

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Bellvory Management OÜ

**registrikood:** 11975897

**tänava/talu nimi, Pääsusaba tn 6**  
**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 Laenunõuded                        | 13 |
| Lisa 8 Materiaalsed põhivarad             | 16 |
| Lisa 9 Laenukohustised                    | 17 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed               | 18 |
| Lisa 11 Võlad töövõtjatele                | 18 |
| Lisa 12 Osakapital                        | 18 |
| Lisa 13 Müügitulu                         | 19 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud         | 19 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                       | 19 |
| Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt | 20 |
| Lisa 17 Intressikulud                     | 20 |
| Lisa 18 Intressitulud                     | 20 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                  | 20 |
| Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva  | 22 |
| Aruande allkirjad                         | 23 |
| Vandeaudiitori aruanne                    | 24 |

## 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 LLK 18 OÜ, Artelli 19 OÜ, LLK Bly Real Estate OÜ, Tähesaju LoftOffice OÜ.

Bellvory Management OÜ ja Lasnamäe Laokeskus OÜ ühinesid vastavalt 16.12.2020 sõlmitud ühinemislepingule ning ühinemine registreeriti 06.01.2021.

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 oli meile kui investeering sidusettevõttesse. Samuti tegeleb kinnisvaraarendusega uus sidusettevõtte Hammerhead & Charming Investments OÜ. Järgneval aastal on ettevõttel jätkuvalt plaanis samas valdkonnas edasi tegutseda.

Eesmärk on teenida stabiilset tulu ja pidevalt jätkusuutlikult kasvada.

LLK 18 OÜ ühines Bellvory Management OÜ 09.09.2021 sõlmitud ühinemislepingu alusel.

|                                           | 2021    |  | 2020     |
|-------------------------------------------|---------|--|----------|
|                                           |         |  |          |
| Müügitulu (euro)                          | 13 537  |  | 29 000   |
|                                           |         |  |          |
| Teenitud kasum (euro)                     | -1302   |  | 897 480  |
|                                           |         |  |          |
| Puhasrentaablus (%)                       | -9.62%  |  | 3094.75% |
|                                           |         |  |          |
| ROA (%)                                   | -0.014% |  | 10.13%   |
|                                           |         |  |          |
| ROE (%)                                   | -0.06%  |  | 42.20%   |
|                                           |         |  |          |
| Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid: |         |  |          |
| Puhasrentaablus puhaskasum/müügitulu*100  |         |  |          |
| ROA puhaskasum/varad kokku*100            |         |  |          |
| ROE puhaskasum/omakapital kokku*100       |         |  |          |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 96 159           | 1 158 838        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 340 070        | 2 918 895        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 436 229</b> | <b>4 077 733</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 6 118            | 6 681            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 524 272        | 4 703 534        | 2       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 58 297           | 71 500           | 8       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>7 588 687</b> | <b>4 781 715</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>9 024 916</b> | <b>8 859 448</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 593 658        | 568 658          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 216 212          | 11 418           | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 809 870</b> | <b>580 076</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 4 077 420        | 5 296 353        | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 800 793          | 856 176          | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>4 878 213</b> | <b>6 152 529</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 688 083</b> | <b>6 732 605</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 5 000            | 5 000            | 12      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 333 135        | 1 224 363        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -1 302           | 897 480          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 336 833</b> | <b>2 126 843</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>9 024 916</b> | <b>8 859 448</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021            | 2020           |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 13 537          | 29 000         |
| Muud äritulud                               | 201             | 619 171        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -43 070         | -429           |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -17 590         | -23 715        |
| Tööjõukulud                                 | -38 623         | -43 306        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -14 500         | 0              |
| Muud ärikulud                               | -6 054          | -4 811         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-106 099</b> | <b>575 910</b> |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 0               | 236 098        |
| Intressitulud                               | 251 093         | 233 018        |
| Intressikulud                               | -146 296        | -147 546       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-1 302</b>   | <b>897 480</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-1 302</b>   | <b>897 480</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Bellvory Management OÜ 2021 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 nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete

