

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2021

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

Ärinimi: ML Capital & Properties OÜ

Registrikood: 14120127

Tänavanimi, maja number: Kooli tn 1

Linn: Rakvere linn

Maakond: Lääne-Viru maakond

Postisihthumber: 44307

e-posti aadress: marko@mlcp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Osakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Muud äritulud	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Intressikulud	16
Lisa 13 Intressitulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

ML Capital & Properties OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvarasse investeerimine, kinnisvara ost, müük ja rent kapitali kasvatamise eesmärgiga.

Viimasel majandusaastal olime keskendunud elukondlikule- ja äri kinnisvarale. Üldine hinnang majandusaastale on positiivne. Plaan järgmiseks majandusaastaks on suurendada renditulu 25% võrra. Oleme oma haaret laiendamas ning aastatel 2022-2023 soovime teha uusi investeeringuid nii äri- kui elukondlikusse kinnisvarasse. Soovime soetada panga võimendust kasutades alates 200 m² ärikinnisvara Rakvere kesklinnas ja jagada hoone külaliskorteriteks, äri- ja teeninduspindadeks renditulu suurendamise eesmärgil. Oleme valmis ka ostma korteriomandeid, mis on meie hinnangul tehingu hetkel meie jaoks mõistliku hinnaga ja toetab meie edasisi plaane ja strateegiat selle objektiga, olgu selleks siis renoveerimine, rent või müük. Oleme aktiivselt iga päev jälgimas turgu ja võimalusel sobiva tehingu korral ka tehingusse astuma. Suuremate tehingute (terved hooned) korral kaasame kaalutud otsuste põhjal finantsasutusi võimenduse näol.

Sobiva korteriomandi ostu puhul teeme renoveerimistööd ja anname tütarettevõtte (MLCP Haldus OÜ) haldusesse ["Apartments24.ee"](https://www.apartments24.ee) brändi alla, kuna olemasolev ajalugu näitab selle segmendi kõrgemat üüritootlust.

Rekonstueerimistöödel kasutame omafinantseeringut. Lisaks oleme mõelnud välja ostu-rendi-müügi strateegia. Ostame, vajadusel renoveerime, sisustame ja rendime lühiajaliselt seni, kuni on müüdnud. See strateegia annab potentsiaalsele ostjale võimaluse lühiajaliselt korterit (maitsekalt ja täielikult sisustatud) rentida ja proovida seal elada ning seejärel sobivuse korral täielikult sisustatud korter endale koduks või investeeringuks osta. See strateegia väldib ka ostja riske "pörsas kotis ost". ML Capital & Properties OÜ jaoks on see riskide maandamine ja finantsiliselt kasulik, sest kui müügiperiood venib pikemaks (see võib sõltuda sellest, et proovime müügilt ühe m² kohta suuremat kasumit võtta) toodab korter meile aktiivselt renditulu, mitte ei ole ainult kulu kommunaalkulude või siis korteriühistu laenude näol. Külaliskorterina rentides on korter pidevalt haldusettevõtte kontrolli all, mis tähendab, et korterit koristatakse, hooldatakse ja vajadusel tehakse parendusi igapäevaselt. Korteri säilib ning lühiajalise rendi puhul ei ole oht sattuda nn. puuküürnike otsa, kes võivad saada takistuseks müügiprotsessis. Meie tugevuseks on see, et haldusega tegeleb ML Capital & Properties OÜ tütarettevõtte MLCP Haldus OÜ, mis omakorda vähendab teatud riske. Kogu kontroll objekti üle on meie käes. Parima tootlusega objektid jätame ettevõtte üriportfelli ja ei müü.

2021. aastal investeerisime kinnisvarainvesteeringutesse 259 tuhat eurot, 2021.aasta lõpus on kinnisvarainvesteeringute väärtus 248 tuhat eurot. 2022. a lõpuks soovime eesmärgistatud kinnisvaratehingute, rekonsuteerimis- ja ehitustöödega kasvatada kinnisvarainvesteeringuid väärtuseni 300-400 tuhat eurot. Soetatud ärihoone rekonstrueerimisel on plaan luua hoone 2. korrusest 5 korteriomandit.

