

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Bellvory Management OÜ

registrikood: 11975897

tänavatalu 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 Muud nõuded	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

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 investeeringud erinevatesse sidusettevõttesse nagu Lasnamäe Laokeskus OÜ, LLK 18 OÜ, Artelli 19 OÜ, LLK Bly Real Estate OÜ, Tähesaju LoftOffice OÜ.

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.

	2019		2018
Müügitulu (euro)	44 600		26 590
Teenitud kasum (euro)	-10 652		755774
Puhasrentaablus (%)	-23.88%		2842,32%
ROA (%)	-0,14%		10,20%
ROE (%)	-0,84%		59,82%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:			
Puhasrentaablus puhaskasum/müügitulu*100			
ROA puhaskasum/varad kokku*100			
ROE puhaskasum/omakapital kokku*100			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	338 345	269 438	
Nõuded ja ettemaksed	38 669	813 228	2
Kokku käibevarad	377 014	1 082 666	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	329 380	8 306	4,5
Nõuded ja ettemaksed	6 677 366	6 305 811	2
Materiaalsed põhivarad	0	9 962	7
Kokku põhivarad	7 006 746	6 324 079	
Kokku varad	7 383 760	7 406 745	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9 130	131 320	9
Kokku lühiajalised kohustised	9 130	131 320	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 386 353	5 426 353	8
Võlad ja ettemaksed	723 768	585 556	9
Kokku pikaajalised kohustised	6 110 121	6 011 909	
Kokku kohustised	6 119 251	6 143 229	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 270 161	502 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 652	755 774	
Kokku omakapital	1 264 509	1 263 516	
Kokku kohustised ja omakapital	7 383 760	7 406 745	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	44 600	26 590	12
Muud äritulud	0	1 200	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 591	-1 950	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 671	-22 709	13
Tööjõukulud	-44 042	-38 623	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 962	-9 962	
Muud ärikulud	-646	-2 286	
Ärikasum (kahjum)	-40 312	-47 740	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	749 375	15
Intressitulud	179 839	196 323	17
Intressikulud	-138 212	-145 208	16
Muud finantstulud ja -kulud	33	3 024	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 348	755 774	
Tulumaks	-12 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 652	755 774	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bellvory Management OÜ 2019 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, LLK 18 OÜ, Artelli 19 OÜ, LLK Bly Real Estate OÜ.

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

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tegemist mittekorrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega COVID-19 osas.

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 laekuvus summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja 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 õiglase 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 bilansilise väärtuse. 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

Nõuete ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete

bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas rendi- või üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

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 väärtuses (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 õiglasel väärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Välja makstud (neto)dividendide maksumäär on ette nähtud Tulumaksuseaduses. 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 ilmneseid 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 500	3 500		
Ostjatelt laekumata arved	3 500	3 500		
Muud nõuded	6 701 726	24 360	6 677 366	
Laenunõuded	5 809 189	19 000	5 790 189	6,19
Intressinõuded	892 537	5 360	887 177	6,19
Nõuded juhatuse liige	10 809	10 809		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 716 035	38 669	6 677 366	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 540	8 540		
Ostjatelt laekumata arved	8 540	8 540		
Nõuded seotud osapoolte vastu	50 000	50 000		
Muud nõuded	7 053 848	748 037	6 305 811	
Laenunõuded	6 272 489	705 000	5 567 489	6,19
Intressinõuded	781 359	43 037	738 322	6,19
Nõuded juhatuse liige	6 651	6 651		
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 119 039	813 228	6 305 811	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	617	257
Üksikisiku tulumaks	956	484
Erisoodustuse tulumaks	74	74
Sotsiaalmaks	1 728	920
Kohustuslik kogumispension	49	
Töötuskindlustusmaksed	59	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 483	1 735

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11036254	PärnuTurg OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	100	100
12762063	Bellvory Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürile andmine	100	100

