

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Business Centres Management Estonia OÜ

registrikood: 11628003

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Viru väljak 2

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6631111

faks: +372 6631100

e-posti aadress: kevin.dogui-is@iwgplc.com

veebilehe aadress: www.regus.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Tööjõukulud                 | 8  |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 8  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Business Centres Management Estonia OÜ on 2009. aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks on büroohaldusteenuse ja kombineeritud sekretäriteenuse osutamine. Tegevus hõlmab lühi- ja pikaajalise täisteenusega büroopindade renti koos sekretäri- ja IT-teenustega ning ka nõupidamise ja seminariruumide pakkumist. Ettevõtte kuulub 100% Luksemburgis registreeritud äriühingule Umbrella Holdings S.a.r.l. ning ettevõtte osakapital on 2 556 eurot.

2024. majandusaastal planeerib ettevõtte jätkuvalt suurendada klientuuri ning samuti tegeleda edasi ettevõtte tutvustamisega Eesti turul.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 77 586           | 144 933          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 289 821          | 461 604          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>367 407</b>   | <b>606 537</b>   |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 994 194          | 726 036          |
| Materiaalsed põhivarad                       | 155 651          | 128 263          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 149 845</b> | <b>854 299</b>   |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 517 252</b> | <b>1 460 836</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 204 610        | 1 194 524        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 204 610</b> | <b>1 194 524</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 204 610</b> | <b>1 194 524</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Muud reservid                                | 460 500          | 460 500          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -196 745         | -305 564         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 46 331           | 108 820          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>312 642</b>   | <b>266 312</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 517 252</b> | <b>1 460 836</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 658 349       | 612 234        |
| Muud äritulud                               | 31 402        | 64 264         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -174 574      | -109 846       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -292 396      | -272 955       |
| Tööjõukulud                                 | -185 479      | -171 607       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -18 739       | -15 506        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>18 563</b> | <b>106 584</b> |
| Intressitulud                               | 27 768        | 2 236          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>46 331</b> | <b>108 820</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>46 331</b> | <b>108 820</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Business Centres Management Estonia OÜ (edaspidi ettevõtte) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Ettevõtte on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi 1.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestus- ja esitlusvaluutaks on euro. Kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Välisvaluutas fikseeritud mitte-monetaarsed varad ja kohustised konverteeritakse eurodesse kasutades tehingupäeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakurssi. Bilansipäeval neid ümber ei hinnata.

#### Nõuded ja ettemaksed

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval s.t. päeval, mil Ettevõtte võtab kohustuse (ehk sõlmib lepingu) vastava finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärastel turutingimustel toimuvad tehingud on ostud või müügid, mille tingimuseks on ostetava või müüdava finantsvara toimetamine turul kehtivas regulatsioonis või konventsioonis sätestatud aja jooksul.

Finantsvarade edasine arvestus toimub õiglase väärtuse meetodil, väljaarvatud nõuded, mida Ettevõtte pole soetanud edasimüümise eesmärgil ning mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

#### Nõuded

Nõuded, sealhulgas tähtajani hoitavad finantsvarad, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarad hinnatakse alla, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on madalam nende soetusmaksumusest. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara väärtus on vara kasutamist ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana efektiivset intressimäära. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna („Muud ärikulud“), investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete puhul

kajastatakse allahindlus varem juhul, kui esineb sündmuseid, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on langenud alla selle bilansilise väärtuse.

Juhul kui eelnevalt allahinnatud nõue laekub või muud sündmused viitavad sellele, et allahindlus pole enam põhjendatud, tühistatakse eelnev allahindlus ning see kajastatakse kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 395 eurot. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 395 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel kulusse. Erandina on kajastatud mööbel, millel puudub põhivara arvele võtmise alampiir. Kulusse kantud väheväärtusliku vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendikulud (sh. tehingutasude amortisatsioon, intressid) kapitaliseeritakse antud varaobjekti soetusmaksumuses valmistamise perioodi jooksul.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivara seotud hillisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et sellest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida Ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatavalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viiakse läbi vara kaetava väärtuse hindamine. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügiikulustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel väliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsioon kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ei eeldata selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1395

##### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Muu materiaalne põhivara | 2-3 aastat     |

#### Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustisega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real „finantstulud- ja kulud“.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

#### Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

#### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 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.

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%.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Tööjõukulud (eurodes)

|                                               | 2023            | 2022            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Palgakulu                                     | -137 316        | -127 315        |
| Sotsiaalmaksud                                | -48 163         | -44 292         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>-185 479</b> | <b>-171 607</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 7               | 7               |

## Lisa 3 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus                     | Umbrella Holdings |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud | Luksemburg        |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------|------------|------------|
|--------------|------------|------------|

|                                                          |                |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                     |                |                |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 994 194        | 726 035        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>994 194</b> | <b>726 035</b> |

## ARUANDE ALLKIRJAD

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2024

Business Centres Management Estonia OÜ (registrikood: 11628003) 01.01.2023– 31.12.2023  
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

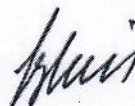
Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Lynsey Ann Blair

Juhatuse liige



**Kasumi jaotamise ettepanek**

(eurodes)

|                                                                        | <b>31.12.2023</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | <b>-196 745</b>   |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 46 331            |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-150 414</b>   |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | <b>-150 414</b>   |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-150 414</b>   |

**Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes**

| Tegevusala                                 | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus | 82111      | 658 349         | 100.00%     | Jah            |

**Osanikud**

| Nimi / ärinimi            | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Umbrella Holdings S.a.r.l |                                     | Luksemburg        | 2556 EUR                  |

**Sidevahendid**

| Liik              | Sisu                                         |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Postiaadress      | Tallinn, Harju maakond, Viru väljak 2, 10111 |
| Faks              | +372 6631100                                 |
| Mobiiltelefon     | +372 6631111                                 |
| E-posti aadress   | Darrean.Victore@iwgplc.com                   |
| Veebilehe aadress | www.regus.ee                                 |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -196 745        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 46 331          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-150 414</b> |
| Katmine                                                                |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -150 414        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-150 414</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                 | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus | 82111      | 658349          | 100.00%     | Jah            |