Kinnistule Võidu 101 on planeeritud algatada uue detailplaneeringu kehtestamine ja ehitusõiguse seadmine. Uue detailplaneeringu kehtestamisel tõuseb märkimisväärselt kinnistu väärtus. Hetkel on kinnistu renditud tütarettevõttele Tradingplus OÜ, kes kasutab platsi konteinerladude

rentimiseks (www.konteinerladu.eu) ja toodab igakuist tulu kinnistu omanikule ML Capital & Properties OÜ.

Ettevõtte portfelli kuuluvad rendilepingutega kaetud hoolikalt valitud kinnisvara Rakvere linnas, enamjaolt kesklinna vahetus läheduses ja kesklinnas ise.

Kinnisvara portfelli 2021. aasta lõpus:

- ärihoone Kooli tn 1, Rakvere 750m²
- kinnistu Võidu 101, Rakvere 688m²

Eelnevatel aastatel soetatud korteriomandid on müüdud seoses kasulike tehingutega ettevõtte jaoks. Lisaks käis ettevõtte portfelist 2021. aastal läbi korteriomand Rakveres. Korter oli ostetud renoveerimise eesmärgil, kuid ettevõtte müüs korteri ainuüksi renoveerimata kujul eeskujuliku kasumiga. See on ka põhjus, miks oleme hoidnud kapitali seismas pangakontol, et vajadusel saame kiiresti reageerida ja meie nägemuse järgi heade objektidega koheselt tehingusse astuda.

Ärihoone 2. korrus on antud lepingu alusel tütar-ettevõttele MLCP Haldus OÜ haldamiseks. MLCP Haldus OÜ rendib kortereid lühiajaliselt, et suurendada üüritootlust.

Ettevõttele kuuluvad veel 100% osalusega tütar-ettevõtted: ML Sport OÜ, Tradingplus OÜ ja MLCP Haldus OÜ, millelele osutatakse juhtimisteenust.

- ML Sport OÜ peamiseks tegevusalaks on spordiklubide töö juhtimine, treeningute läbiviimine ja ürituste korraldamine. Püsiklientideks on Eesti Taekwondo spordiklubid ja taekwondo harrastajad.
- Tradingplus OÜ põhitegevusala on spordikaupade, meenete ja medalite jae- ja hulgimüük. Püsiklientideks on erinevad Eesti Taekwondo spordiklubid ja võitlusspordi harrastajad. Konteinerladu.eu – konteinerlaod Rakveres.
- MLCP Haldus OÜ põhitegevusala on kinnisvara haldus, mis hõlmab kinnisvara korrashoidu, puhastusteenindust, ehitus- ja remondiabi, lühi- ja pikaajalist üürihaldust. Ettevõtte pakub kõiki teenuseid, et säilitada ja kasvatada kinnisvara väärikas väärtus. Külaliskorterite kett Apartments24.ee.

28. juunil 2022

Marko Levtšenko

Juhataja

ML Capital & Properties OÜ

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	84 474	21 419	
Nõuded ja ettemaksed	5 234	2 657	
Nõuded ostjate vastu	3 273	2 657	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 902	0	2
Ettemaksed	59	0	
Kokku käibevarad	89 708	24 076	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 320	8 070	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9 320	8 070	3
Kinnisvarainvesteeringud	248 351	151 072	4
Materiaalsed põhivarad	1 310	0	5
Kokku põhivarad	258 981	159 142	
Kokku varad	348 689	183 218	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 120	11 978	6
Võlad ja ettemaksed	16 012	10 034	
Võlad tarnijatele	7 600	3 444	
Muud võlad	7 049	6 590	
Muud saadud ettemaksed	1 363	0	
Kokku lühiajalised kohustised	35 132	22 012	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	69 016	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	69 016	0	
Kokku kohustised	104 148	22 012	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 707	128 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 334	30 159	
Kokku omakapital	244 541	161 206	
Kokku kohustised ja omakapital	348 689	183 218	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	57 836	38 706	8
Muud äritulud	44 813	9 267	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 843	-15 065	10
Mitmesugused tegevuskulud	-6 851	-2 160	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-132	-326	5
Muud ärikulud	-599	0	
Ärikasum (kahjum)	86 224	30 422	
Intressitulud	250	53	
Intressikulud	-3 140	-316	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	83 334	30 159	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 334	30 159	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev ML Capital & Properties OÜ majandusaasta aruanne on väikeettevõtja poolt koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Aruanne kajastab perioodi 01.01.2021-31.12.2021 võrdlusperioodiga 01.01.2020-31.12.2020.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides põhimõtet, mille kohaselt raamatupidamise aruanne annab õige ja õiglase ülevaate raamatupidamiskohustuslase finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest.