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12799572	Lasnamäe Laokeskus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	40	49.50
		Eesti			
14403196	LLK 18 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	40	40
14426180	Artelli 19 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	25	25
14565728	LLK BLY Real Estate Invest OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	50	50
14736977	Tähesaju LoftOffice OÜ	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine		25

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	5 809 189	19 000	5 790 189			
Laen Pärnu Turg LL27022013	1 345 300		1 345 300	4,5%	EUR	2021
Laen LLK 1 OÜ	19 000	19 000		3%	EUR	2020
Laen Artelli 19 OÜ	223 000		223 000	3%	EUR	2021
Laen Capex	1 295 000		1 295 000	1,75%	EUR	2021
Laen Capex	20 000		20 000	5%	EUR	2021
Laen Baaren	707 880		707 880	4,8%	EUR	2021
Laen Bellvory Kinnisvara OÜ LL20141203	1 355 609		1 355 609	2,5%	EUR	2025
Laen Artelli 19	237 500		237 500	2%	EUR	2021
Laen Pärnu Turg 2016-03-01	438 400		438 400	4%	EUR	2021
Laen Hammerhead Charming Investments I-260/517	127 000		127 000	3%	EUR	2020
Laen LT Advisory OÜ	40 500		40 500	2%	EUR	2021
Intressinõuded	892 537	5 360	887 177			
Intressinõuded	892 537					
Kokku muud nõuded	6 701 726	24 360	6 677 366			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	6 272 489	705 000	5 567 489			
Laen Pärnu Turg LL27022013	1 396 000		1 396 000	4,5%	eur	2021
Laen LLK 1 OÜ	15 000	15 000		3%	eur	2019
Laen Artelli 19 OÜ	223 000		223 000	3%	eur	2021
Laen Capex	1 295 000		1 295 000	1,75%	eur	2021
Laen Baaren	732 480		732 480	4,8%	eur	2021
Laen Bellvory Kinnisvara OÜ LL20141203	1 355 609		1 355 609	2,5%	eur	2020
Laen Lasnamäe Laokeskus OG 150218/1	450 000	450 000		3%	eur	2019
Laen Pärnu Turg 2016-03-01	438 400		438 400	4%	eur	2021
Laen Hammerhead Charming Investments I-260/517	127 000		127 000	3%	eur	2020
Laen LT Advisory OÜ	240 000	240 000		2%	eur	2019
Intressinõuded	781 359	43 037	738 322			
Kokku muud nõuded	7 053 848	748 037	6 305 811			

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	49 808	49 808
Akumuleeritud kulum	-29 886	-29 886
Jääkmaksumus	19 922	19 922
Amortisatsioonikulu	-9 960	-9 960
31.12.2018		
Soetusmaksumus	49 808	49 808
Akumuleeritud kulum	-39 846	-39 846
Jääkmaksumus	9 962	9 962
Amortisatsioonikulu	-9 962	-9 962
31.12.2019		
Soetusmaksumus	49 808	49 808
Akumuleeritud kulum	-49 808	-49 808
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	1 706 353			1 706 353	2%	EUR	31.12.2027	19
Pikaajalised laenud	640 000		640 000		1,75%	EUR	31.12.2022	19
Pikaajalised laenud	1 250 000		1 250 000		4,5%	EUR	31.12.2020	19
Pikaajalised laenud	1 790 000		1 790 000		2%	EUR	08.12.2020	19
Pikaajalised laenud kokku	5 386 353		3 680 000	1 706 353				
Laenukohustised kokku	5 386 353		3 680 000	1 706 353				

	31.12.2018	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	
Pikaajalised laenud	640 000		640 000		1,75%	EUR	31.12.2022	
Pikaajalised laenud	1 250 000		1 250 000		4,5%	EUR	31.12.2020	
Pikaajalised laenud	1 815 000		1 815 000		2%	EUR	08.12.2020	
Pikaajalised laenud kokku	5 426 353		3 705 000	1 721 353				
Laenukohustised kokku	5 426 353		3 705 000	1 721 353				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 499	3 499	
Võlad töövõtjatele	2 148	2 148	
Maksuvõlad	3 483	3 483	
Muud võlad	723 768		723 768
Intressivõlad	723 768		723 768
Kokku võlad ja ettemaksed	732 898	9 130	723 768