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

### 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 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)

|                                    | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 1 200            | 1 200                             |                     |                |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 200            | 1 200                             |                     |                |         |
| Laenuõuded                         | 8 008 223        | 1 296 800                         | 6 019 423           | 692 000        | 7       |
| Muud nõuded                        | 854 919          | 42 070                            | 812 617             | 232            | 6       |
| Intressinõuded                     | 854 919          | 42 070                            | 812 617             | 232            | 6       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>8 864 342</b> | <b>1 340 070</b>                  | <b>6 832 040</b>    | <b>692 232</b> |         |
|                                    |                  |                                   |                     |                |         |
|                                    | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 4 100            | 4 100                             |                     |                |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 4 100            | 4 100                             |                     |                |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 5 954            | 5 954                             |                     |                |         |
| Laenuõuded                         | 6 716 523        | 2 482 600                         | 3 795 523           | 438 400        |         |
| Muud nõuded                        | 885 201          | 415 590                           | 390 731             | 78 880         |         |
| Intressinõuded                     | 885 201          | 415 590                           | 390 731             | 78 880         |         |
| Nõuded juhatuse liige              | 10 651           | 10 651                            |                     |                |         |
|                                    |                  |                                   |                     |                |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>7 622 429</b> | <b>2 918 895</b>                  | <b>4 186 254</b>    | <b>517 280</b> |         |

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

|                                               | 31.12.2021   | 31.12.2020   |              |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Ettemaks     | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 36           | 5 551        |              |
| Üksikisiku tulumaks                           | 484          |              | 484          |
| Erioodustuse tulumaks                         | 83           |              | 144          |
| Sotsiaalmaks                                  | 936          |              | 1 027        |
| Ettemaksukonto jääk                           |              | 403          |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 539</b> | <b>5 954</b> | <b>1 655</b> |

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

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                 |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                  | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                 | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 11036254                                               | Pärnu Turg 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: 2021 |                               |            |                                 |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus        | Asukohamaa | Põhitegevusala                  | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                               |            |                                 | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 14565728                                                     | LLK BLY Real Estate Invest OÜ | Eesti      | Enda kinnisvara rendile andmine | 50               | 50         |
| 14736977                                                     | Tähesaju LoftOffice OÜ        | Eesti      | Enda kinnisvara rendile andmine | 25               | 25         |
| 16169379                                                     | Ringtee Äripark OÜ            | Eesti      | Enda kinnisvara rendile andmine |                  | 17.50      |

Bellvory Management OÜ (ühendav ühing) ja Lasnamäe Laokeskus OÜ (ühendatav ühing) ühinesid vastavalt 16.12.2020 sõlmitud ühinemislepingule. Enne ühinemist omandas Bellvory Management OÜ 100% osaluse Lasnamäe Laokeskus OÜ-s. Bellvory Management OÜ (ühendav ühing) ja LLK 18 OÜ (ühendatav ühing) ühinesid vastavalt 09.09.2021 sõlmitud ühinemislepingule. Enne ühinemist omandas Bellvory Management OÜ täiendavat 60% osaluse LLK 18 OÜ-s, mis andis kokku 100%.

## **Lisa 6 Muud nõuded**

(eurodes)

