

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: ELON OÜ

registrikood: 16101714

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tornimäe tn 2

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: info@elon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	16
Konsolideeritud bilanss	16
Konsolideeritud kasumiaruanne	17
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	18
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	19
Raamatupidamise aastaaruande lisad	20
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	20
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	22
Lisa 3 Varud	22
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	23
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	23
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 7 Laenukohustised	24
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	25
Lisa 9 Osakapital	25
Lisa 10 Müügitulu	26
Lisa 11 Muud äritulud	26
Lisa 12 Tööjõukulud	26
Lisa 13 Seotud osapooled	26
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	31
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
Aruande allkirjad	33
Vandeauditori aruanne	34

elon



TEGEVUSARUANNE
2023

Sisukord

5	Juhtkonna aruanne
7	Majanduskeskond
8	Keskkonnavalased eesmärgid
9	Arendusprojektide ülevaade
13	Kontserni struktuur
13	Juhtimine
15	Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Juhtkonna aruanne

Elon on esimene jätkusuutlik kinnisvaraarendaja, projektijuhtimisfirma Eestis, mis keskendub terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara arendamisele.

Elon on asutatud 2020. aastal kogenud kinnisvara- ja finantseerimiseksperptide poolt. Tänapäevaks on Elonist saanud üks kiiremini kasvavaid elukondliku ja segakasutusega kinnisvaraarendajaid Eestis.

2023. aasta oli Eloni konsolideeritud grupi jaoks edukas majandusaasta. Ettevõtte õnnestus saavutada seatud eesmärgid jõudes 2023. aasta lõpuks 1 392 tuhande eurose kasumini ning kasvatades varade mahtu 10 682 tuhande euron.

2023. aastal jätkas Elon eksisteeriva portfelli arendamise ja meeskonna täiendamisega. Luha ja Merekalju projektidel jätkati ehitustegevuse ja aktiivse müügiga. Narva mnt kinnistul väljastati ehitusluba, Astangu, Ehitajate tee, Narva mnt, Tartu mnt kinnistutel jätkasime projekteerimise ja ehitusloa menetlusega.

2023. aasta algusest on nõukogu liikmetena Herty Tammo ja Karl Paadam osa Elonist, andes oma laialdased kogemused tehnoloogia ja investeringute vallas Eloni veelgi suuremaks arenguks. Aasta lõpus nõukogu liikmetena liitusid Philippe Michel Bucheton (Bleecker), kes töi meeskonda oma suured kogemused luksuskinnisvara arendamisest Pariisis, Miamis, Courchevelis ja St Tropezis, aidates Eloni veelgi laiendada oma tegevust, ning Pavel Galant, kellel on laialdane kinnisvara investeerimiskogemus.

2023. aastal korraldas Elon Tartu mnt 17 arhitektuuri ideevõistlust, et leida parim planeeringuline, linnaehituslik ja arhitektuuriline lahendus kavandatavale Tallinna esimesele jätkusuutlikule elukondlikule kõrghoonele. Huvi arhitektuuri ideevõistluse vastu oli suur: kokku avaldas soovi esitada oma nägemuse 87 arhitektuurbürood ja -meeskonda nii Eestist kui ka kaugemalt ja huviliste seas oli mitu maailmas tuntud mainekat tegijat.

Võidutöö puhul on tegu innovaatilise ja rohelise mõtteviisi kandva kõrghoonega, mis toob Tallinna südalinna ärikvartalis pealinna väärilisi elamispindu ja loob uue linnakeskkonna. Hoonel on jätkusuutlik disain, mis kasutab maksimaalselt ära loodusressursse ja arvestab siinse ilmastikuga. Hoone koosneb elupindadest, äripinnast ja avaliku otstarbega ruumidest, kuhu tulevad näiteks kohvik, restoran ja kunstigalerii ning wellness-keskus. Hoone keskel asub linnaelanikele avatud panoraamvaatega platvorm.

Muutunud makromajanduslikus keskkonnas on Elon keskendunud likviidsuspositsiooni hoidmisele. Usume, et tasub jätkata arenduses olevate projektide ettevalmistamisega, et turuolukorrast lähtuvalt kasutada uute arendusprojektide madalamat ehitushinda.

Kontserni strateegia on reinvesteerida teenitud kasum uute ning olemasolevate projektide elluviimisesse. Kontserni osanikud võivad otsustada maksta dividende või kehtestada tulevikus pikaajaline dividendipoliitika, kui kontsernil puuduvad võimalused oma kasumi reinvesteeringuks piisava omakapitali tootlusega projektidesse.

2024. aastal plaanib Elon jätkata senise strateegia elluviimist - portfelli ja meeskonna laiendamisega, pakkudes investoritele jätkusuutlike arendusprojekte ning lõpptarbijatele kvaliteetseid äri- ja elupindade lahendusi.