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	4 153	4 153	
Võlad töövõtjatele	432	432	
Maksuvõlad	1 735	1 735	
Muud võlad	585 556		585 556
Intressivõlad	585 556		585 556
Lühiajalised võlad	125 000	125 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	716 876	131 320	585 556

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	2 148	432
Töötasu kohustis		
Kokku võlad töövõtjatele	2 148	432

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 600	26 590
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 600	26 590
Kokku müügitulu	44 600	26 590
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenused	44 600	26 590
Kokku müügitulu	44 600	26 590

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	-4 670	-4 809
Kütus	-4 670	-4 809
Mitmesugused bürookulud	0	-51
Kindlustuskulud	-908	-951
Mobiiltelefon	-1 584	-1 959
Raamatupidamisteenused ja audiitorteenused	-11 528	-11 079
Juuridilised kulud	0	-1 678
Muud	-1 981	-2 182
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-20 671	-22 709

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	33 090	29 040
Sotsiaalmaksud	10 952	9 583
Kokku tööjõukulud	44 042	38 623
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	749 375
Tulu Hammerhead & Charming Investment OÜ osa müügist	0	749 375
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	749 375

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	138 212	145 208
Kokku intressikulud	138 212	145 208

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud intressitulud	0	196 323
Kokku intressitulud	179 839	196 323

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	33	24
Muud finantstulud	0	3 000
Kokku muud finantstulud ja -kulud	33	3 024

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	3 686 072		3 623 433	
Sidusettevõtjad	626 062		844 555	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 809	1 143 437	6 723	1 136 181
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 165 911		4 086 156
Ettevõtted seotud läbi osanike		800 772		789 572

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Tütarettevõtjad	25 000	75 700			4%	EUR	2021
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtjad	241 500	450 000		15 904	3%	EUR	2019
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			15 000		2%	EUR	2027
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			25 000		2%	EUR	2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad		
Tütarettevõtjad		16 000
Sidusettevõtjad		
Sidusettevõtjad	688 000	644 250

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2019	2018
Arvestatud tasu	44 600	29 040

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tegemist mittekorrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega COVID-19 osas. COVID-19 ei ole omanud olulist mõju ettevõtte ega tema tütarettevõtete tegevusele. Peamiselt on lähtutud vajadusel konservatiivsest tegevuspoliitikast ning lähitulevikus on plaanida vähendada uute investeeringute mahtu uutesse projektidesse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.10.2020

Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA DUBOVITSKAYA	Juhatuse liige	23.10.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bellvory Management OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Bellvory Management OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Bellvory Management OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Meie poolt läbiviidud praktilised auditiprotseduurid ei võimaldanud meil jõuda põhjendatud kindlusele, kas ettevõtte bilanssis 31.12.2019 seisuga kajastatud laenuühete ja intressinõuete (osa kogu laenu- ja intressinõuetest – vt Lisa 2 ja Lisa 6) õiglane väärtus on vähemalt võrdne nende bilanssilise väärtusega summas 2 480 076 eurot (31.12.2018 seisuga 2 340 998 eurot). Juhul kui õiglane väärtus on bilanssilisest madalam tähendaks see vastavalt RTJ3 nõuetele laenu- ja intressinõuete ja omakapitali saldode 31.12.2019 seisuga ning 2019 finantstulemuse vähendamist nimetatud väärtuste vahe võrra.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ eksisteerib ebakindlus laenuühete ja omakapitali saldode 31.12.2019 seisuga suhtes ning ettevõtte 2019 finantstulemuse suhtes. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud 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.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu lühendatud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame 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 oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeauditiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

25.10.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	25.10.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 270 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 652
Kokku	1 259 509

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	44600	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