

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** ELON Assets OÜ

**registrikood:** 16176132

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

**postisihthnumber:** 10145

**telefon:** +372 56677305

**e-posti aadress:** info@elon.ee

## Sisukord

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                      | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                        | 4  |
| Bilanss                                             | 4  |
| Kasumiaruanne                                       | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                  | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                           | 6  |
| Lisa 2 Varud                                        | 7  |
| Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 7  |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad             | 7  |
| Lisa 5 Laenukohustised                              | 8  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                          | 9  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                                  | 9  |
| Lisa 8 Seotud osapooled                             | 9  |
| Aruande allkirjad                                   | 11 |

## Tegevusaruanne

ELON Assets OÜ on loodud 2021. aastal ning ettevõtte põhiliseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte omandas Pikaliiva 1 ja 1a, Tallinn kinnistud eesmärgiga rajada A-energiaklassi elamispinnad. Kinnisvaraobjekt on planeeringu menetluse faasis. Aruandeaastal ettevõtte on müünud kinnistu aadressiga Tartu mnt 54, Tallinn samasse konsolideerimisgrupi kuuluvale ettevõttele (Elon T54 OÜ).

2023. aastal ei omanud ettevõtte töötajaid ega arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale.

ELON Assets OÜ eesmärgiks on pakkuda lõpptarbijale kvaliteetset ja usaldusväärset teenust. Ettevõtte jätkab majandustegevust ka aastal 2024.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 276 618          | 1 314            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 271 220        | 1 043            | 8       |
| Varud                                        | 308 579          | 1 629 172        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 856 417</b> | <b>1 631 529</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 12 500           | 10 000           | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>12 500</b>    | <b>10 000</b>    |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 868 917</b> | <b>1 641 529</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 064 561        | 214 000          | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 46 311           | 44 836           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 110 872</b> | <b>258 836</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 595 439          | 1 391 000        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>595 439</b>   | <b>1 391 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 706 311</b> | <b>1 649 836</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -10 551          | -884             |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 170 657          | -9 923           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>162 606</b>   | <b>-8 307</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 868 917</b> | <b>1 641 529</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Muud äritulud                               | 402 532        | 0             |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -8 312         | -9            |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -10 986        | -7 334        |
| Muud ärikulud                               | -1 238         | -2 465        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>381 996</b> | <b>-9 808</b> |
| Intressitulud                               | 1 495          | 0             |
| Intressikulud                               | -212 834       | -115          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>170 657</b> | <b>-9 923</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>170 657</b> | <b>-9 923</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

ELON Assets OÜ (edaspidi - ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

#### Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite

#### Nõuded ja ettemaksud

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

#### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest 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 valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases 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.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

**Seotud osapooled**

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud isikuteks loetakse

- emaeettevõtte (ning emaeettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahingu juhatus;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

**Lisa 2 Varud**

(eurodes)

|                    | 31.12.2023     | 31.12.2022       |
|--------------------|----------------|------------------|
| Arendusprojektid   | 308 579        | 1 629 172        |
| <b>Kokku varud</b> | <b>308 579</b> | <b>1 629 172</b> |

**Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse**

(eurodes)

|                                                           | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                          | 10 000        | 7 500         | 4       |
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                          | 2 500         | 2 500         |         |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>12 500</b> | <b>10 000</b> |         |

**Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad**

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                    |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osalise määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                    | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 16173926                                               | Pikaliiva 1 OÜ         | Eesti      | Kinnisvara arendus | 100              | 100        |
| 16121326                                               | ELON N174 OÜ           | Eesti      | Kinnisvara arendus | 100              | 100        |
| 16262713                                               | ELON A16 OÜ            | Eesti      | Kinnisvara arendus | 100              | 100        |
| 16319181                                               | VO Center OÜ           | Eesti      | Kinnisvara arendus | 0                | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |              |               |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2022   | Omandamine   | 31.12.2023    |
| Pikaliiva 1 OÜ                                                        | 2 500        |              | 2 500         |
| ELON N174 OÜ                                                          | 2 500        |              | 2 500         |
| ELON A16 OÜ                                                           | 2 500        |              | 2 500         |
| VO Center OÜ                                                          | 0            | 2 500        | 2 500         |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>7 500</b> | <b>2 500</b> | <b>10 000</b> |

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

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |             |
| Laen                             | 1 064 561  | 1 064 561                         |                     |             | EUR         | 2024        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 1 064 561  | 1 064 561                         |                     |             |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |             |
| Laen                             | 595 439    | 0                                 | 595 439             |             | EUR         | 2028        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 595 439    | 0                                 | 595 439             |             |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 660 000  | 1 064 561                         | 595 439             |             |             |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |             |             |
|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |             |
| Laen                             | 214 000    | 214 000                           |                     |             | EUR         | 2023        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 214 000    | 214 000                           |                     |             |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |             |
| Laen                             | 1 391 000  | 0                                 | 1 391 000           |             | EUR         | 2024        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 391 000  | 0                                 | 1 391 000           |             |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 605 000  | 214 000                           | 1 391 000           |             |             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 3 941         | 3 941          |
| Muud võlad                       | 42 370        | 42 370         |
| Intressivõlad                    | 42 370        | 42 370         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>46 311</b> | <b>46 311</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 14 085        | 14 085         |
| Maksuvõlad                       | 1 802         | 1 802          |
| Muud võlad                       | 26 449        | 26 449         |
| Intressivõlad                    | 26 449        | 26 449         |
| Saadud ettemaksed                | 2 500         | 2 500          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>44 836</b> | <b>44 836</b>  |

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustisi teiste seotud osapoolte ees (Lisa 8).

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud.  
Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | ELON 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>                              |                  |               |
| Tütarettevõtjad                                          | 365 136          | 0             |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 905 520          | 0             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>1 270 656</b> | <b>0</b>      |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |                  |               |
| Emaettevõtja                                             | 3 000            | 13 900        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>3 000</b>     | <b>13 900</b> |

| MÜÜDUD                                                   | 2023             |              | 2022     |          |
|----------------------------------------------------------|------------------|--------------|----------|----------|
|                                                          | Kaubad           | Teenused     | Kaubad   | Teenused |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 800 000        | 5 825        | 0        | 0        |
| <b>Kokku müüdud</b>                                      | <b>1 800 000</b> | <b>5 825</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

| OSTETUD              | 2023   |               | 2022   |               |
|----------------------|--------|---------------|--------|---------------|
|                      | Kaubad | Teenused      | Kaubad | Teenused      |
| Emaettevõtja         |        | 42 500        |        | 91 275        |
| <b>Kokku ostetud</b> |        | <b>42 500</b> |        | <b>91 275</b> |

Aruandeperioodil ja võrdlusperioodil ettevõtte juhatuse liikmetele pole tasu arvestatud ega makstud.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ettevõttele lahkumishüvitiste maksmise kohustust ei teki.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

**ELON Assets OÜ (registrikood: 16176132) 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

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -10 551        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 170 657        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>160 106</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 160 106        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>160 106</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonestusprojektide arendus | 41101      | 0               |             | Jah            |