Juhatuse liige
Hannes Roosaar

Peamised finantssuhtarvud

		2023	2022
Müügitulu	tuhat eurot	445	841
Muud äritulud	tuhat eurot	93	792
Ärikasum	tuhat eurot	-224	1 091
Ärikasumi marginaal	%	-50%	130%
Puhaskasum	tuhat eurot	1 392	1 017
Puhaskasumi marginaal	%	312%	121%
Kinnisvaraarenduse portfelli	tuhat eurot	7 566	6 079
Varad	tuhat eurot	10 682	6 739
Omakapital	tuhat eurot	3 347	1 955
Omakapitali tootlus	%	42%	52%
Omakapitali määr	%	31%	29%
Laenukohustuste määr	%	68%	67%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	1,12	1,19

Suhtarvude definitsioonid

Ärikasumi marginaal

Puhaskasumi marginaal

Omakapitali tootlus

Varade tootlus

Omakapitali määr

Laenukohustuste määr

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Ärikasum / Müügitulu

Puhaskasum / Müügitulu

Aruandeaasta puhaskasum / Omakapital

Aruandeaasta puhaskasum / Varad kokku

Omakapital / Varad kokku

Intressi kandvad kohustused / Varad kokku

Käibevarad / Lühiajalised kohustised

Majanduskeskkond

2023. aastal Eesti majanduskeskkonda iseloomustas majanduslangus, SKP langes 3% võrreldes eelneva aastaga. Peamised languse põhjused olid kiire hinnakasv, kasvavad intressikulud, vähenenud eksport ning Vene-Ukraina sõja põhjustatud ebastabiilsus. Hinnad tõusid 9,2% ning registreeritud töötuse määr oli 6,4%. Ehitushinnaindeks kasvas 6,1%*.

2023. aastal tehti Tallinnas 7 467 korteri ostu-müügitehingut, mis on 14% vähem kui eelmisel aastal. Tehingute arvu languse peamisteks põhjusteks olid madal tarbijakindlus, üldine majanduslik ebakindlus ning jätkuv ostujõu langus.** 2023. aasta IV kvartalis oli Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetrihind 4205 €/m², mis näitab aastast kasvu 16%. Kvartalivõrdluses on hind püsinud samal tasemel.***

2024. aastal jätkub Eesti kinnisvaraturul kasvavate hindade, kõrge Euribori määra ja madala tarbijakindluse mõju. Alates 2023 aasta IV kvartalist on 6-kuu Euribor langustrendis ja aruande koostamise ajal on ta alla 3,7% taseme. Oodatakse edasist Euribori langust, eriti aasta teises pooles, mis võib suurendada tehinguaktiivsust uusarenduste turul.

Energiasäästumeetmete kasutuselevõtt muutub järjest olulisemaks nii elu- kui ka ärikinnisvaras, kuna ettevõtted ja koduostjad muutuvad teadlikumaks kuluefektiivsusest ja energiatõhususest

Arvestades ülaltoodut ja seda, et enamik Eloni projektidest on projekteerimise faasis, peab juhatus mõistlikuks jätkata arenduses olevate projektide ettevalmistamisega, et elamispindade turu aktiivsuse kasvul olla valmis alustama koheselt ehitustegevusega ja korterite müügiga.

Ettevõtte pikaajaline vaade kinnisvara arendustegevuse osas ei ole muutunud. Tuginedes makromajanduslikele prognoosidele hindab juhatus uute korterite ostuturu aktiveerumist hiljemalt 2025 aastal.

*<https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/MAJANDUSKOOND/r/2053/1902>

**<https://maaamet.ee/sites/default/files/documents/2024-02/Eesti%20kinnisvaraturg%202023.pdf>

***<https://maaamet.ee/sites/default/files/documents/2024-01/2023%20IV%20kvartal.pdf>

Keskkonnavalased eesmärgid

Seoses keskkonna, sotsiaalse mõju ning vastutustundliku juhtimise (ESG - environmental, social, governance) regulatiivsete muudatustega ning tuginedes klientidelt saadud tagasisidele, näeme Elonis, et jätkusuutlik areng on endiselt alahinnatud nišš, millest saavad kasu kõik - nii kliendid kui ka investorid. 2022. aastal kaasasime välised eksperdid, et kaardistada ettevõtte tänane olukord, oma tegevuse keskkonnamõjude vähendamine ning koostasime 2023. aastal jätkusuutliku arengu strateegia. 2023. aastal jätkasime ettevõtte tänase olukorra kaardistamisega ning koostasime 2024. aastal jätkusuutliku arengu strateegia.

Elon'i jätkusuutliku arengu strateegia 5 põhilist postulaati:

1

Jätkusuutlikkuse visioon, missioon ja eesmärk:

Visioon - oleme sotsiaalselt vastutustundliku kinnisvaraarenduse teerajaja. Loomes elukvaliteeti tõstvaid keskkondi. Oma tegevuse ja väärtustega panustame ühiskonna arengusse.