|                                                           | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                                           |                | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Intressinõuded                                            | 854 919        | 42 070                            | 812 617                | 232         |              |             |             |
| LLK BLY<br>Real Estate<br>Invest                          | 232            |                                   |                        | 232         | 1%           | EUR         | 2030        |
| Laen Pärnu<br>Turg<br>LL13022013                          | 232 593        |                                   | 232 593                |             | 4.5%         | EUR         | 2023        |
| Laen Capex                                                | 2 123          |                                   | 2 123                  |             | 5%           | EUR         | 2023        |
| Laen Capex                                                | 1 601          |                                   | 1 601                  |             | 5%           | EUR         | 2023        |
| Laen Capex                                                | 415 675        |                                   | 415 675                |             | 3%           | EUR         | 2026        |
| Laen Capex                                                | 3 518          |                                   | 3 518                  |             | 5%           | EUR         | 2026        |
| Laen Capex                                                | 784            |                                   | 784                    |             | 5%           | EUR         | 2024        |
| Laen Capex                                                | 104            |                                   | 104                    |             | 5%           | EUR         | 2024        |
| Laen<br>Bellvory<br>Kinnisvara<br>OÜ<br>LL20141203        | 33 726         |                                   | 33 726                 |             | 2.5%         | EUR         | 2025        |
| Laen Pärnu<br>Turg<br>2016-03-01                          | 96 659         |                                   | 96 659                 |             | 4%           | EUR         | 2026        |
| Tähesaju<br>Loftoffice<br>OÜ                              | 10 905         |                                   | 10 905                 |             | 2%           | EUR         | 2023        |
| Tähesaju<br>Loftoffice<br>OÜ                              | 16 389         | 16 389                            |                        |             | 2%           | EUR         | 2021        |
| Tähesaju<br>Loftoffice<br>OÜ                              | 10 164         | 10 164                            |                        |             | 2%           | EUR         | 2022        |
| Restate<br>Property<br>Developers<br>OÜMLA<br>20200415-01 | 76             | 76                                |                        |             | 6.5%         | EUR         | 2022        |
| Foodie<br>Restoran<br>OÜ                                  | 1 898          |                                   | 1 898                  |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| Foodie<br>Restoran<br>OÜ                                  | 3 777          |                                   | 3 777                  |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| Foodie<br>Restoran<br>OÜ                                  | 258            |                                   | 258                    |             | 2%           | EUR         | 2023        |
| Foodie<br>Restoran<br>OÜ                                  | 280            |                                   | 280                    |             | 2%           | EUR         | 2024        |
| Foodie<br>Restoran<br>OÜ                                  | 53             |                                   | 53                     |             | 2%           | EUR         | 2024        |
| Foodie<br>Restoran<br>OÜ                                  | 14             |                                   | 14                     |             | 2%           | EUR         | 2024        |
| Laen LT<br>Advisory OÜ                                    | 6 045          | 6 045                             |                        |             | 2%           | EUR         | 2022        |
| Ringtee<br>Aripark                                        | 7 345          |                                   | 7 345                  |             | 1.5%         | EUR         | 2024        |
| VerusINN                                                  | 295            |                                   | 295                    |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| VerusINN                                                  | 194            | 194                               |                        |             | 2%           | EUR         | 2022        |
| VerusINN                                                  | 157            |                                   | 157                    |             | 2%           | EUR         | 2023        |
| BY Movie                                                  | 304            |                                   | 304                    |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| BY Movie                                                  | 107            | 107                               |                        |             | 2%           | EUR         | 2022        |
| CHTUP<br>Majontak<br>Padarask                             | 445            |                                   | 445                    |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| CHTUP<br>Majontak<br>Padarask                             | 103            |                                   | 103                    |             | 2%           | EUR         | 2023        |
| Europejski<br>Holding                                     | 9 095          | 9 095                             |                        |             | 5%           | EUR         | 2016        |
| <b>Kokku muud<br/>nõuded</b>                              | <b>854 919</b> | <b>42 070</b>                     | <b>812 617</b>         | <b>232</b>  |              |             |             |

|                              | 31.12.2020     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |               | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
|                              |                | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta   |              |             |             |
| Intressinõuded               | 885 201        | 415 590                          | 390 731                | 78 880        |              |             |             |
| Intressinõuded               | 885 201        | 415 590                          | 390 731                | 78 880        |              |             |             |
| <b>Kokku muud<br/>nõuded</b> | <b>885 201</b> | <b>415 590</b>                   | <b>390 731</b>         | <b>78 880</b> |              |             |             |

