

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Montana Management OÜ

registrikood: 11093016

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 105

postisihthnumber: 11312

e-posti aadress: montana@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 595	14 550	
Finantsinvesteeringud	3 569	3 590	
Nõuded ja ettemaksed	27 988	52 955	2
Varud	1 184	176 700	
Kokku käibevarad	77 336	247 795	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	341 086	337 071	
Materiaalsed põhivarad	8 950	8 461	4
Kokku põhivarad	350 036	345 532	
Kokku varad	427 372	593 327	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 307	112 167	5
Võlad ja ettemaksed	6 737	15 987	6
Kokku lühiajalised kohustised	10 044	128 154	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	156 684	235 805	5
Kokku pikaajalised kohustised	156 684	235 805	
Kokku kohustised	166 728	363 959	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 195	3 195	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	225 852	125 638	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 277	100 215	
Kokku omakapital	260 644	229 368	
Kokku kohustised ja omakapital	427 372	593 327	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	61 675	46 939	7
Muud äritulud	34 300	84 809	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 226	-16 585	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 923	-8 131	
Tööjõukulud	-8 777	0	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 230	-757	
Muud ärikulud	-231	-360	
Ärikasum (kahjum)	50 588	105 915	
Intressitulud	569	2 515	
Intressikulud	-19 880	-8 215	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 277	100 215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 277	100 215	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Montana Management OÜ 2024. 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõtet 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu 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 Eestis oli kuni 31.12.2023 väljamakstavalt netosummalt maksumäär 20/80 või regulaarselt makstavate dividendide puhul madalam maksumäär 14/86.

Alates 01.01.2024 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 22/78 väljamakstavalt netosummalt.

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

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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	450	450	3
Laenunõuded	24 600	24 600	
Ettemaksed	2 938	2 938	
Tulevaste perioodide kulud	2 938	2 938	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 988	27 988	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 355	1 355	
Ostjatelt laekumata arved	1 355	1 355	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	3
Laenunõuded	51 600	51 600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 955	52 955	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		127		0
Üksikisiku tulumaks		173		0
Sotsiaalmaks		525		0
Kohustuslik kogumispension		16		0
Töötuskindlustusmaksed		20		0
Ettemaksukonto jääk	450		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	450	861	0	0

Vt. ka lisa 2 ja 6

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
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	0	6 648
Muud ostud ja parendused	6 648	0	6 648
Amortisatsioonikulu	-757	0	-757
Ümberliigitamised	0	-360	-360
31.12.2023			
Soetusmaksumus	9 844	360	10 204
Akumuleeritud kulum	-1 383	-360	-1 743
Jääkmaksumus	8 461	0	8 461
Ostud ja parendused	0	1 719	1 719
Muud ostud ja parendused	0	1 719	1 719
Amortisatsioonikulu	-1 230	0	-1 230
31.12.2024			
Soetusmaksumus	9 844	2 079	11 923
Akumuleeritud kulum	-2 613	-360	-2 973
Jääkmaksumus	7 231	1 719	8 950

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalen	113 992	3 307	110 685		2,5% + 6 kuu euribor	EUR	30.03.2028
Omniku laen	45 999	0	45 999				
Pikaajalised laenud kokku	159 991	3 307	156 684				
Laenukohustised kokku	159 991	3 307	156 684				
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised võlakirjad							
Lühiajaline laen	108 900	108 900					
Lühiajalised võlakirjad kokku	108 900	108 900					
Pikaajalised laenud							
Pangalen	117 445	3 267	114 178		2,5% + 6 kuu euribor		30.03.2028
Omniku laen	121 627	0	121 627				
Pikaajalised laenud kokku	239 072	3 267	235 805				
Laenukohustised kokku	347 972	112 167	235 805				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	645	645	
Võlad töövõtjatele	617	617	
Maksuvõlad	861	861	3
Muud võlad	304	304	
Muud viitvõlad	304	304	
Saadud ettemaksed	4 310	4 310	
Muud saadud ettemaksed	4 310	4 310	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 737	6 737	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	172	172	
Maksuvõlad	0	0	3
Saadud ettemaksed	15 815	15 815	
Muud saadud ettemaksed	15 815	15 815	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 987	15 987	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 675	46 939
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 675	46 939
Kokku müügitulu	61 675	46 939
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muud tulud	29 687	14 504
Üüritulu	27 078	20 952
Kommunaalteenuste vahendamise tulud	4 910	4 727
Autorent	0	6 756
Kokku müügitulu	61 675	46 939

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	6 560	0
Sotsiaalmaksud	2 217	0
Kokku tööjõukulud	8 777	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 9 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 999	121 627
Kokku laenukohustised	45 999	121 627

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
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 627	0	75 628	45 999
Kokku laenukohustised	121 627	0	75 628	45 999

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2025

Montana Management OÜ (registrikood: 11093016) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO SALUOKS	Juhatuse liige	24.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	225 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 277
Kokku	257 129
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	257 129
Kokku	257 129

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	32915	53.37%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	28760	46.63%	Ei