Missioon - arendame terviklikke ja sotsiaalselt vastutustundlikke keskkondi, mis ennetavad maailma trende ja inspireerivad inimesi.

Eesmärk - vähendada süsinikujalajälge 30% võrra järgmise viie aasta jooksul.

2

Süsinikujalajälje mõõtmine, vähendamine ja eesmärgi seadmine:

2022. aastal alustasime ettevõtte süsinikujalajälje mõõtmisega ja kavandame meetmeid süsinikujalajälje vähendamiseks, nagu Eloni arenduste energiatõhususe parandamine, taastuvenergia tootmine, logistikaprotsesside optimeerimine jt.

3

Ringmajanduse põhimõtete rakendamine:

Sisestame oma tegevuskavasse plaanid ringmajanduse põhimõtete juurutamiseks, nt keskendumise jäätmete vähendamisele, toote elutsükli pikendamisele ja ringlusse võtmise suurendamisele.

4

Tarneahela jälgitavus:

Proovime tagada, et ettevõtte tarneahel oleks läbipaistev ja jälgitav. Teha koostööd arhitektide ja inseneridega, et luua kinnisvaraprojekte, mis vastavad roheliste standarditele ja sertifitseerimissüsteemidele, nagu LEED või BREEAM. Koostöö oma tarnijatega, et tagada vastutustundliku tooraine hankimine ning sotsiaalselt ja keskkonnavalaselt vastutustundlike tavade rakendamine.

5

Klienditeadlikkus:

Tutvustame oma klientidele ettevõtte jätkusuutlikkuse algatusi, nt A-energiaklassi hoonete eelised, roheline kodulaen, madalamad kodukulud. Pakume klientidele teavet säästlikuma eluviisi võimaluste kohta ning julgustame tegema keskkonnasõbralikke valikuid.

Arendusprojektide ülevaade

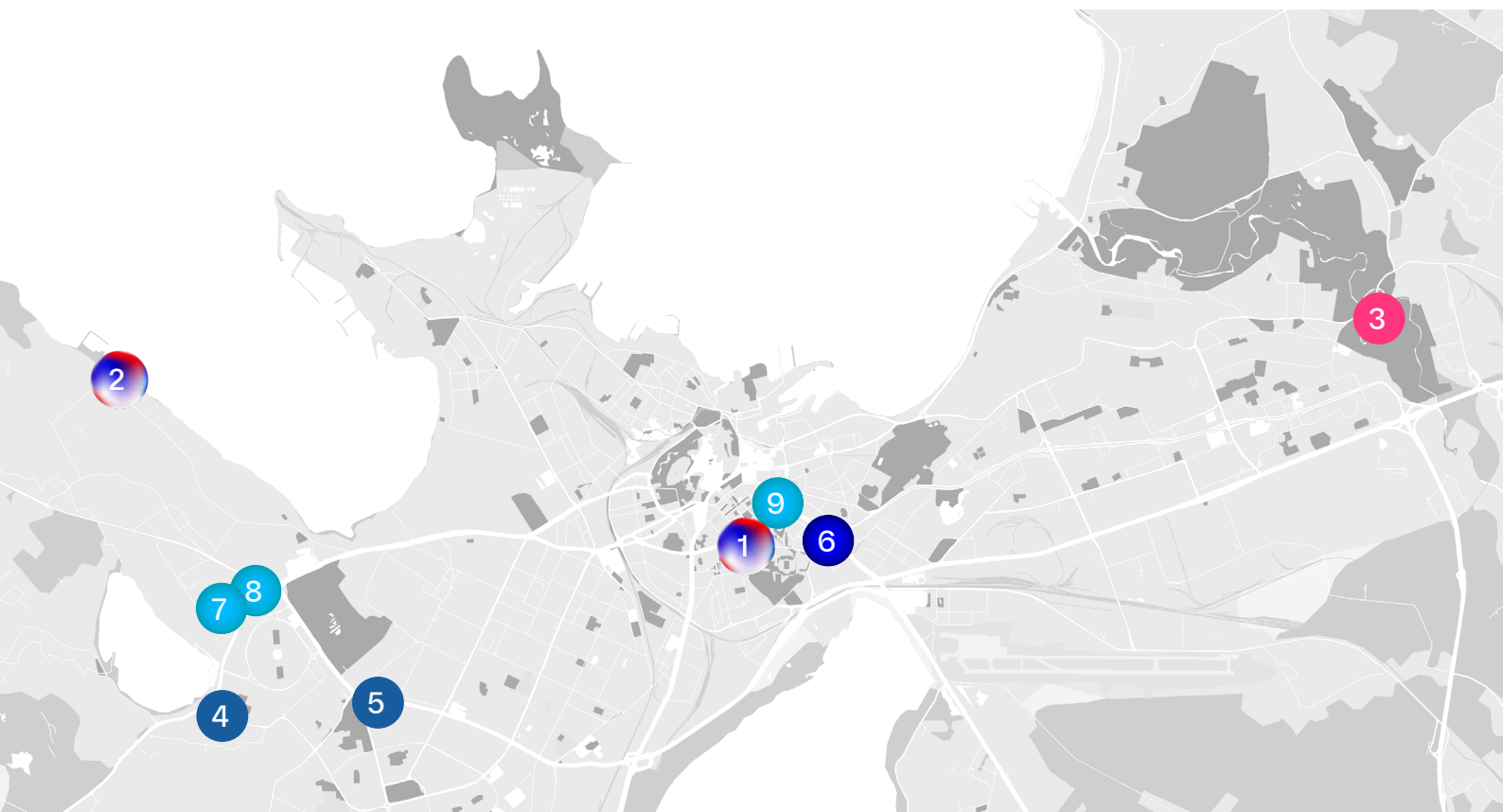
Eloni portfellis on üle 80 000 m² brutopinna 9-s asukohas Tallinnas. Meie kinnisvaraportfellis on hetkel üle 600 äri- ja elupinna. Vastavalt asukohale algavad meie stuudiokorterite suurused 24 m² ja ulatuvad kuni 5-toaliste 130 m² korteriteni. Kahe müügil oleva ja seitsme arengufaasis oleva projektiga valmivad Eloni juhtimisel jätkusuutlikud A-energiaklassi elamispinnad keskmise ja kõrgema sissetulekuga klientidele.

