

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Investflow OÜ

registrikood: 14176292

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Pikri tn 5-134

postisihthnumber: 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 investeerimisettevõtte, 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., 2022. ja 2023.a. ettevõtte tegeles lühi- ja pikaajalise üüriga.

2024. 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. 2022. aastal ettevõtte tegeles ehitusloa vormistamisega. 2023. aastal alustati ehitustööd.

2024. aastal on plaanis renoveerimisega lõpetada ja anda pinnad üürile.

Ettevõttes on neli juhatuse liiget, kellele 2023.a. väljamakseid ei tehtud.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 387	68 389
Nõuded ja ettemaksed	671	342
Kokku käibevarad	7 058	68 731
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 904	5 904
Nõuded ja ettemaksed	354 096	181 096
Kinnisvarainvesteeringud	179 002	179 002
Kokku põhivarad	539 002	366 002
Kokku varad	546 060	434 733
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 241	1 196
Kokku lühiajalised kohustised	2 241	1 196
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	374 750	299 750
Kokku pikaajalised kohustised	374 750	299 750
Kokku kohustised	376 991	300 946
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	131 287	88 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 282	42 540
Kokku omakapital	169 069	133 787
Kokku kohustised ja omakapital	546 060	434 733

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	43 117	48 929
Muud äritulud	0	235
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 251	-1 035
Mitmesugused tegevuskulud	-835	-5 446
Muud ärikulud	0	-149
Ärikasum (kahjum)	35 031	42 534
Intressitulud	251	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 282	42 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 282	42 540

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Investflow OÜ 31.12.2023.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. Intrissitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intrissitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intrissitulu 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	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	354 096	181 096
Kokku nõuded ja ettemaksed	354 096	181 096
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	374 750	299 750
Kokku laenukohustised	374 750	299 750

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022
Tütarettevõtjad	175 913	5 183	181 096
Kokku antud laenud	175 913	5 183	181 096
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023
Tütarettevõtjad	181 096	173 000	354 096
Kokku antud laenud	181 096	173 000	354 096

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	299 750	299 750
Kokku laenukohustised	299 750	299 750

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	299 750	75 000	374 750
Kokku laenukohustised	299 750	75 000	374 750

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2024

Investflow OÜ (registrikood: 14176292) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA MEI	Juhatuse liige	16.06.2024
VIKTOR MEI	Juhatuse liige	16.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	131 287
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 282
Kokku	166 569

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33789	78.37%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9328	21.63%	Ei