Aruanne on koostatud lähtudes eeldusest, et raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Aruandev äriühing lähtub üldreeglina soetusmaksumuse printsibist. Erisused üldisest arvestuspõhimõttest, kui neid on rakendatud, on esitatud käesolevas raamatupidamise aastaaruande lisas "Arvestuspõhimõtted".

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Summad on esitatud täiseurodes.

ML Capital & Properties OÜ moodustab koos tütarettevõtetega väikese konsolideerimisgrupi raamatupidamise seaduse § 3 p 18 tähenduses. ML Capital & Properties OÜ on konsolideeriva üksusena vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest Raamatupidamise seaduse § 29 lg 1-2 alusel, st. konsolideeritud näitajad jäävad alla kehtestatud piirmäärade.

Raha

Rahana kajastatakse raha jääki arvelduskontol.

Raha kajastamisel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist nr 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes".

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütarettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte:

- (a) omab tegelikku valitsevat mõju rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe alusel teiste investoritega;
- (b) omab ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika üle valitsevat mõju põhikirja või lepingu alusel;
- (c) suudab määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani (nt äriühingu juhatuse ja nõukogu) liikmetest; või
- (d) suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosolekute otsuseid.

ML Capital & Properties OÜ ei ole raamatupidamise seaduse § 29 kohaselt kohustatud koostama konsolideeritud aruannet ning konsolideerimata aruandes kajastatakse omandatud tütarettevõtte osa soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstud tasu ning omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse tütarettevõtete poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütar- või sidusettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

Tütar- ja sidusettevõtete kajastamisel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist 11 "Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine".

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed kajastatakse kas lühi- või pikaajalistena. Lühiajalistena kajastatakse kõiki nõudeid ja ettemakseid, mis eeldatavasti realiseeritakse ettevõtte tavapärase äritsükli käigus, isegi juhul, kui see on pikem kui 12 kuud, näiteks nõuded ostjate vastu.

Nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvast summas, mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul tehingu algdokumendil.

Ettemakseid periodiseeritakse tulude ja kulude vastavuse printsiibi kohaselt, st väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Kõikide nõuete, sh ostjatelt laekumata arvete laekumise tõenäosust hinnatakse individuaalselt. Ostjatelt ebatõenäoliselt laekuvad summad kantakse kulusse.

Samuti hinnatakse bilansipäeval, kas esineb tunnuseid teiste nõuete ja ettemaksetena kajastatud finantsvarade väärtuse languse osas. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Nõuete laekumise tõenäosuse hindamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist, mille kohaselt tuleb vältida nii varade üle- kui ka alahindamist.

Nõuete ja ettemaksete kajastamisel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist nr 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes" ja juhendist nr 3 "Finantsinstrumendid".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest või mõlemad), mida hoitakse kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks saanud ostutehingu aset leida.

Edasisel kajastamisel lähtutakse järjepidevalt kas õiglase väärtuse või soetusmaksumuse meetodist.

ML Capital & Properties OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Parim indikaator kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta on selle turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või osta selle ostmisel. Turuväärtuseks ei loeta eritingimustel toimuva tehingu hinda (nt kiirmüügihind).

Õiglase väärtuse määramine peab tuginema aruandekuupäeva reaalsel turuinfole, mitte hüpoteetilisel turuinfole. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki investeeringu väärtust mõjutavaid tegureid, sh objekti asukoht, füüsiline seisund, eksisteerivad rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid.

