

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2022

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

Tegevusaruanne

ML Capital & Properties OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvarasse investeerimine, kinnisvara ost, müük ja rent kapitali kasvatamise eesmärgiga. Viimasel majandusperioodil olime keskendunud elukondlikule ja ärikinnisvarale. Üldine hinnang majandusaastale on positiivne. Plaan järgmiseks majandusaastaks on suurendada renditulu 20% võrra. Oleme oma tegevust laiendamas ning järgnevatel aastatel soovime teha uusi investeeringuid nii äri- kui elukondlikusse kinnisvarasse. Soovime soetada panga võimendust kasutades alates 200 m² hoone Rakvere kesklinna piirkonnas ja jagada hoone korteriteks, külaliskorteriteks, äri- ja teeninduspindadeks renditulu suurendamise eesmärgil. Oleme valmis ka ostma üksikuid korteriomandeid, mis on meie hinnangul tehingu hetkel meie jaoks mõistliku hinnaga ja toetab meie edasisise 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. Meie strateegia näeb ette, et suurema hoone puhul võiks kuni 50% hoones toimetavast ankurrentniku või külaliskorter(id) katta ära kogu laenumakse koos intressidega, ning ülejäänud hoone osa külaliskorteri(te) või muu äripindadena teeniks igakuist positiivset renditulu/kasumit.

Kinnisvara ostu puhul teeme renoveerimistööd ja anname tütaretevõtte (MLCP Haldus OÜ) haldusesse. Külaliskorterid liidame MLCP HALDUS OÜ hallatava "[Apartments24.ee](https://apartments24.ee)" brändi alla, kuna olemasolev ajalugu näitab selle segmendi kõrgemat üüritootlust.

Rekonstrueerimistöödel kasutame omafinantseeringut. Lisaks oleme mõelnud välja ostu-rendi-müügi strateegia. Ostame, vajadusel renoveerime, sisustame ja rendime lühiajaliselt objekti müümiseni. See strateegia annab ostjale võimaluse lühiajaliselt korterit (maitsekalt ja täielikult sisustatud) rentida ja proovida seal lühiajaliselt elada ning seejärel sobivuse korral täielikult sisustatud korter endale koduks või investeeringuks osta. See strateegia väldib 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 soovime müügilgi ühe m² kohta suuremat kasumit võtta) toodab korter meile aktiivselt renditulu, mitte ei ole ainult kulu kommunaalkulude või siis renoveeritud kortermaja puhul KÜ laenude näol. Külaliskorteriina 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 müügiotsustades. Meie tugevuseks on see, et haldusega tegeleb ML Capital & Properties OÜ tütaretevõtte MLCP Haldus OÜ, mis omakorda vähendab riske. Kogu kontroll objekti üle on meie käes. Parima tootlusega objektid jätame ettevõtte üüriportfelli.

2022. aastal investeeriti kinnisvarainvesteeringutesse ca 22 tuhat eurot, 2022.aasta lõpus on kinnisvarainvesteeringute väärtus hinnanguliselt 270 tuhat eurot. Vaba raha investeeringuteks teadaolevaid kohustisi arvesse võttes on 126 tuhat eurot. 2023. a lõpuks soovime eesmärgistatud kinnisvaratehingute, rekonsulteerimis- ja ehitustöödega ning korteriomandite (5) loomisega kasvatada kinnisvarainvesteeringud väärtuseni 400 tuhat eurot, millest omakapital oleks vähemalt 340 tuhat eurot ja vaba raha investeeringuteks 200 tuhat.

Ärihoone Kooli tn 1 rekonstrueerimisel on välja ehitatud hoone 2. korrusest 5 korterit, mida haldab tütaretevõtte MLCP Haldus OÜ Apartments24.ee brändi alt.

Kinnistu Võidu 101 on planeeritud algatada uue detailplaneeringu kehtestamine ja ehitusõiguse seadmine. Uue detailplaneeringu kehtestamisel tõuseb märkimisväärselt kinnistu väärtus. Hetkel on kinnistu välja renditud.

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

Kinnisvara 2022. aasta lõpus:

· Ärihoone Kooli tn 1, Rakvere 750m² (1. korrus kaetud rendilepingutega + külaliskorterid x 5)

· Kinnistu Võidu 101, Rakvere 688m² (seisuga 06.06.2023 kaetud rendilepinguga)

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

Ettevõttele kuuluvad veel 100% osalusega tütaretevõtted: ML Sport OÜ, Tradingplus OÜ ja MLCP Haldus OÜ, milledele osutatakse juhtimisteenust.