## **Lisa 7 Laenuõuded**

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
|                                               |                  | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta    |              |             |             |
| Laen Pärnu Turg LL27022013                    | 1 345 300        |                                   | 1 345 300              |                | 4.5%         | EUR         | 2023        |
| Laen Capex                                    | 40 000           |                                   | 40 000                 |                | 5%           | EUR         | 2023        |
| Laen Capex                                    | 1 295 000        |                                   | 1 295 000              |                | 3%           | EUR         | 2026        |
| Laen Capex                                    | 40 000           |                                   | 40 000                 |                | 5%           | EUR         | 2026        |
| Laen Capex                                    | 40 000           |                                   | 40 000                 |                | 5%           | EUR         | 2023        |
| Laen Capex                                    | 40 000           |                                   | 40 000                 |                | 5%           | EUR         | 2024        |
| Laen Capex                                    | 29 000           |                                   | 29 000                 |                | 5%           | EUR         | 2024        |
| Laen Baaren                                   | 672 000          |                                   |                        | 672 000        | 4.8%         | EUR         | 2029        |
| Laen Bellvory Kinnisvara OÜ LL20141203        | 1 059 473        |                                   | 1 059 473              |                | 2.5%         | EUR         | 2025        |
| Laen Pärnu Turg 2016-03-01                    | 438 400          |                                   | 438 400                |                | 4            | EUR         | 2026        |
| Tähesaju Loftoffice OÜ                        | 447 000          | 447 000                           |                        |                | 2%           | EUR         | 2021        |
| Tähesaju Loftoffice OÜ                        | 553 500          | 553 500                           |                        |                | 2%           | EUR         | 2022        |
| Tähesaju Loftoffice OÜ                        | 461 750          |                                   | 461 750                |                | 2%           | EUR         | 2023        |
| Restate Property Developers OÜMLA 20200415-01 | 250 000          | 250 000                           |                        |                | 6.5%         | EUR         | 2022        |
| Foodie Restoran OÜ                            | 60 000           |                                   | 60 000                 |                | 2%           | EUR         | 2025        |
| Foodie Restoran OÜ                            | 150 000          |                                   | 150 000                |                | 2%           | EUR         | 2025        |
| Foodie Restoran OÜ                            | 20 000           |                                   | 20 000                 |                | 2%           | EUR         | 2023        |
| Foodie Restoran OÜ                            | 50 000           |                                   | 50 000                 |                | 2%           | EUR         | 2024        |
| Foodie Restoran OÜ                            | 5 000            |                                   | 5 000                  |                | 2%           | EUR         | 2024        |
| Foodie Restoran OÜ                            | 30 000           |                                   | 30 000                 |                | 2%           | EUR         | 2024        |
| Laen LT Advisory OÜ                           | 23 300           | 23 300                            |                        |                | 2%           | EUR         | 2022        |
| Ringtee Aripark                               | 828 500          |                                   | 828 500                |                | 1.5%         | EUR         | 2024        |
| LLK BLY Real Estate Invest                    | 20 000           |                                   |                        | 20 000         | 1%           | EUR         | 2030        |
| VerusINN                                      | 16 000           |                                   | 16 000                 |                | 2%           | EUR         | 2025        |
| VerusINN                                      | 15 000           | 15 000                            |                        |                | 2%           | EUR         | 2022        |
| VerusINN                                      | 15 000           |                                   | 15 000                 |                | 2%           | EUR         | 2023        |
| BY Movie                                      | 16 000           |                                   | 16 000                 |                | 2%           | EUR         | 2025        |
| BY Movie                                      | 8 000            | 8 000                             |                        |                | 2%           | EUR         | 2022        |
| CHTUP Majontak Padarosk                       | 30 000           |                                   | 30 000                 |                | 2%           | EUR         | 2025        |
| CHTUP Majontak Padarosk                       | 10 000           |                                   | 10 000                 |                | 2%           | EUR         | 2023        |
| <b>Laenunõuded</b>                            | <b>8 008 223</b> | <b>1 296 800</b>                  | <b>6 019 423</b>       | <b>692 000</b> |              |             |             |