#	Aadress	Etapp	Liik	Bruto kokku m ²	Ühikuid
1	Luha tn 39*	Müügis	Elukondlik	1 823	17
2	Merekalju tn 1*	Müügis	Elukondlik	5 991	24
3	Narva mnt 174d/1	Ehitusluba väljastatud	Elukondlik	6 640	60
4	Astangu 16	Projekteerimistingimused menetluses	Elukondlik**	18 400	150
5	Ehitajate tee 109	Projekteerimistingimused menetluses	Elukondlik**	22 840	145
6	Tartu mnt 54	Ehitusluba menetluses	Elukondlik	3 800	74
7,8	Pikaliiva 1, 3	Planeering menetluses	Elukondlik**	2 895	24
9	Tartu mnt 17	Planeering menetluses	Elukondlik**	17 650	110
				80 039	604

*Juhtimis- ja maaklerlepingu alusel

**Äriruumidega korterelamu

 Müügis
  Ehitusluba menetluses
  Planeering menetluses
  Projekteerimistingimused menetluses
  Ehitusluba väljastatud





Müügis arendusprojektid



Projekteerimisel arendusprojektid

Tartu mnt 17

Tallinna südalinnas asuv esimene jätkusuutlik A-energiaklassi elukondlik kõrghoone

Staatus	Planeeringu menetlus
Suletud brutopind	17 650 m ² , sh parkimismaja.
Ehitusluba	2026. aasta
Korruseid	kuni 30 korrust
Ühikud	110 korterit / 10 äripinda



Tartu mnt 54

Tallinna südalinnas asuv esimene A-energiaklassi Premium mikrokorterite ja co-working üürimaja

Staatus	Ehitusluba menetluses
Suletud brutopind	3 800 m ² , sh parkimismaja.
Ehitusluba	2024. aasta
Korruseid	8 korrust
Ühikud	74 korterit / 2 äripinda



Ehitajate tee 109

Haabersti linnaosa keskus asuv ja Õismäe esimene A-energiaklassi äri- ja elukondlik arendus

Staatus	Ehitusluba menetluses
Suletud brutopind	22 840 m ² , sh parkimismaja
Ehitusluba	2024. aasta
Korruseid	7 korrust
Ühikud	145 korterit / 10 äripinda



Narva mnt 174d/1

Rohelust hindavatele peredele orienteeritud
A-energiaklassi elukondlik arendus

Staatus	Ehitusluba väljastatud
Suletud brutopind	6 640 m², sh parkimismaja.
Ehitusluba	2023. aastal
Korruseid	3 korrust
Ühikud	60 korterit



