hammerhead Charming Investments OÜ.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	91 391	91 391	91 391
Akumuleeritud kulum	-14 950	-14 950	-14 950
Jääkmaksumus	76 441	76 441	76 441
Amortisatsioonikulu	-9 962	-9 962	-9 962
Müügid	-23 000	-23 000	-23 000
Muud muutused	-13 595	-13 595	-13 595
31.12.2016			
Soetusmaksumus	49 808	49 808	49 808
Akumuleeritud kulum	-19 924	-19 924	-19 924
Jääkmaksumus	29 884	29 884	29 884
Amortisatsioonikulu	-9 962	-9 962	-9 962
31.12.2017			
Soetusmaksumus	49 808	49 808	49 808
Akumuleeritud kulum	-29 886	-29 886	-29 886
Jääkmaksumus	19 922	19 922	19 922

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	0	23 000
Transpordi- vahendid	0	23 000
Kokku	0	23 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	1 721 353			1 721 353	2%	EUR	31.12.2027	15
Pikaajalised laenud	640 000	640 000			1.75%	EUR	31.12.2018	15
Pikaajalised laenud	1 250 000		1 250 000		4,5%	EUR	31.12.2020	15
Pikaajalised laenud	2 165 000		2 165 000		2%	EUR	08.02.2020	15
Pikaajalised laenud kokku	5 776 353	640 000	3 415 000	1 721 353				
Laenukohustised kokku	5 776 353	640 000	3 415 000	1 721 353				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	587 685		587 685		1%	EUR	01.04.2021	
Pikaajalised laenud	640 000		640 000		1.75%	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	
Pikaajalised laenud kokku	5 865 064		4 482 685	1 382 379				
Laenukohustised kokku	5 865 064		4 482 685	1 382 379				

Bilansipäevajärgselt on pikendamisel laenuleping summas 640 000 eurot, mille tagastustähtaeg on 31.12.2018.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	4 213	4 213	
Võlad töövõtjatele	230	230	
Maksuvõlad	1 318	1 318	
Muud võlad	438 623	137 503	301 120
Intressivõlad	438 623	137 503	301 120
Saadud ettemaksed	1 200	1 200	
Muud saadud ettemaksed	1 200	1 200	
Lühiajalised võlad	4 913	4 913	
Kokku võlad ja ettemaksed	450 497	149 377	301 120

	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	488 817	9 069	479 748

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	230	-633
Kokku võlad töövõtjatele	230	-633

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	130 000	130 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	27 400	26 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	27 400	26 400
Kokku müügitulu	27 400	26 400
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenused	27 400	26 400
Kokku müügitulu	27 400	26 400

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	29 040	14 752
Sotsiaalmaksud	9 583	4 868
Kokku tööjõukulud	38 623	19 620
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	97 543	163 468
Kokku intressikulud	97 543	163 468

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulud	211 569	379 271
Kokku muud finantstulud ja -kulud	211 569	379 271

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	3 524 174		3 411 871	
Sidusettevõtjad	835 530		933 704	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 770	1 112 178		173 750
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 325 294		5 371 313
Ettevõtted seotud läbi osanike		777 503		799 749

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad				
Tütarettevõtjad		4 000		
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	221 000	347 847		
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			1 113 903	172 251
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			767 450	210 128

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad			
Tütarettevõttjad	458 400		
Sidusettevõttjad			
Sidusettevõttjad	1 139 800		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		80 000	257 749
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		225 000	0

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tütarettevõttjad	27 400	26 400

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	29 040	14 752

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäevajärgselt on ära müüdud osalus sidusettevõttes Hammerhead Charming Investments OÜ. On jagunenud sidusettevõtted Lasnamäe Laokeskus OÜ ning on tekkinud seoses sellega 2 uus sidusettevõtet - LLK 18 OÜ ja LLK Bly Real Estate OÜ. Samuti jagunes Hammerhead Charming Investments OÜ ning tekkis uus ettevõtte Artelli 19 OÜ. Emaettevõtte on vähendanud osakapitali 5000 euro peale 2018 aasta teises pooles.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2019

Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA DUBOVITSKAYA	Juhatuse liige	30.01.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bellvory Management OÜ osanikele

Arvamus

Olen auditeerinud Bellvory Management OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 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 „Vandeauditori 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 vandeauditori 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeauditori 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, millele 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

Vandeauditori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 269

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

30.01.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI VESBERG-PIKK	Vandeaudiitor	30.01.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	385 568
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 424
Kokku	419 992
Jaotamine	
Kokku	419 992

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	27400	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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