

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Grandman Invest OÜ

registrikood: 11674718

postiaadress: Harju maakond, Viimsi vald, Püüksi küla, Kajaka tee 3

postisihthnumber: 74013

e-posti aadress: priit@sunorek.ee

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Grandman Invest OÜ registreeriti 12.06.2009. aastal. Ettevõtte põhitegevusala EMTAK-i järgi on 68201. Grandman Invest OÜ müügitulu 2023. aastal oli 227 324 eur-i (2022. aastal oli 237 788 eur-i).

Grandman Invest OÜ kahjum 2023. aastal oli -507 670 eur-i (2022. aastal kasum 1 273 eur-i). Grandman Invest OÜ tööjõukulu 2023. aastal oli 30 564 eur-i (2022. aastal oli 60 557 eur-i). Grandman Invest OÜ juhatus koosneb 2 liikmest. Juhatuse liikmetele pole juhatusel kompensatsiooni ja hüvitisi ette nähtud. Grandman Invest OÜ jätkab äritegevusega ka 2024. aastal. Majandusaasta aruande suhtarvud:

			2023		2022	
1.	Puhasrentaablus		-223,32%		0,54%	
2.	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		2,05		1,91	
3.	ROA		-27,32%		0,05%	
4.	ROE		-27,9%		0,05%	
1.	Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100					
2.	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused					
3.	ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100					
4.	ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100					

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 293	58 064	
Nõuded ja ettemaksed	13 717	17 171	2
Varud	11 458	0	
Kokku käibevarad	67 468	75 235	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	132 578	132 578	
Kinnisvarainvesteeringud	1 645 000	2 150 000	4
Materiaalsed põhivarad	13 137	20 997	5
Kokku põhivarad	1 790 715	2 303 575	
Kokku varad	1 858 183	2 378 810	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 398	6 209	6
Võlad ja ettemaksed	26 532	33 280	7
Kokku lühiajalised kohustised	32 930	39 489	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 480	11 878	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 480	11 878	
Kokku kohustised	38 410	51 367	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 060	3 060	
Ülekurss	11 540	11 540	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 312 843	2 311 570	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-507 670	1 273	
Kokku omakapital	1 819 773	2 327 443	
Kokku kohustised ja omakapital	1 858 183	2 378 810	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	227 324	237 788	8
Muud äritulud	667	5 961	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-94 854	-135 010	
Mitmesugused tegevuskulud	-94 949	-37 331	
Tööjõukulud	-30 564	-60 557	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 860	-7 865	5
Muud ärikulud	-505 000	0	
Ärikasum (kahjum)	-505 236	2 986	
Intressikulud	-2 440	-1 716	
Muud finantstulud ja -kulud	6	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-507 670	1 273	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-507 670	1 273	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Grandman Invest OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruandele kehtestatud nõuetest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind [või muu meetodi kirjeldus]. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenuid, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse alates 2014.a. õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse Ettevõtte / sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. /

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus-

või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna lähtudes õiglase väärtuse meetodist.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3,5 - 5 aastat
Muu inventar	5 aastat

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Grandman Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke ;
- b. sidusettevõtteid;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 216	10 216	
Ostjatelt laekumata arved	10 216	10 216	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18	18	3
Muud nõuded	2 005	2 005	
Viitlaekumised	2 005	2 005	
Ettemaksed	1 478	1 478	
Tulevaste perioodide kulud	778	778	
Muud makstud ettemaksed	700	700	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 717	13 717	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 472	13 472	
Ostjatelt laekumata arved	13 472	13 472	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 285	2 285	3
Ettemaksed	1 414	1 414	
Tulevaste perioodide kulud	714	714	
Muud makstud ettemaksed	700	700	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 171	17 171	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 931	2 267	2 423
Üksikisiku tulumaks		125		765
Erisoodustuse tulumaks		82		119
Sotsiaalmaks		347		1 485
Kohustuslik kogumispension		13		78
Töötuskindlustusmaksed		5		5
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18		18	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18	3 503	2 285	4 875

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 150 000
31.12.2022	2 150 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-505 000
31.12.2023	1 645 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	155 439	153 077
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-94 854	-135 010

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	40 122	4 900	45 022
Akumuleeritud kulum	-13 782	-2 378	-16 160
Jääkmaksumus	26 340	2 522	28 862
Amortisatsioonikulu	-6 881	-984	-7 865
31.12.2022			
Soetusmaksumus	40 122	4 900	45 022
Akumuleeritud kulum	-20 663	-3 362	-24 025
Jääkmaksumus	19 459	1 538	20 997
Amortisatsioonikulu	-6 876	-984	-7 860
31.12.2023			
Soetusmaksumus	40 122	4 900	45 022
Akumuleeritud kulum	-27 539	-4 346	-31 885
Jääkmaksumus	12 583	554	13 137

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	11 878	6 398	5 480	
Laenukohustised kokku	11 878	6 398	5 480	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	18 087	6 209	11 878	
Laenukohustised kokku	18 087	6 209	11 878	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 069	5 069	
Võlad töövõtjatele	1 637	1 637	
Maksuvõlad	3 503	3 503	3
Muud võlad	5 202	5 202	
Muud viitvõlad	5 202	5 202	
Saadud ettemaksed	11 121	11 121	
Muud saadud ettemaksed	11 121	11 121	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 532	26 532	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 336	11 336	
Võlad töövõtjatele	3 060	3 060	
Maksuvõlad	4 875	4 875	3
Muud võlad	5 730	5 730	
Muud viitvõlad	5 730	5 730	
Saadud ettemaksed	8 279	8 279	
Muud saadud ettemaksed	8 279	8 279	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 280	33 280	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	227 324	237 788
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	227 324	237 788
Kokku müügitulu	227 324	237 788
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	155 439	153 077
Kommunaalkulud	71 885	84 711
Kokku müügitulu	227 324	237 788

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	22 979	45 566
Sotsiaalmaksud	7 585	14 991
Kokku tööjõukulud	30 564	60 557
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 252	1 252
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 252	1 252
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 157	3 157
Kokku laenukohustised	3 157	3 157
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	374	314
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	780	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 154	314

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	667	4 173		3 391
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	358			
Kokku müüdnud	1 025	4 173		3 391

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	1 800	1 507	1 800
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 067	34 117		4 561
Kokku ostetud	5 067	35 917	1 507	6 361

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	15 326	38 525

31.12.2023 kohustised:

Pals Invest OÜ-lt 2016 a. saadud laen 2400 EUR, sellelt arvatud intress seisuga 31.12.2023 kokku 757 eur. Laenu tähtaeg 16.06.2022.

Grandman Invest OÜ juhatuse liikmele on arvestatud brutotasu (ilma sotsiaal- ja ettevõtte töötuskindlustuse maksuta) 2023. aastal summas 15 326 EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Grandman Invest OÜ (registrikood: 11674718) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PALS	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 312 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-507 670
Kokku	1 805 173
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 805 173
Kokku	1 805 173

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 312 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-507 670
Kokku	1 805 173
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 805 173
Kokku	1 805 173

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	227324	100.00%	Jah