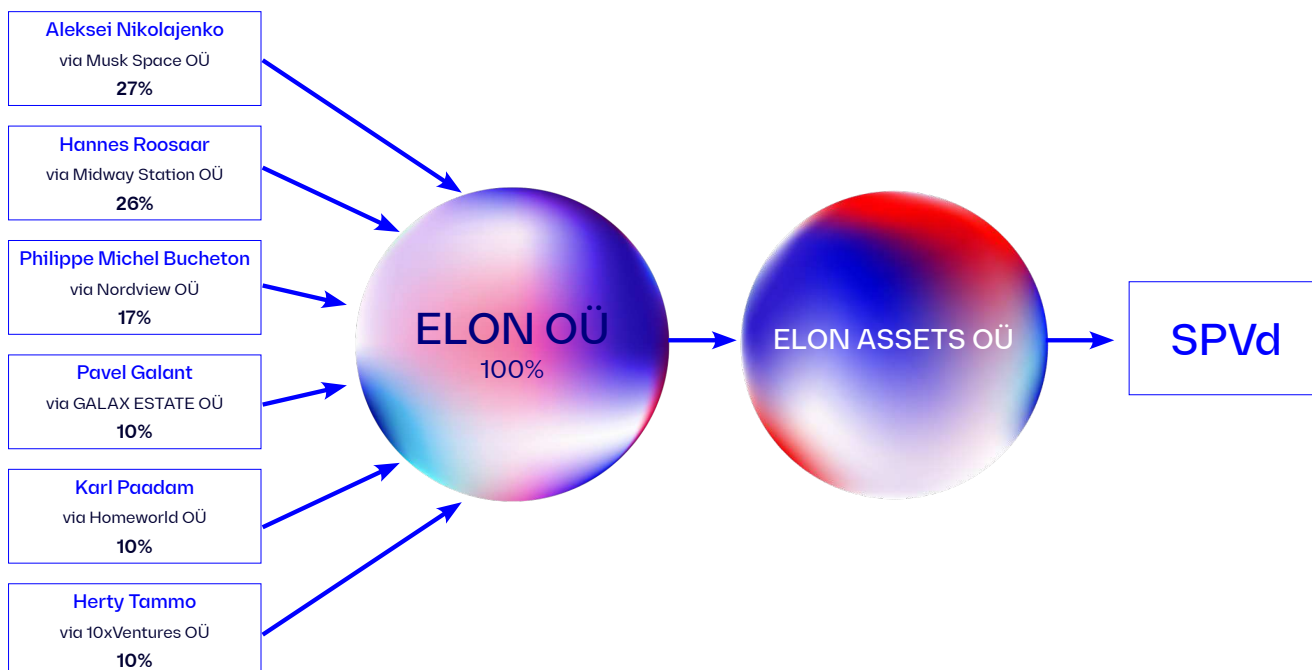
Astangu tn 16

Otse looduskaitseala kõrval asuv peredele
orienteeritud A-energiaklassi äri- ja
elukondlik arendus

Staatus	Ehitusluba menetluses
Suletud brutopind	18 400 m², sh parkimismaja.
Ehitusluba	2024. aasta
Korruseid	7 korrust
Ühikud	150 korterit



Kontserni struktuur



Juhtimine

Elon OÜ nõukogu



Philippe Michel Bucheton

Eloni nõukogu liikme ja osanikuna liitus 2023. aastal Philippe Michel Bucheton (Bleecker), kes toob meeskonda oma suured kogemused luksuskinnisvara arendamisest Pariisis, Miamis, Courchevelis ja St Tropezis, aidates Elonil veelgi oma tegevust laiendada.



Herty Tammo

Herty on sariettevõtja, kes on asutanud 6 edukat ettevõtet. Ta on sügavalt seotud idufirmade tegevusega, olles osalenud kokku ligi 300 investeeringus, kusjuures tema huvid on seotud nii vana kui ka uue majandusega.



Karl Paadam

Karl on IT-firma asutaja ja sariettevõtja, kes on loonud ja juhtinud erakordseid meeskondi üle kogu maailma. Varasemalt olnud partner PwC's, kus ta juhtis PwC õigusteenuste osakonda, kus tegutses 3500 juristi 90 riigis üle kogu maailma.

Elon OÜ võtmeisikud



Hannes Roosaar

Hannes vastutab ettevõtte üldjuhtimise, uute kinnisvaratehingute ning müügi eest. Hannes on kinnisvara entusiast ning olnud seotud kinnisvaraarendusega 2006. aastast. Ta alustas oma karjääri Broadgate Capital'i projektijuhina, kelle ülesanne oli uute investeeringute otsimine ja lõpetas partnerina. Viimase 15 aasta jooksul on ta olnud osaline üle 50 000 m² elu- ja ärikinnisvara arendamisel, juhtinud erinevaid detailplaneeringuid, olnud mitme arendus- ja finantsettevõtte juhatuses. Kokku on Hannes manageerinud rohkem kui ca 100 miljoni euro väärtuses kinnisvara, liisingu- ja laenuportfooliod. Edu saladuseks peab Hannes pikaajaliste partner- ja ärisuhete arendamist.



Aleksei Nikolajenko

Aleksei vastutab kinnisvara- ja finantseerimistehingute struktureerimise ning investorsuhete eest.

