

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Investflow OÜ

registrikood: 14176292

tänava/talu nimi, Pikri tn 5-134

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13624

telefon: +372 5114508, +372 51914807

e-posti aadress: investflowou@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	8

Tegevusaruanne

Investflow OÜ on 2016. aastal asutatud Eesti kapitalil põhinev Eestis registreeritud investeerimisettevõte, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil ja tegeleb ettevõtlusega. Tulenevalt investeerimisvõimaluste atraktiivsusest ja maksukeskkonnast investeeritakse nii Eestis kui ka mujal maailmas.

Ettevõtte tegevus on kinnisvara omamine renoveerimise ja edasimüügi eesmärgiks.

2019. aastal ettevõtte soetas kinnisvara objekti Tallinna kesklinnas ja alustas selle renoveerimisega.

2020. aastal lõpetati renoveerimise ning anti pinnad üürile.

2021. aastal ettevõtte tegeles lühi- ja pikaajalise üüriga.

2022. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust kinnisvara valdkonnas.

Investflow OÜ asutas tütarettevõtte maikuu 2021a. - INCOMESTATE OÜ. Uue ettevõtte eesmärk on investeerida üürikinnisvarasse. Projekti realiseerimiseks olid kaasatud investorid, kellele müüdi osa ettevõtte osakuid.

Ettevõttes on neli juhatuse liiget, kellele 2021.a. väljamakseid ei tehtud.

Palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	32 002	22 588
Nõuded ja ettemaksed	247	0
Kokku käibevarad	32 249	22 588
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 904	0
Nõuded ja ettemaksed	175 913	0
Kinnisvarainvesteeringud	179 002	179 002
Kokku põhivarad	360 819	179 002
Kokku varad	393 068	201 590
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 071	1 848
Kokku lühiajalised kohustised	2 071	1 848
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	299 750	171 050
Kokku pikaajalised kohustised	299 750	171 050
Kokku kohustised	301 821	172 898
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 192	3 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 555	22 292
Kokku omakapital	91 247	28 692
Kokku kohustised ja omakapital	393 068	201 590

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	40 217	25 813
Muud äritulud	0	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43	-406
Mitmesugused tegevuskulud	-4 622	-2 970
Muud ärikulud	0	-160
Ärikasum (kahjum)	35 552	22 292
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	27 000	0
Intressitulud	3	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 555	22 292
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 555	22 292

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Investflow OÜ 31.12.2021.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes raha ja raha ekvivalentide kirjel kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga laekumata nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest osaliselt või täies ulatuses kuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Nõuded kajastatakse üldjuhul käibevaradena, kui nende laekumise tähtaeg on 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Nõuded, mille laekumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse põhivarana.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid, mida Investflow OÜ omab renditulu teenimise ja/või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda põhitegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki vara kasutusvalmidusse viimiseks tehtud olulisi väljaminekuid. Kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest on kajastatud kirjel „Muud äritulud“. Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel „Müügitulu“.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või aruandekohustuslasel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Kohustused töövõtjate ees sisaldavad töölepingutest tulenevat aruandeperioodi kohustust töötasu osas, mida kajastatakse aruandeperioodi kuludes ja kohustusena töövõtjate ees, kui tasu väljamaksmine toimub järgmisel aruandeperioodil. Kohustus sisaldab lisaks lepingust tulenevatele maksetele ka neilt arvestatud töösuhtega seotud sotsiaalkindlustusmaksu. Kohustused töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustust bilansipäeva seisuga. Nimetatud kohustus sisaldab lisaks puhkusetasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Seotud osapooleks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud Investflow OÜ sellisel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on Investflow OÜ või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Investflow OÜ üle.

Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	175 913	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	175 913	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	299 750	171 050
Kokku laenukohustised	299 750	171 050

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	157 300	13 750	1 500	171 050
Kokku laenukohustised	157 300	13 750	1 500	171 050

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	171 050	128 700	299 750
Kokku laenukohustised	171 050	128 700	299 750

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2022

Investflow OÜ (registrikood: 14176292) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA IVANOVA	Juhatuse liige	15.06.2022
VIKTOR MEI	Juhatuse liige	15.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 192
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 555
Kokku	88 747

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30499	75.84%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9718	24.16%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
WiseInvestment OÜ	14174471	Eesti	625 EUR (Lihtomand)
Nutikas Investeering OÜ	14174809	Tallinn, Harju maakond, Eesti	625 EUR (Lihtomand)
Money Growth OÜ	12620676	Eesti	625 EUR (Lihtomand)
INVESTMENTSTAR OÜ	14164053	Eesti	625 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 51914807
Mobiiltelefon	+372 5114508
E-posti aadress	investflowou@gmail.com