Õiglase väärtuse hinnang on seotud hindamise ajaga. Juhul kui hindamine toimub enne või pärast aruandekuupäeva, tuleb kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis võtta arvesse aruandekuupäeva ja hindamispäeva vahelisel perioodil toimunud sündmusi, mis võiksid mõjutada investeeringu väärtust.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei arvata sellest maha potentsiaalseid objekti müügi seotud tehingukulusid.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendi nr 6 "Kinnisvarainvesteeringud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida ettevõtte kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel, mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta ja mis ületab ettevõtte poolt kehtestatud alampiiri, millest kõrgema soetusmaksumusega varasid tuleb kapitaliseerida põhivarana.

Erandina põhivarade arvelevõtmise alampiirist kajastatakse põhivarana arvutite soetust soetusmaksumusega 500 eurot ja enam.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb

- (a) ostuhinnast (kaasa arvatud tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud);
- (b) soetamisega otseselt seotud kulutustest; ja
- (c) vara tulevase demonteerimisega ja asukoha taastamisega seotud hinnanguliste kulutuste nüüdsväärtusest juhul, kui selle kajastamine vastab eraldiste moodustamise põhimõtetele (RTJ 8).

Arvutitarkvara klassifitseeritakse materiaalseks põhivaraks juhul, kui see on lahutamatult seotud teatud riistvaraga. Juhul kui

arvutitarkvara kasutamine on sõltumatu riistvarast, klassifitseeritakse see immateriaalseks põhivaraks.

Põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortiseeritava põhivara lõppväärtuseks loetakse null.

Vara hakatakse amortiseerima alates tema kasutusvalmis saamise hetkest (st alates hetkest, mil ta on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas) ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerumiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Igal bilansipäeval hinnatakse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansipäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel tavapärasest amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kajastamisel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist nr 5 "Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid- ja arvutisüsteemid	4
Muud masinad ja seadmed	10

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab tasu eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Kõik rendilepingud klassifitseeritakse kas kasutus- või kapitalirendiks.

(a) Rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, sõltumata omandiõiguse üleminekust, on kapitalirent.

(b) Rent, mis ei ole kapitalirent on kasutusrent.

Rendi kajastamine rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna.

Rendi kajastamine rentnikuna

Aruandva äriühingu rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rentniku pool rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Rendi kajastamisel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist nr 9 "Rendiarvestus".

Finantskohustised

Finantskohustisi kajastatakse tekkepõhiselt, st. vastavalt majandustehingu toimumisele, sõltumata sellest, kas sellega seotud raha on välja makstud või nõuded aruandvale äriühingule kohustiste täitmiseks esitatud.

Finantskohustisi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kohustiste kajastamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist, mille kohaselt tuleb vältida nii kohustiste üle- kui ka alahindamist.

Kohustisi kajastatakse lühi- ja pikaajaliste kohustistena.

Lühiajaliste kohustistena kajastatakse:

(a) kohustisi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äritsükli jooksul (näiteks võlad tarnijatele);

(b) kohustisi, mida hoitakse eelkõige kauplemiseesmärgil;

(c) kohustisi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast (näiteks lühiajalised laenud).

Kõiki muid kohustisi kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

Laenukohustised

Laenu, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustisena, välja arvatud juhul, kui aruandval äriühingul on laenusaaajana võimalik laenu kas pikendada või refinantseerida, laenusaaaja kavatseb seda võimalust kasutada ning bilansipäeval on taolise kavatsuse realiseerumine kindel.

Juhul, kui laenusaaaja on rikkunud pikaajalise laenulepingu tingimusi, mistõttu bilansipäeval on laenuandjal õigus laen koheselt tagasi kutsuda, kajastatakse laen lühiajalise kohustisena, isegi juhul, kui pärast bilansipäeva on laenuandjalt saadud nõusolek, et ta oma õigust ei kasuta.

Finantskohustiste kajastamisel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist nr 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes".

Kohustuslik reservkapital

ML Capital & Properties OÜ põhikirja kohaselt ei ole aruandval äriühingul kohustuslikku reservkapitali.