|                                                    | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
|                                                    |                  | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta    |              |             |             |
| Laen Pärnu<br>Turg<br>LL27022013                   | 1 345 300        |                                   | 1 345 300              |                | 4.5%         | EUR         | 2023        |
| Laen LLK<br>18 OÜ                                  | 28 600           | 28 600                            |                        |                | 3%           | EUR         | 2019        |
| Laen Capex                                         | 25 000           |                                   | 25 000                 |                | 5%           | EUR         | 2023        |
| Laen Capex                                         | 1 295 000        | 1 295 000                         |                        |                | 1,75%        | EUR         | 2021        |
| Laen Capex                                         | 40 000           | 40 000                            |                        |                | 5%           | EUR         | 2021        |
| Laen<br>Baaren                                     | 672 000          | 672 000                           |                        |                | 4,8%         | EUR         | 2021        |
| Laen<br>Bellvory<br>Kinnisvara<br>OÜ<br>LL20141203 | 1 059 473        |                                   | 1 059 473              |                | 2,5          | EUR         | 2025        |
| Laen Pärnu<br>Turg<br>2016-03-01                   | 438 400          |                                   |                        | 438 400        | 4%           | EUR         | 2026        |
| Tähesaju<br>Loftoffice<br>OÜ                       | 447 000          | 447 000                           |                        |                | 2%           | EUR         | 2021        |
| Tähesaju<br>Loftoffice<br>OÜ                       | 393 500          |                                   | 393 500                |                | 2%           | EUR         | 2022        |
| Tähesaju<br>Loftoffice<br>OÜ                       | 461 750          |                                   | 461 750                |                | 2%           | EUR         | 2023        |
| Hammerhead<br>OÜ MLA<br>20200415-01                | 250 000          |                                   | 250 000                |                | 6,5%         | EUR         | 2022        |
| Foodie<br>Restoran<br>OÜ                           | 70 000           |                                   | 70 000                 |                | 2%           | EUR         | 2025        |
| Foodie<br>Restoran<br>OÜ                           | 150 000          |                                   | 150 000                |                | 2%           | EUR         | 2025        |
| Laen LT<br>Advisory OÜ                             | 40 500           |                                   | 40 500                 |                | 2%           | EUR         | 2022        |
| <b>Laenunõuded</b>                                 | <b>6 716 523</b> | <b>2 482 600</b>                  | <b>3 795 523</b>       | <b>438 400</b> |              |             |             |

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                    |                            |                    | Kokku   |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|---------|
|                          |                    |                            | Masinad ja seadmed |         |
|                          | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid |                    |         |
| 31.12.2019               |                    |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 49 808             |                            | 49 808             | 49 808  |
| Akumuleeritud kulum      | -49 808            |                            | -49 808            | -49 808 |
| Jääkmaksumus             | 0                  |                            | 0                  | 0       |
|                          |                    |                            |                    |         |
| Ostud ja parendused      | 71 500             |                            | 71 500             | 71 500  |
| Muud ostud ja parendused | 71 500             |                            | 71 500             | 71 500  |
|                          |                    |                            |                    |         |
| 31.12.2020               |                    |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 71 500             |                            | 71 500             | 71 500  |
| Akumuleeritud kulum      | 0                  |                            | 0                  | 0       |
| Jääkmaksumus             | 71 500             |                            | 71 500             | 71 500  |
|                          |                    |                            |                    |         |
| Ostud ja parendused      |                    | 1 297                      | 1 297              | 1 297   |
| Muud ostud ja parendused |                    | 1 297                      | 1 297              | 1 297   |
| Amortisatsioonikulu      | -14 300            | -200                       | -14 500            | -14 500 |
|                          |                    |                            |                    |         |
| 31.12.2021               |                    |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 71 500             | 1 297                      | 72 797             | 72 797  |
| Akumuleeritud kulum      | -14 300            | -200                       | -14 500            | -14 500 |
| Jääkmaksumus             | 57 200             | 1 097                      | 58 297             | 58 297  |

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|                    | 2021 | 2020         |
|--------------------|------|--------------|
| Masinad ja seadmed |      | 5 000        |
| Transpordivahendid |      | 5 000        |
| <b>Kokku</b>       |      | <b>5 000</b> |

