

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Grandman Invest OÜ

registrikood: 11674718

tänava/talu nimi, Kajaka tee 3
maja ja korteri number:

küla: Püünsi küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 2022. aastal oli 237 788 eur-i (2021. aastal oli 204 063 eur-i).

Grandman Invest OÜ kasum 2022. aastal oli 1 273 eur-i (2021. aastal kasum 1 038 eur-i).
 Grandman Invest OÜ töötasukulu 2022. aastal oli 60 557 eur-i (2021. aastal oli 64 791 eur-i).
 Grandman Invest OÜ juhatus koosneb 2 liikmest. Juhatuse liikmetele pole juhatuselst lahkumisel kompensatsiooni ja hüvitisi ette nähtud.
 Grandman Invest OÜ jätkab äritegevusega ka 2023. aastal.
 Majandusaasta aruande suhtarvud:

			2022		2021	
1.	Puhasrentaablus		0,54%		0,51%	
2.	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		1,91		1,72	
3.	ROA		0,05%		0,04%	
4.	ROE		0,05%		0,04%	
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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 064	64 115	
Nõuded ja ettemaksed	17 171	14 005	2
Kokku käibevarad	75 235	78 120	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	132 578	132 578	
Kinnisvarainvesteeringud	2 150 000	2 150 000	4
Materiaalsed põhivarad	20 997	28 862	5
Kokku põhivarad	2 303 575	2 311 440	
Kokku varad	2 378 810	2 389 560	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 209	11 854	6
Võlad ja ettemaksed	33 280	33 449	7
Kokku lühiajalised kohustised	39 489	45 303	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 878	18 087	6
Kokku pikaajalised kohustised	11 878	18 087	
Kokku kohustised	51 367	63 390	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 060	3 060	
Ülekurss	11 540	11 540	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 311 570	2 310 532	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 273	1 038	
Kokku omakapital	2 327 443	2 326 170	
Kokku kohustised ja omakapital	2 378 810	2 389 560	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	237 788	204 063	8
Muud äritulud	5 961	797	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-135 010	-90 518	
Mitmesugused tegevuskulud	-37 331	-37 805	
Tööjõukulud	-60 557	-64 791	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 865	-8 388	5
Ärikasum (kahjum)	2 986	3 358	
Intressikulud	-1 716	-2 321	
Muud finantstulud ja -kulud	3	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 273	1 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 273	1 038	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Grandman Invest OÜ 2022. 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 õiglane 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 nüüdiseväärtuses, 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
Masinaid 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 omanisega 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)

	31.12.2022	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	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 100	11 100	
Ostjatelt laekumata arved	11 100	11 100	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18	18	3
Ettemaksed	2 887	2 887	
Tulevaste perioodide kulud	670	670	
Muud makstud ettemaksed	2 217	2 217	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 005	14 005	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 267	2 423		2 640
Üksikisiku tulumaks		765		738
Erisoodustuse tulumaks		119		147
Sotsiaalmaks		1 485		1 484
Kohustuslik kogumispension		78		75
Töötuskindlustusmaksed		5		4
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18		18	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 285	4 875	18	5 088

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 150 000
31.12.2021	2 150 000
31.12.2022	2 150 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	153 077	139 474
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-135 010	-90 518

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	40 122	4 900	45 022
Akumuleeritud kulum	-6 378	-1 394	-7 772
Jääkmaksumus	33 744	3 506	37 250
Amortisatsioonikulu	-7 404	-984	-8 388
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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
LHV	5 827	5 827			8%+6 kuu Euribor	EUR	05.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	5 827	5 827					
Kapitalirendikohustised kokku	24 114	6 027	18 087				
Laenukohustised kokku	29 941	11 854	18 087				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 807	9 807	
Võlad töövõtjatele	2 950	2 950	
Maksuvõlad	5 088	5 088	3
Muud võlad	5 636	5 636	
Muud viitvõlad	5 636	5 636	
Saadud ettemaksed	9 968	9 968	
Tulevaste perioodide tulud	87	87	
Muud saadud ettemaksed	9 881	9 881	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 449	33 449	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	237 788	204 063
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	237 788	204 063
Kokku müügitulu	237 788	204 063
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	153 077	139 474
Kommunaalkulud	84 711	64 589
Kokku müügitulu	237 788	204 063

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	45 566	48 657
Sotsiaalmaksud	14 991	16 134
Kokku tööjõukulud	60 557	64 791
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	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 252	600
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 252	600
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 157	3 099
Kokku laenukohustised	3 157	3 099
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	314	14
Kokku võlad ja ettemaksed	314	14

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad		3 391		3 034
Kokku müüdnud		3 391		3 034

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	1 507	1 800	1 517	1 800
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 561		3 399
Kokku ostetud	1 507	6 361	1 517	5 199

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	38 525	39 031

31.12.2022 kohustised:

Pals Invest OÜ-lt 2016 a. saadud laen 2400 EUR, sellelt arvatud intressi seisuga 31.12.2022 kokku 757 eur. Laenu tähtaeg 16.06.2022.

Grandman Invest OÜ juhatuse liikmele on arvestatud brutotasu (ilma sotsiaal- ja ettevõtte töötuskindlustuse maksuta) 2022. aastal summas 38 525 EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Grandman Invest OÜ (registrikood: 11674718) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PALS	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 311 570
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 273
Kokku	2 312 843
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 312 843
Kokku	2 312 843

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 311 570
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 273
Kokku	2 312 843
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 312 843
Kokku	2 312 843

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	237788	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts SUNOREK	10042896	Eesti	460 EUR (Lihtomand)
Priit Pals	36602050263	Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	1300 EUR (Lihtomand)
Indrek Pals	36908300274		1300 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	priit@sunorek.ee