Alekseil on laialdased kogemused kinnisvara-ja finantseerimise tehingute struktureerimisel, keeruliste juriidiliste vaidluste lahendamisel ning investorsuhte loomisel, arendamisel ja hoidmisel. Need kogemused on omandatud olles kinnisvara arendusettevõtte Novira Capital ja finantsettevõtte Capital Gate üheks kaasasutajaks, partneriks ja eestvedajaks, kus peamiseks vastutusvaldkonnaks on olnud ettevõtete juriidiliste küsimuste haldamine ning investorsuhete arendamine ning hoidmine.

Viimase 10 aastaga on Aleksei algatanud, osalenud ning lõpule viinud mitmeid märkimisväärseid kinnisvara arendus- ja finantseerimisprojekte kogusummas 150 000 m² kinnisvara väärtusega ca 350 miljoni euro.



Andrus Väärtnõu

Andrusel on üle 25 aastane töökogemus kinnisvara arenduse valdkonnas. Tal on laialdane töökogemus juhi ja spetsialistina nii era (nt Noblessner Arendus) kui avalikus sektoris (nt Riigi Kinnisvara AS). Ta on ennast tõestanud nii kinnisvaravaldkonnas üldiselt, kui ka äri-, finants-, investeeringute juhtimises ning strateegiate kujundamisel ja elluviimisel. Kokku on Andrus aidanud ellu viia kinnisvaraprojekte, millede väärtus tänases väärtuses on üle 300 miljoni euro.



Priit Pichen

Priidul on töökogemust ehitusturul ja kinnisvara arendamisel kokku üle 17 aasta. Karjääri alguses saatis teda soov teostada end võimalikult erinevatel positsioonidel. Hetkel jagub tal töökogemust alates planeerimisfaasist, eskiiside koostamisest ja kooskõlastamisest, projekteerimisest kuni ehitamise, ehitusjuhtimise ning järelteeninduseni. Ta on pannud aluse Eesti ühe juhtiva kinnisvaraarenduse ettevõtte kvaliteedi- ja ettevõtte juhtimissüsteemi loomisele. Tänapäevane innovaatilisuse ja keskkonna jätkusuutlikuse võidujooks annavad tema võimekuse tõestamiseks hea kasvupinna.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

2024. aastal kuulutati välja Tartu mnt 17 rahvusvahelise arhitektuurivõistluse võitja. Žürii valis rahvusvahelise arhitektuurivõistluse käigus välja Tallinna südalinnas aadressile Tartu maantee 17 rajatava uue kõrghoone kavandiks "Lumière", mis on Prantsuse arhitekti Marcelo Joulia arhitektuuribüroo Naço ning Eesti arhitektuuribüroo Eek & Mutso Arhitektid ühistöö.

Kunagise valuutapoe krundile rajatav kõrghoone koosneb elupindadest, äripinnast ja avaliku otstarbega ruumidest, kuhu tulevad näiteks kohvik, restoran ja kunstigalerii ning tervise- ja heaolukeskus. Hoone keskel asub linnaelanikele avatud panoraamvaatega platvorm.

Tallinna linna esindaja hinnangul pakub võidutöö lahendus Maakri kõrghoonete piirkonda uudsust ning aitab piirkonda teha inimsõbralikumaks ja linnakodanikele avatumaks. Žürii hinnangul on võidutöö puhul tegu innovaatilise ja rohelist mõtteviisi kandva kõrghoonega, mis toob Tallinna südalinna ärikvartalisse pealinnaväirilisi elamispindu ja loob uue linnakeskkonna.