· ML Sport OÜ peamiseks tegevusalaks on spordiklubide töö juhtimine, treeningute läbiviimine ja ürituste korraldamine. Püsiklientideks ja partneriteks on spordiklubid, organisatsioonid ja spordi harrastajad üle Eesti.

· Tradingplus OÜ põhitegevusala on spetsiifiliste spordikaupade, meenete ja eritellimusel medalite jae- ja hulgi müük.

· 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.

10. juunil 2023

Marko Levšenko

Juhataja

ML Capital & Properties OÜ

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	154 053	84 474	
Nõuded ja ettemaksed	10 457	5 234	
Nõuded ostjate vastu	10 391	3 273	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	1 902	2
Ettemaksed	66	59	
Kokku käibevarad	164 510	89 708	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 320	9 320	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9 320	9 320	3
Kinnisvarainvesteeringud	270 263	248 351	4
Materiaalsed põhivarad	1 166	1 310	5
Kokku põhivarad	280 749	258 981	
Kokku varad	445 259	348 689	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 422	18 733	6
Võlad ja ettemaksed	37 493	16 012	
Võlad tarnijatele	7 738	7 600	
Maksuvõlad	6 517	0	2
Muud võlad	7 248	7 049	
Tulevaste perioodide tulud	14 400	0	
Muud saadud ettemaksed	1 590	1 363	
Kokku lühiajalised kohustised	53 915	34 745	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	61 385	69 403	6
Kokku pikaajalised kohustised	61 385	69 403	
Kokku kohustised	115 300	104 148	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	242 041	158 707	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 418	83 334	
Kokku omakapital	329 959	244 541	
Kokku kohustised ja omakapital	445 259	348 689	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	108 149	57 836	7
Muud äritulud	111	44 813	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 269	-8 843	9
Mitmesugused tegevuskulud	-5 340	-6 851	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-144	-132	5
Muud ärikulud	-88	-599	
Ärikasum (kahjum)	88 419	86 224	
Intressitulud	0	250	
Intressikulud	-3 001	-3 140	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	85 418	83 334	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 418	83 334	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ML Capital & Properties OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Summad on esitatud täiseurodes.

Aruandes nimetatud aruandepäev on aruandes kajastatud aruandeperioodi viimane kalendripäev.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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. Muud raha ekvivalentidena kajastavad finantsvarad aruandval äriühingul kajastatud aruandeperioodidel puudusid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõigusest, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütar- ja sidusettevõttes 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 juhatus ja nõukogu) liikmetest; või

(d) suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosseisust otsuseid.

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

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

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas, mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul algdokumendil, võttes arvesse laekumise tõenäosusest tulenevaid allahindlusi.

Kõikide nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse individuaalselt. Ostjatelt ebatõenäoliselt laekuvad summad, samuti teiste nõuete ja ettemaksetena kajastatud finantsvarade väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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

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.

Nõuded ja ettemaksed kajastatakse kas lühi- või pikaajalistena. Lühiajalistena kajastatakse kõiki nõudeid ja ettemakseid, mis eeldatavasti realiseeritakse aruandepäevale järgneva 12 kuu jooksul.

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 ostutehing 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 õiglases 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 ostja selle ostmisel. Turuväärtuseks ei loeta eritingimustel toimuva tehingu hinda (nt kiirmüügihind).

Õiglase väärtuse määramine peab tuginema aruandekuupäeva reaalsele turuinfole, mitte hüpoteetilisele 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 müügiga seotud tehingukulusid.

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 ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja tasudest ning soetamisega otseselt seotud transpordi- ja muudest kulutustest põhivara kasutusvalmis saamise seisundi saavutamiseks.

Arvutitarkvara klassifitseeritakse materiaalseks põhivaraks juhul, kui see on lahutamatu 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 aruandepäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel aruandepäeval, 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 tavapäraselt amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

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

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.

Finantskohustised

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

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

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

Tekkepõhine arvestus on majandustehingute kajastamine vastavalt majandustehingu toimumisele, sõltumata sellest, kas sellega seotud raha on laekunud.

