

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Montana Management OÜ

registrikood: 11093016

tänava/talu nimi, F. J. Wiedemanni tn 2a-3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10126

telefon: +372 5023749

e-posti aadress: ivo@gtr.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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Montana Management OÜ eesmärk on investeerida üürikorteritesse ja pakkuda üüriteenust.

Lõppenud majandusaasta oli ettevõtte edukas.

Järgnevatel aastatel, kui turuolukord seda võimaldab, on kavas portfelli kasvatada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 550	1 491	
Finantsinvesteeringud	3 590	8 850	
Nõuded ja ettemaksed	52 955	23 475	2
Varud	176 700	0	
Kokku käibevarad	247 795	33 816	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	337 071	202 661	
Materiaalsed põhivarad	8 461	2 930	3
Kokku põhivarad	345 532	205 591	
Kokku varad	593 327	239 407	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	112 167	50 000	
Võlad ja ettemaksed	15 987	3 355	4
Kokku lühiajalised kohustised	128 154	53 355	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	235 805	56 900	
Kokku pikaajalised kohustised	235 805	56 900	
Kokku kohustised	363 959	110 255	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 195	3 195	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	125 638	59 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 215	66 143	
Kokku omakapital	229 368	129 152	
Kokku kohustised ja omakapital	593 327	239 407	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	46 939	40 960	5
Muud äritulud	84 809	48 031	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 585	-15 465	6
Mitmesugused tegevuskulud	-8 131	-3 120	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-757	-400	3
Muud ärikulud	-360	-119	
Ärikasum (kahjum)	105 915	69 887	
Intressitulud	2 515	7 950	
Intressikulud	-8 215	-11 680	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	100 215	66 143	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 215	66 143	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Montana Management OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Ettevõtte on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis olevate arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte omab või kasutab kapitaliendi tingimustel renditulu teenimise ja/või väärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte enda poolt.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes muude ärikulude või muude äritulude all. Õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse vara soetamise hetkest ja lõpetatakse kui lõppväärtus on 0.- või vara lõpliku eemaldamiseni kasutuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	3-8 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Üüritulud kajastatakse igakuiselt vastavalt üürilepingutele.

Intressimüügi tulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressimüügi tulud kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressimüügi tulu kassapõhiselt.

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 on 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Erasisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustisi, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Montana Management OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 355	1 355
Ostjatelt laekumata arved	1 355	1 355
Laenunõuded	51 600	51 600
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 955	52 955
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1
Laenunõuded	22 500	22 500
Ettemaksed	974	974
Muud makstud ettemaksed	974	974
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 475	23 475

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	3 196	0	3 196
Akumuleeritud kulum	-227	0	-227
Jääkmaksumus	2 969	0	2 969
Ostud ja parendused	0	360	360
Muud ostud ja parendused	0	360	360
Amortisatsioonikulu	-399	0	-399
31.12.2022			
Soetusmaksumus	3 196	360	3 556
Akumuleeritud kulum	-626	0	-626
Jääkmaksumus	2 570	360	2 930
Ostud ja parendused	6 648		6 648
Muud ostud ja parendused	6 648		6 648
Amortisatsioonikulu	-757		-757
Ümberliigitamised		-360	-360
31.12.2023			
Soetusmaksumus	9 844	360	10 204
Akumuleeritud kulum	-1 383	-360	-1 743
Jääkmaksumus	8 461	0	8 461

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	172	172
Saadud ettemaksed	15 815	15 815
Muud saadud ettemaksed	15 815	15 815
Kokku võlad ja ettemaksed	15 987	15 987
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	265	265
Saadud ettemaksed	3 090	3 090
Muud saadud ettemaksed	3 090	3 090
Kokku võlad ja ettemaksed	3 355	3 355

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 939	40 960
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 939	40 960
Kokku müügitulu	46 939	40 960
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muud tulud	14 504	17 319
Üüritulu	20 952	15 373
Kommunaalteenuste vahendamise tulud	4 727	2 292
Autorent	6 756	5 976
Kokku müügitulu	46 939	40 960

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-7 311	-5 740
Üür ja rent	-7 975	-6 606
Muud	-1 299	-3 119
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 585	-15 465

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 627	56 900
Kokku laenukohustised	121 627	56 900

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	124 100	67 200	56 900
Kokku laenukohustised	0	124 100	67 200	56 900

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 900	110 100	45 373	121 627
Kokku laenukohustised	56 900	110 100	45 373	121 627

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.03.2024

Montana Management OÜ (registrikood: 11093016) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO SALUOKS	Juhatuse liige	25.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	125 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 215
Kokku	225 853
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	225 853
Kokku	225 853

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25679	54.71%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	14504	30.90%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	6756	14.39%	Ei