Teise koha pälvis rahvusvaheliselt tuntud büroo Gensler ja Eesti büroo Arhitekt 11 koostööprojekt. Kolmanda koha saavutas Eesti ja rahvusvaheliste büroode ühisprojekt „Heaven 17”, mille autorid on Alver Arhitektid ja Studio Woodroffe Papa koostöös büroodega Whitby Wood, XCO2 ja Studio Weave.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	381 867	247 283	
Nõuded ja ettemaksed	92 538	154 423	2
Varud	3 156 620	1 789 735	3
Kokku käibevarad	3 631 025	2 191 441	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 010 519	2 565	5
Nõuded ja ettemaksed	595 750	200 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 409 646	4 288 911	6
Materiaalsed põhivarad	12 334	28 812	
Immateriaalsed põhivarad	22 572	26 805	
Kokku põhivarad	7 050 821	4 547 093	
Kokku varad	10 681 846	6 738 534	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 126 768	1 775 721	7
Võlad ja ettemaksed	123 667	238 974	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 250 435	2 014 695	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 084 000	2 768 010	7
Kokku pikaajalised kohustised	4 084 000	2 768 010	
Kokku kohustised	7 334 435	4 782 705	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 945 829	928 894	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 391 582	1 016 935	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 347 411	1 955 829	
Kokku omakapital	3 347 411	1 955 829	
Kokku kohustised ja omakapital	10 681 846	6 738 534	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	445 371	841 195	10
Muud äritulud	93 500	791 615	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-508	
Mitmesugused tegevuskulud	-451 530	-356 034	
Tööjõukulud	-213 011	-168 688	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 340	-9 751	
Muud ärikulud	-88 252	-6 421	
Ärikasum (kahjum)	-224 262	1 091 408	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 008 019	-1 125	
Intressikulud	-404 372	-73 348	
Muud finantstulud ja -kulud	12 197	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 391 582	1 016 935	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 391 582	1 016 935	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 391 582	1 016 935	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-224 262	1 091 408	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	10 340	9 751	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-5 680	0	
Muud korrigeerimised	-228 982	-791 615	
Kokku korrigeerimised	-224 322	-781 864	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	66 885	-334 886	2
Varude muutus	-55 071	-88 080	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-92 850	161 220	8
Kokku rahavood äritegevusest	-529 620	47 798	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 083	-20 029	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	18 333	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-32 915	-62 605	6
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	154	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 000	-2 500	
Antud laenud	-359 200	0	2
Laekunud intressid	12 196	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-367 669	-84 980	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 446 781	430 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-2 721	-2 500	7
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 010	-2 610	
Makstud intressid	-356 177	-165 441	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-45 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 031 873	259 449	
Kokku rahavood	134 584	222 267	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	247 283	25 016	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	134 584	222 267	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	381 867	247 283	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	966 115	968 615
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 016 935	1 016 935
Emiteeritud osakapital	7 500	0	7 500
Muud muutused omakapitalis		-37 221	-37 221
31.12.2022	10 000	1 945 829	1 955 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 391 582	1 391 582
31.12.2023	10 000	3 337 411	3 347 411

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ELON OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on eurodes.

2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad ELON OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 4).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu objektid poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, intressikuludest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse

kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal aruandekuupäeval nende õiglasest väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Hilisemad parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2018 saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi

summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte omanikud;
- emaettevõtte juhatuse;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 486	34 486	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	518	518	0
Muud nõuded	653 284	57 534	595 750
Kokku nõuded ja ettemaksed	688 288	92 538	595 750

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	77 600	77 600	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 083	14 083	0
Muud nõuded	262 740	62 740	200 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	354 423	154 423	200 000

Nõuded seotud osapoolte vastu on avalikustatud lisas 13.

Lisa 3 Varud (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata ehitised	3 156 620	1 789 735
Kokku varud	3 156 620	1 789 735

2023. aastal ja 2022. aastal varusid alla ei hinnatud.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16176132	Elon Assets OÜ		Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	100	100
16121326	Elon N174 OÜ		Hoonestusprojektide arendus	100	100
16173926	Pikaliiva 1 OÜ		Hoonestusprojektide arendus	100	100
16262713	Elon A16 OÜ		Hoonestusprojektide arendus	100	100
16714948	Elon T54 OÜ		Hoonestusprojektide	0	100
16319181	VO Center OÜ		Hoonestusprojektide	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Muud muutused	31.12.2023
Elon Assets OÜ	2 500			2 500
Elon N174 OÜ	2 500			2 500
Pikaliiva 1 OÜ	2 500			2 500
Elon A16 OÜ	2 500			2 500
Elon T54 OÜ	0		2 500	2 500
VO Center OÜ	0	2 500		2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	10 000	2 500	2 500	15 000

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
VO Center OÜ	100	12.12.2023	2 500

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16523444	Elon T17 OÜ		Enda kinnisvara ost ja müük	50	50

Emaettevõttel puudub oluline mõju Elon T17 OÜ üle. Kõik otsused võetakse vastu ühiselt koos sidusettevõtte teise osanikuga.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	4 288 911
Ostud ja parendused	32 915
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	87 820
31.12.2023	4 409 646

31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on korrigeeritud vastavalt sõltumatu kinnisvaraeksperti hinnangule. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud võrdlusobjektide meetodit.

Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muude äritulude real (lisa 11).

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	3 126 768	3 126 768			8-12%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	3 126 768	3 126 768					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	4 084 000	0	4 084 000		8-12%	EUR	2025-2026
Pikaajalised laenud kokku	4 084 000	0	4 084 000				
Laenukohustised kokku	7 210 768	3 126 768	4 084 000				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	1 773 000	1 773 000			8-12%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	1 773 000	1 773 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 768 010	0	2 768 010		8-12%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	2 768 010	0	2 768 010				
Kapitalirendikohustised kokku	2 721	2 721	0				
Laenukohustised kokku	4 543 731	1 775 721	2 768 010				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	7 478 446	6 085 868
Kokku	7 478 446	6 085 868

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	50 809	50 809
Võlad töövõtjatele	9 632	9 632
Maksuvõlad	5 047	5 047
Muud võlad	58 179	58 179
Kokku võlad ja ettemaksed	123 667	123 667
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	89 389	89 389
Võlad töövõtjatele	9 209	9 209
Maksuvõlad	58 615	58 615
Muud võlad	81 761	81 761
Kokku võlad ja ettemaksed	238 974	238 974