Summad, mis on aruandeperioodil tekkepõhiselt tuludena arvesse võetud, kuid mille eest on nõuded ostjatele (arved) esitatud järgneval aruandeperioodil, on aruandepäeval kajastatud tuluna ning sellele vastava nõudena (viitlaekumised).

Tekkepõhisest arvestusest lähtuvalt kajastatakse tulu teenuste müügist teenuste osutamise järel.

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 aruandepäevaks 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) tütaretevõtteid, 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 (tütaretevõtte) 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)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		6 517	1 802
Ettemaksukonto jääk	0		100
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		6 517	1 902

Maksukohustus on esitatud tekkepõhiselt, st. kajastatud on aruandeperioodil tekkepõhiselt arvesse võetud maksukohustus ning maksude ettemaks, sõltumata maksukohustise täitmise või tagastusnõude esitamise tähtpäeva saabumisest aruandepäevaks.

Maksepäeva ületanud maksukohustus aruandval äriühingul aruandepäeval puudus.

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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	50	50

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
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	1 250	0	0	0	0	0	1 250
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	9 320	0	0	0	0	0	9 320

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 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.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	151 072
Ostud ja parendused	258 724
Müügid	-161 445
31.12.2021	248 351
Ostud ja parendused	21 912
31.12.2022	270 263

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	72 433	37 481
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 269	8 843
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	208 900

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 738	0	1 738	1 738
Akumuleeritud kulum	-1 738	0	-1 738	-1 738
Jääkmaksumus	0	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
Amortisatsioonikulu		-144	-144	-144
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 738	1 442	3 180	3 180
Akumuleeritud kulum	-1 738	-276	-2 014	-2 014
Jääkmaksumus	0	1 166	1 166	1 166

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tütarettevõtte	6 000	6 000			4%	EUR	31.12.2023
Tütarettevõtte	3 000	3 000			0%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	9 000	9 000					
Pikaajalised laenud							
Eestis registreeritud krediidasutus	68 807	7 422	61 385		6 kuu Euribor + 3,8%	EUR	19.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	68 807	7 422	61 385				
Laenukohustised kokku	77 807	16 422	61 385				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Osanik	2 978	2 978			0	EUR	31.12.2021
Tütarettevõtte	9 000	9 000			4%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	11 978	11 978					
Pikaajalised laenud							
Eestis registreeritud krediidasutus	76 158	6 755	69 403		6 kuu Euribor + 3,8%	EUR	19.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	76 158	6 755	69 403				
Laenukohustised kokku	88 136	18 733	69 403				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	258 553	236 641
Kokku	258 553	236 641

Krediidasutuse kasuks on laenukohustise täitmise tagatiseks seatud hüpoteek summas 107 250,00 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	108 149	57 836
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	108 149	57 836
Kokku müügitulu	108 149	57 836
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisasjade üüritulud	72 433	37 481
Juhtimisteenus	35 155	18 605
Vallasasjade üüritulud	561	1 750
Kokku müügitulu	108 149	57 836

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	44 805
Muud	111	8
Kokku muud äritulud	111	44 813

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	955	250
Energia	11 253	7 160
Elektrienergia	3 833	2 329
Soojusenergia	7 420	4 831
Veevarustusteenused	815	205
Muud	1 246	1 228
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	14 269	8 843

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid aruandes kajastatud perioodidel aruandval äriühingul ei olnud, samuti ei arvestatud, ega makstud muid sotsiaalmaksuga maksustatavaid tasusid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	3 001	3 140
Kokku intressikulud	3 001	3 140

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	7 326	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 326	0
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	9 000	9 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 978
Kokku laenukohustised	9 000	11 978
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	16 461	2 915
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 805	7 254
Kokku võlad ja ettemaksed	25 266	10 169

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	9 000	0	0	9 000	240
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	240
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	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	2 978	0	0
Kokku laenukohustised	11 978	0	2 978	9 000	360

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõttjad	80 880		36 036	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	800		0	
Kokku müüdud	81 680		36 036	

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõttjad	749	762	663	30 204
Kokku ostetud	749	762	663	30 204

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: 30.06.2023

ML Capital & Properties OÜ (registrikood: 14120127) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO LEVTŠENKO	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	242 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 418
Kokku	327 459
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	327 459
Kokku	327 459

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	242 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 418
Kokku	327 459
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	327 459
Kokku	327 459

Osaniku otsus 30.06.2023.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	72433	66.98%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	35155	32.51%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	561	0.52%	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