

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** 1Office Group OÜ

**registrikood:** 12133700

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Narva mnt 5

**postisihthnumber:** 10117

**telefon:** +372 6645445

**e-posti aadress:** admin@1office.co

**veebilehe aadress:** <https://1office.co>

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 3 Võlad ja ettemaksed         | 8  |
| Lisa 4 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

1Office Grupp on rahvusvaheline äriteenuste kontsern, mille peakontor asub Tallinnas. 1Office Group OÜ on kontserni valdusettevõtte, mis ei teeni müügitulu.

Grupi tütarettevõtted on 1Office Estonia OÜ, 1Office OÜ, 1Office Group Ltd, 1Office Sweden AB, 1Office Finland Oy, 1Office Helsinki Oy, 1Office Latvia SIA, 1Office Lithuania UAB ja 1Office Formations Ireland Ltd.

Gruppi kuuluvad ettevõtted pakuvad Londoni, Dublini, Stockholmi, Helsingi, Riia, Vilniuse ja Tallinna kontorites raamatupidamisteenust, juriidilist teenust, äriühingute teenust, virtuaalkontori teenust, sekretäriteenust ja bürooruume.

2024. aastal on grupi peamiseks fookuseks tuua turule uued tehnilised lahendused täna toimivate teenuste raames ning tagada kasv ning suurem efektiivsus läbi selle.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                  |                |         |
| Käibevarad                                   |                  |                |         |
| Raha                                         | 29               | 105            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 917 736          | 847 999        | 5       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>917 765</b>   | <b>848 104</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 20 808           | 20 808         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 105 489          | 88 914         | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>126 297</b>   | <b>109 722</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 044 062</b> | <b>957 826</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |         |
| Kohustised                                   |                  |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Laenukohustised                              | 201 927          | 145 270        | 2       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 378            | 25 025         | 3       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>208 305</b>   | <b>170 295</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Laenukohustised                              | 763 217          | 744 157        | 2       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 41 547           | 19 161         | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>804 764</b>   | <b>763 318</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 013 069</b> | <b>933 613</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -84 466          | -94 853        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 112 959          | 116 566        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>30 993</b>    | <b>24 213</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 044 062</b> | <b>957 826</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -48            | -64            |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-48</b>     | <b>-64</b>     |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 106 179        | 109 576        |
| Intressitulud                               | 40 588         | 41 701         |
| Intressikulud                               | -33 760        | -34 647        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>112 959</b> | <b>116 566</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>112 959</b> | <b>116 566</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

1Office Group OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus. Eesti finantsaruandluse standard koosneb endiselt Raamatupidamise Toimkonna juhenditest (edaspidi ka RTJ), mis põhinevad Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt väljaantud standardil väikeste ja keskmise suurusega ettevõtetele (IFRS for small and medium-sized entities või SME IFRS) ning on eelkõige mõeldud rakendamiseks väiksematele ja keskmise suurusega ettevõtetele, kellel puudub vajadus täismahus IFRSi aruannete koostamiseks.

### Raha

Raha ekvivalentina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

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

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõttesse on kajastatud bilansis soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, etinvesteering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Tütarettevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaeettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontsernipoolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes tegevuskuludes. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

#### **Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende.

1Office Group OÜ saab dividende tütarettevõtetelt, milles osalus on 100%. Nii Eestis kui ka välismaalt saadud dividendid makstakse maksuvabalt osanikule edasi. Sellelt osalt saadud dividendidest, mis on maksustatud madalama määraga (14/86), peetakse füüsilisele isikule väljamakse tegemisel kinni tulumaks 7% ning antud summa kantakse edasi Maksu- ja Tolliametile.

#### **Seotud osapooled**

1Office Group OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke ja nendega seotud ettevõtteid;
- b. tütar- ja sidusettevõtteid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Tütarettevõtted                  | 201 927    | 201 927                           |                     |             | 3,5%         | EUR         | 31.12.2024  | 5       |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 201 927    | 201 927                           |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Tütarettevõtted                  | 763 217    |                                   | 400 000             | 363 217     | 3,5%         | EUR         | 31.12.2031  | 5       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 763 217    |                                   | 400 000             | 363 217     |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 965 144    | 201 927                           | 400 000             | 363 217     |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Tütarettevõtted                  | 130 270    | 130 270                           |                     |             | 3,5%         | EUR         | 31.12.2023  | 5       |
| Muud juriidilised isikud         | 15 000     | 15 000                            |                     |             | 3%           | EUR         | 31.12.2023  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 145 270    | 145 270                           |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Tütarettevõtted                  | 744 157    |                                   | 265 850             | 478 307     | 3,5%         | EUR         | 31.12.2031  | 5       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 744 157    |                                   | 265 850             | 478 307     |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 889 427    | 145 270                           | 265 850             | 478 307     |              |             |             |         |

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 47 925        | 6 378                             | 41 547              | 5       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>47 925</b> | <b>6 378</b>                      | <b>41 547</b>       |         |

  

|                                  | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 23 326        | 4 165                             | 19 161              | 5       |
| Muud võlad                       | 20 860        | 20 860                            |                     |         |
| Intressivõlad                    | 20 860        | 20 860                            |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>44 186</b> | <b>25 025</b>                     | <b>19 161</b>       |         |

## Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttele töötajaid ei olnud ja tööjõukulud puudusid.

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | 1Office Global OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti             |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |                |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 286 714        | 278 500        |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 499 978        | 454 261        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 131 044        | 115 238        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>917 736</b> | <b>847 999</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |                |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 201 927        | 130 270        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>201 927</b> | <b>130 270</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |                |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 6 378          | 4 165          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>6 378</b>   | <b>4 165</b>   |

| PIKAAJALISED                      | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |                |                |
| Tütarettevõtjad                   | 105 489        | 88 914         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>105 489</b> | <b>88 914</b>  |
| <b>Laenukohustised</b>            |                |                |
| Tütarettevõtjad                   | 763 217        | 744 157        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>      | <b>763 217</b> | <b>744 157</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>        |                |                |
| Tütarettevõtjad                   | 41 547         | 19 161         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>41 547</b>  | <b>19 161</b>  |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2021     | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 250 000        |                |                            | 250 000        | 12 500                      |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 502 460        | 195 200        | 238 988                    | 458 672        | 26 956                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 80 000         | 33 000         |                            | 113 000        | 2 238                       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>832 460</b> | <b>228 200</b> | <b>238 988</b>             | <b>821 672</b> | <b>41 694</b>               |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2022     | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 250 000        |                | 4 200                      | 245 800        | 12 414                      |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 458 672        | 97 410         | 56 340                     | 499 742        | 2 546                       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 113 000        | 13 500         |                            | 126 500        | 2 306                       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>821 672</b> | <b>110 910</b> | <b>60 540</b>              | <b>872 042</b> | <b>17 266</b>               |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2021     | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad              | 894 023        | 320 941        | 301 345                     | 874 427        | 32 697                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>894 023</b> | <b>320 941</b> | <b>301 345</b>              | <b>874 427</b> | <b>32 697</b>               |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2022     | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad              | 874 427        | 132 680        | 41 963                      | 965 144        | 33 760                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>874 427</b> | <b>132 680</b> | <b>41 963</b>               | <b>965 144</b> | <b>33 760</b>               |

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

1Office Group OÜ (registrikood: 12133700) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| RAGNAR EVEREST     | Juhatuse liige     | 01.07.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -84 466       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 112 959       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>28 493</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 28 493        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>28 493</b> |