Võlad seotud osapoolte ees on avalikustatud lisa 13.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	10 000	10 000
Ettevõtte ei ole 2023. ja 2022. aastatel dividende maksnud. Elon OÜ konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 3 337 412 eurot (31.12.2022: 1 945 829 eurot). Kogu konsolideeritud jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks dividendide tulumaks 667 482 eurot (2022: 389 166 eurot). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 669 930 eurot (2022: 1 556 664 eurot).		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	445 371	841 195
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	445 371	841 195
Kokku müügitulu	445 371	841 195
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Projektijuhtimine	445 371	841 195
Kokku müügitulu	445 371	841 195

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	87 820	791 615	6
Muud	5 680	0	
Kokku muud äritulud	93 500	791 615	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	159 201	126 075
Sotsiaalmaksud	53 810	42 613
Kokku tööjõukulud	213 011	168 688
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	3

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Musk Space OÜ (27%), Midway Station OÜ (26%), Nordview OÜ (17%), GALAX ESTATE OÜ (10%), Homeworld OÜ (10%), 10xVentures OÜ (10%)
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	68 000	98 874	2

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 486	30 100	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 486	128 974	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 600	3 574	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 961	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	42 561	3 574	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	550 750	200 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	550 750	200 000	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	0	7
Kokku laenukohustised	2 500 000	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	0	400 750	400 750	8 722	2
Kokku antud laenud	0	400 750	400 750	8 722	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 500 000	2 500 000	30 836	7
Kokku laenukohustised	0	2 500 000	2 500 000	30 836	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	248 385	257 395
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	274 672	261 800
Kokku müüdid	523 057	519 195

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	142 932	110 985
Kokku ostetud	142 932	110 985

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	55 532	82 547

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel konsternil lahkumishüvitiste maksmise kohustust ei teki. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil pole seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid allahinnatud.

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	73 222	245 339
Nõuded ja ettemaksed	356 602	169 589
Kokku käibevarad	429 824	414 928
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	2 500
Nõuded ja ettemaksed	196 500	200 000
Materiaalsed põhivarad	12 333	28 812
Immateriaalsed põhivarad	22 575	26 805
Kokku põhivarad	236 408	258 117
Kokku varad	666 232	673 045
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	2 721
Võlad ja ettemaksed	54 269	101 082
Kokku lühiajalised kohustised	54 269	103 803
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	11 010
Kokku pikaajalised kohustised	0	11 010
Kokku kohustised	54 269	114 813
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	548 232	48 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 731	499 548
Kokku omakapital	611 963	558 232
Kokku kohustised ja omakapital	666 232	673 045

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	676 442	1 022 470
Muud äritulud	5 680	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-499
Mitmesugused tegevuskulud	-410 989	-338 520
Tööjõukulud	-213 011	-168 688
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 340	-9 751
Muud ärikulud	-4 321	-5 015
Kokku ärikasum (-kahjum)	43 461	499 997
Intressitulud	10 700	115
Intressikulud	-430	-564
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	53 731	499 548
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 731	499 548

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	43 461	499 997
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	10 340	9 751
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-5 680	0
Muud korrigeerimised	-3 921	0
Kokku korrigeerimised	739	9 751
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-138 013	-337 590
Varude muutus	1 000	-1 000
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-46 813	73 853
Kokku rahavood äritegevusest	-139 626	245 011
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 083	-20 029
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	18 333	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Antud laenud	-46 500	-25 000
Antud laenude tagasimaksed	0	25 000
Laekunud intressid	10 699	115
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-21 051	-19 914
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 010	-2 610
Makstud intressid	-430	-564
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 440	-3 174
Kokku rahavood	-172 117	221 923
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	245 339	23 416
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-172 117	221 923
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	73 222	245 339

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	56 184	58 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	499 548	499 548
Emiteeritud osakapital	7 500	0	7 500
Muud muutused omakapitalis	0	-7 500	-7 500
31.12.2022	10 000	548 232	558 232
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-10 000	-10 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	1 407 597	1 407 597
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	10 000	1 945 829	1 955 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	53 731	53 731
31.12.2023	10 000	601 963	611 963
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-10 000	-10 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	2 735 803	2 735 803
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	10 000	3 327 766	3 337 766

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

ELON OÜ (registrikood: 16101714) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI NIKOLAJENKO	Juhatuse liige	01.07.2024
HANNES ROOSAAR	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ELON OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud ELON OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 16 kuni 32 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lembi Uett

Vandeaudiitori number 566

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

01.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

ELON OÜ (registrikood: 16101714) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	01.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 945 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 391 582
Kokku	3 337 411
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 337 411
Kokku	3 337 411

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	676442	100.00%	Jah