Tulud

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

Tekkepõhine arvestus on majandustehingute kajastamine vastavalt majandustehingu toimumisele, sõltumata sellest, kas sellega seotud raha on laekunud. Aruande koostamisel tehakse reguleerimis- ja lõpetamiskanded, mis võimaldavad määrata aruandeperioodi tulud. Kajastatud aruandeperioodide tuludele, mille eest on nõuded ostjatele esitamata, vastavad nõudena kajastatud viitlaekumised.

Tulu teenuste osutamisest

Tekkepõhisest arvestusest lähtuvalt kajastatakse tulu teenuste müügist teenuste osutamise järel.

Tulu kajastamisel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist nr 10 "Tulu kajastamine".

Kulud

Kulu kajastatakse lähtudes tulude ja kulude vastavuse printsiibist, st. aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud.

Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud ning kajastatakse kuludesse kandmiseni ettemaksetena.

Juhul, kui tekkepõhisusest lähtuv kulu periodiseerimise mõju oleks ebaoluline, kajastatakse kulu periodiseerimata.

Tekkepõhiselt kajastatud kuludele, mille eest on arved võlausaldajatelt bilansipäevaks saamata, vastavad kohustisena kajastatud viitvõlad.

Maksustamine

Tulumaksukulu ning sellele vastav kohustis (maksuvõlg) omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, kajastatakse kohustisena ja sellele vastava tulumaksukuluna selles aruandeperioodis, mil väljamakse omakapitalist otsustatakse, sõltumata tegelikust väljamakse perioodist.

Seotud osapooled

Isikuid loetakse seotuks, kui ühel isikul, või temaga seotud isikutel, on valitsev või oluline mõju teise isiku tehtavatele finants- ja tegevusotsustele.

ML Capital & Properties OÜ aruandluses loetakse seotud osapoolteks:

- 1) juhatuse liiget, ning tema valitseva või olulise mõju all olevaid juriidilisi isikuid;
- 2) juhatuse liikme lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva- või olulise mõju all olevaid juriidilisi isikuid.
- 3) osanikku, ning tema valitseva või olulise mõju all olevaid ning juriidilisi isikuid;
- 4) tütarettevõtteid, ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid juriidilisi isikuid.

Valitsev mõju on Raamatupidamise Toimkonna juhendi nr 11 "Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine" kohaselt võime otsustada teise ettevõtte (tütarettevõtte) või äritegevuse finants- ja äripoliitika üle.

Oluline mõju on võime osaleda investeerimisobjekti (sidusettevõtte) finants- ja äritegevust puudutavate otsuste langetamisel, omamata valitsevat mõju nende otsuste üle.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021
	Ettemaks
Käibemaks	1 802
Ettemaksukonto jääk	100
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 902

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14670321	TRADINGPLUS OÜ	Eesti	Spordikaupade müük	100	100
14835174	ML Sport OÜ	Eesti	Juhtimisalased konsultatsioonid	100	100
14835895	MLCP Haldus OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
16265893	MLCP Ehitus OÜ	Eesti	Ehitus- ja remonttööd	0	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
TRADINGPLUS OÜ	2 690	0	0	0	0	0	2 690
ML Sport OÜ	2 690	0	0	0	0	0	2 690
MLCP Haldus OÜ	2 690	0	0	0	0	0	2 690
MLCP Ehitus OÜ	0	1 250	0	0	0	0	1 250
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	8 070	1 250	0	0	0	0	9 320

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
MLCP Ehitus OÜ	50	07.07.2021	1 250

ML Capital & Properties OÜ ei ole kohustatud raamatupidamise seaduse § 29 kohaselt koostama konsolideerimisgrupi aruannet ning tütarettevõtet kajastatakse Raamatupidamise Toimkonna juhendi nr 11 "Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine" kohaselt pikaajalise finantsinvesteeringuna soetusmaksumuse meetodil.

Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu ning soetamisega otseselt seotud kulutusi, sh riigilõivud.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse tütar- ja sidusettevõtte poolt makstavad dividendid ematettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui ematettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütar- või sidusettevõtte soetamist ematettevõtte poolt.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	136 808
Ostud ja parendused	47 921
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 902
Müügid	-39 559
31.12.2020	151 072
Ostud ja parendused	258 724
Müügid	-161 445
31.12.2021	248 351

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	37 481	35 206
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 843	15 065
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	208 900	43 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 738		1 738	1 738
Akumuleeritud kulum	-1 412		-1 412	-1 412
Jääkmaksumus	326		326	326
Amortisatsioonikulu	-326		-326	-326
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 738		1 738	1 738
Akumuleeritud kulum	-1 738		-1 738	-1 738
Jääkmaksumus	0		0	0
Ostud ja parendused		1 442	1 442	1 442
Amortisatsioonikulu		-132	-132	-132
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 738	1 442	3 180	3 180
Akumuleeritud kulum	-1 738	-132	-1 870	-1 870
Jääkmaksumus	0	1 310	1 310	1 310

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Osanik	2 978	2 978			0	EUR	31.12.2021	14
Tütarettevõtte	9 000	9 000			4%	EUR	31.12.2021	13,14
Lühiajalised laenud kokku	11 978	11 978						
Pikaajalised laenud								
Eestis registreeritud krediitiasutus	76 158	7 142	69 016		3,8%	EUR	19.01.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	76 158	7 142	69 016					
Laenukohustised kokku	88 136	19 120	69 016					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Osanik	2 978	2 978			0%	EUR	31.12.2021	14
Tütarettevõtte	9 000	9 000			4%	EUR	31.12.2021	13,14
Lühiajalised laenud kokku	11 978	11 978						
Laenukohustised kokku	11 978	11 978						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	236 641	
Kokku	236 641	

Krediitiasutuse kasuks on seatud hüpoteek summas 107 250,00 eurot.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57 836	38 706
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	57 836	38 706
Kokku müügitulu	57 836	38 706
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisasjade üüritulud	37 481	35 206
Juhtimisteenus	18 605	3 500
Vallasasjade üüritulud	1 750	0
Kokku müügitulu	57 836	38 706

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	44 805	3 364
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	5 902
Muud	8	1
Kokku muud äritulud	44 813	9 267

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	250	11 218
Energia	7 160	3 468
Elektrienergia	2 329	2 770
Soojusenergia	4 831	698
Veevarustusteenused	205	0
Muud	1 228	379
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 843	15 065

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandes kajastatud aruandlusperioodidel aruandval äriühingul töötajaid ei olnud, samuti ei arvestatud, ega makstud muid sotsiaalmaksuga maksustatavaid tasusid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	3 140	316	6,14
Kokku intressikulud	3 140	316	

Intressikulu laenudelt sisaldab:

- 1) intressikulu seotud osapoolelt saadud laenudelt 360 eurot 2021. aastal ning 316 eurot 2020. aastal;
- 2) intressikulu krediitiasutusest saadud laenult 2780 eurot 2021. aastal.

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulud laenudelt	250	53
Kokku intressitulud	250	53

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	2 657
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	2 657
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	9 000	9 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 978	2 978
Kokku laenukohustised	11 978	11 978
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	2 915	1 127
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 254	6 924
Kokku võlad ja ettemaksed	10 169	8 051

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	6 000	3 000	0	9 000	316
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 080	2 000	-102	2 978	0
Kokku laenukohustised	7 080	5 000	-102	11 978	316

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	9 000	0	0	9 000	360
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 978	0	0	2 978	0
Kokku laenukohustised	11 978	0	0	11 978	360

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	36 036		38 046	
Kokku müüdud	36 036		38 046	

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	663	30 204	0	8 340
Kokku ostetud	663	30 204	0	8 340

Ümberhindluseid nõuetes ja kohustistes seotud osapooltele kajastatud aruandeperioodidel teostatud ei ole.

Aruandes kajastatud aruandeperioodidel tegevjuhtkonnale tasu arvestatud, ega makstud ei ole, samuti ei ole antud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2022

ML Capital & Properties OÜ (registrikood: 14120127) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO LEVTŠENKO	Juhatuse liige	18.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 707
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 334
Kokku	242 041
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	242 041
Kokku	242 041

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	37481	64.81%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	18605	32.17%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	1750	3.03%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marko Levštenko	38911265213	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	marko@mlcp.ee