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

|                           | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                           |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Volma Investments OÜ      | 75 000     | 75 000                            |                        |             | 1,5%         | EUR         | 2021        |
| Volma Investments OÜ      | 161 636    | 161 636                           |                        |             | 0%           | EUR         | 2021        |
| Volma Investments OÜ      | 267 022    | 267 022                           |                        |             | 0%           | EUR         | 2021        |
| Charming Investments      | 640 000    | 640 000                           |                        |             | 1,75%        | EUR         | 2022        |
| Edelvais Management OÜ    | 250 000    | 250 000                           |                        |             | 6%           | EUR         | 2022        |
| Edelvais Management OÜ    | 200 000    | 200 000                           |                        |             | 6%           | EUR         | 2022        |
| Lühiajalised laenud kokku | 1 593 658  | 1 593 658                         |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Volma Investments OÜ      | 1 250 000  |                                   | 1 250 000              |             | 4,5%         | EUR         | 2023        |
| Volma Investments OÜ      | 600 000    |                                   | 600 000                |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| Volma Investments OÜ      | 1 030 000  |                                   | 1 030 000              |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| Volma Investments OÜ      | 160 000    |                                   | 160 000                |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| Olga Dubovitskaya         | 660 020    |                                   |                        | 660 020     | 2%           | EUR         | 2027        |
| Pavel Podkorytov          | 377 400    |                                   |                        | 377 400     | 2%           | EUR         | 2027        |
| Pikaajalised laenud kokku | 4 077 420  |                                   | 3 040 000              | 1 037 420   |              |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 5 671 078  | 1 593 658                         | 3 040 000              | 1 037 420   |              |             |             |
|                           |            |                                   |                        |             |              |             |             |
|                           | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                           |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Volma Investments OÜ      | 140 000    | 140 000                           |                        |             | 1,5%         | EUR         | 2021        |
| Volma Investments OÜ      | 161 636    | 161 636                           |                        |             | 0%           | EUR         | 2021        |
| Volma Investments OÜ      | 267 022    | 267 022                           |                        |             | 0%           | EUR         | 2021        |
| Lühiajalised laenud kokku | 568 658    | 568 658                           |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud       | 1 366 353  |                                   |                        | 1 366 353   | 2%           | EUR         | 2027        |
| Pikaajalised laenud       | 640 000    |                                   | 640 000                |             | 1,75%        | EUR         | 2022        |
| Pikaajalised laenud       | 1 250 000  |                                   | 1 250 000              |             | 4,5          | EUR         | 2023        |
| Pikaajalised laenud       | 1 790 000  |                                   | 1 790 000              |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| Pikaajalised laenud       | 250 000    |                                   | 250 000                |             | 6%           | EUR         | 2022        |
| Pikaajalised laenud kokku | 5 296 353  |                                   | 3 930 000              | 1 366 353   |              |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 5 865 011  | 568 658                           | 3 930 000              | 1 366 353   |              |             |             |

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Võlad tarnijatele                | 21 631           | 21 631                           |                     |                |
| Võlad töövõtjatele               | 1 710            | 1 710                            |                     |                |
| Maksuvõlad                       | 1 539            | 1 539                            |                     |                |
| Muud võlad                       | 992 125          | 191 332                          | 676 774             | 124 019        |
| Intressivõlad                    | 992 125          | 191 332                          | 676 774             | 124 019        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 017 005</b> | <b>216 212</b>                   | <b>676 774</b>      | <b>124 019</b> |

  

|                                  | 31.12.2020     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 3 839          | 3 839                            |                     |             |
| Võlad töövõtjatele               | 1 279          | 1 279                            |                     |             |
| Maksuvõlad                       | 1 655          | 1 655                            |                     |             |
| Muud võlad                       | 860 821        | 4 645                            | 856 176             |             |
| Intressivõlad                    | 860 821        | 4 645                            | 856 176             |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>867 594</b> | <b>11 418</b>                    | <b>856 176</b>      |             |

## Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Töötasude kohustis              | 1 710        | 1 279        |
| Tööõlaku kohustis               |              |              |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>1 710</b> | <b>1 279</b> |

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 5 000      | 5 000      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 13 537        | 29 000        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>13 537</b> | <b>29 000</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>13 537</b> | <b>29 000</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Juhtimisteenused                            | 12 000        | 24 000        |
| Auto müük ja muud                           | 1 537         | 5 000         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>13 537</b> | <b>29 000</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                            | 2021           | 2020           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Energia</b>                             | <b>-4 747</b>  | <b>-3 532</b>  |
| Kütus                                      | -4 747         | -3 532         |
| Mitmesugused bürookulud                    | 0              | -410           |
| Kindlustuskulud                            | 0              | -750           |
| Mobiiltelefon                              | -1 304         | -1 304         |
| Raamatupidamisteenused ja audiitorteenused | -8 140         | -9 235         |
| Juuridilised kulud                         | -994           | -1 804         |
| Muud                                       | -2 405         | -6 680         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>     | <b>-17 590</b> | <b>-23 715</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2021          | 2020          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 29 040        | 32 540        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 9 583         | 10 766        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>38 623</b> | <b>43 306</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 2             |

## Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

|                                                               | 2021     | 2020           |
|---------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | 0        | 236 098        |
| Kasum Artelli 19 OÜ 25% osade müük                            | 0        | 236 098        |
| <b>Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt</b>                | <b>0</b> | <b>236 098</b> |

## Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2021           | 2020           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | 146 296        | 147 546        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>146 296</b> | <b>147 546</b> |

## Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2021           | 2020           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Muud intressitulud         | 251 093        | 233 018        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>251 093</b> | <b>233 018</b> |

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2021       | 31.12.2020     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                             |                  |                |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 1 027 053        | 484 429        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                       | <b>1 027 053</b> | <b>484 429</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                                                  |                  |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 0                | 10 852         |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 510 103          | 573 302        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>510 103</b>   | <b>584 154</b> |

| PIKAAJALISED         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------|------------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed |            |            |
| Tütarettevõtjad      | 3 227 383  | 3 315 138  |
| Sidusettevõtjad      | 1 308 500  | 858 240    |

|                                                                                                                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                       | <b>4 535 883</b> | <b>4 173 378</b> |
| Laenukohustised                                                                                                                                         |                  |                  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 738 867          | 873 106          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 139 346        | 4 217 392        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>4 878 213</b> | <b>5 090 498</b> |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2020       | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad           | 2 843 173        | 80 000           | 60 000                     | 2 863 173        | 106 246                     |
| Sidusettevõtjad           | 1 330 850        | 997 500          | 37 600                     | 2 290 750        | 34 488                      |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>4 174 023</b> | <b>1 077 500</b> | <b>97 600</b>              | <b>5 153 923</b> | <b>140 734</b>              |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                                         | 31.12.2020       | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 808 903          | 148 883                     | 660 020          | 14 644                      |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 166 107        | 245 050                     | 3 921 057        | 103 804                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>4 975 010</b> | <b>393 933</b>              | <b>4 581 077</b> | <b>118 448</b>              |

| MÜÜDUD              | 2021          | 2020          |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | Teenused      | Teenused      |
| Tütarettevõtjad     | 12 000        | 24 000        |
| <b>Kokku müüdid</b> | <b>12 000</b> | <b>24 000</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 29 040      | 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 tütaretevõtete tegevusele. Peamiselt on lähtutud vajadusel konservatiivsest tegevuspoliitikast ning lähitulevikus on plaanida vähendada uute investeeringute mahtu uutesse projektidesse.

Sõjategevus Ukrainas ei ole mõjutanud ettevõtte äritegevust kuna ettevõtte äritegevus ei ole seotud Ukrainaga ning antud piirkonnas ei ole investeeringuid.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2022

**Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| OLGA DUBOVITSKAYA  | Juhatuse liige     | 20.07.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bellvory Management OÜ osanikule

### Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Bellvory Management OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 seisuga kajastatud laenu- ja intressinõuete (osa kogu laenu- ja intressinõuete – vt Lisa 2, Lisa 6 ja Lisa 7) õiglane väärtus on vähemalt võrdne nende bilanssilise väärtusega summas vastavalt 2 581 000 eurot ja 431 698 eurot (31.12.2020 seisuga kokku 2 426 725 eurot). Seega ei avalda meie oma arvamust nimetatud nõuete kohta.

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

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamuse 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 lahkneb oluliselt 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 laenu- ja intressinõuete ja omakapitali saldode 31.12.2021 seisuga suhtes ning ettevõtte 2021 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.

### Vandeauditori 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 vandeauditori 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 vandeauditori aruandes tähelepanu lühendatud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infot või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

20.07.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Bellvory Management OÜ (registrikood: 11975897) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALEKSEI KISSELJOV  | Vandeaudiitor      | 20.07.2022           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 333 135        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -1 302           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 331 833</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine | 70221      | 13537           | 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 | 5000 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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