

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 15.10.2025

aruandeaasta lõpp: 31.12.2025

ärinimi: Skala Holding OÜ

registrikood: 17350230

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Kai tn 4

postisihthnumber: 10111

e-posti aadress: info@skalacapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 4 Laenunõuded	16
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 7 Kasutusrent	17
Lisa 8 Laenukohustised	18
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 11 Osakapital	19
Lisa 12 Müügitulu	20
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 15 Seotud osapooled	20
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeaudiitori aruanne	26

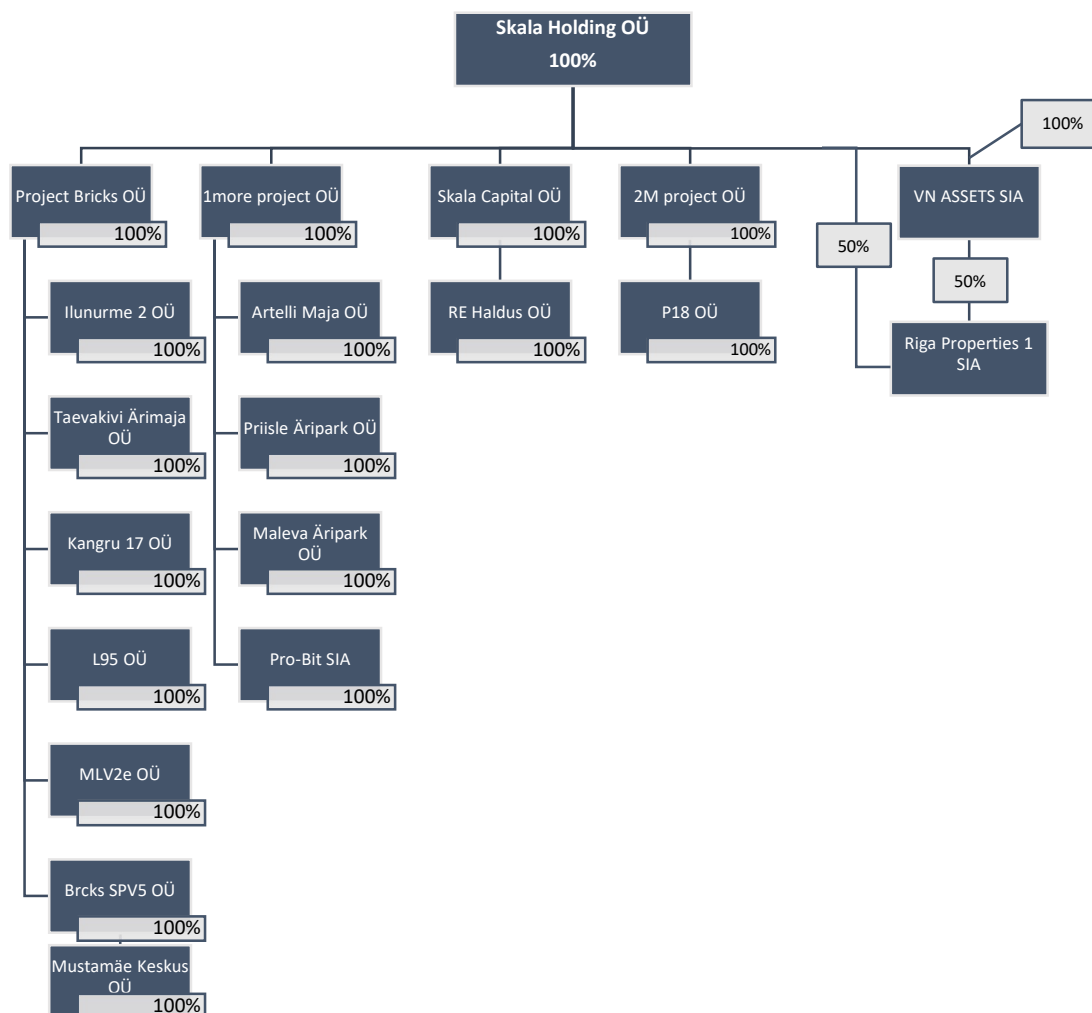
Tegevusaruanne

Skala Holding OÜ on Eestis ja Lätis tegutseva ärikinnisvaragrupi emaettevõtja. Grupi tegevus keskendub rahavoogu teeniva ärikinnisvara omamisele, üürileandmisele ja aktiivsele juhtimisele. Kinnisvaraportfell koosneb peamiselt kaubandus-, stock-office-, lao-, büroo- ja tootmispindadest, mida üüritakse välja hajutatud üürnike baasile.

Skala Holding OÜ asutati 15.10.2025 ning ettevõtte esimene majandusaasta kestis 15.10.2025–31.12.2025. Konsolideerimisgrupp moodustati 31.10.2025, mil emaettevõtja omandas kontrolli tütarettevõtjate üle. Sellest tulenevalt on konsolideeritud aruandes kajastatud konsolideerimisgrupi finantsnäitajad alates kontrolli tekkimise kuupäevale järgnevast perioodist ehk 01.11.2025–31.12.2025.

Aruandekuupäeva seisuga oli Grupi kinnisvarainvesteeringute koguväärtus 110 miljonit eurot. Portfell paikneb peamiselt Eestis, kus asub ka Grupi võtmejuhtkond, ning osaliselt Lätis. Portfell on hajutatud erinevate ärikinnisvara segmentide ja üürnike vahel, mis vähendab sõltuvust ühest kinnisvaraobjektist, üürnikust või sektorist.

Skala Holding OÜ on konsolideeriv üksus konsolideerimisgrupis, mille koosseis on alljärgnev:



Kinnisvarainvesteeringud on üldjuhul soetatud terviklike majandusüksustena, mille koosseisu kuulusid hoonestatud kinnisasjad ning nendega seotud õigused, kohustused ja lepingud, sealhulgas üüri- ja varahalduslepingud ning ehitusgarantiid.

Kontserni struktuur põhineb eraldiseisvatel eriotstarbelistel ettevõtetel (SPV-d), mille kaudu hallatakse üksikuid kinnisvarainvesteeringuid. Iga kinnisvaraobjekt või projekt on reeglina struktureeritud eraldi äriühingusse, mis võimaldab investeeringute riskide eraldamist, finantseerimise sidumist konkreetsete varadega ning läbipaistvat ja efektiivset varade juhtimist. SPV-d on koondatud erinevate valdusettevõtete alla, mille kaudu juhitakse sarnase iseloomuga investeeringuid ja projekte. Selline struktuur võimaldab paindlikku kapitali kaasamist, investeeringute haldamist ning vajadusel üksikute varade või projektide võõrandamist. Kontserni kinnisvaraportfell koosneb peamiselt üüritulu teenivatest ärikinnisvaraobjektidest, mida hallatakse eesmärgiga tagada stabiilne rahavoog ja vara väärtuse kasv ning mida iseloomustab vähene hooajalisus.

Alljärgnevas tabelis on toodud kinnisvaraportfelli ülevaade ettevõtete lõikes.

Ettevõtte	Objekt	Sihtotstarve	Üüritava pind (m²)	Omandamise aasta
ILUNURME 2 OÜ	Ilunurme 2, Loo	tootmine	5 385	2021
TAEVAKIVI ÄRIMAJA OÜ	Taevakivi 1, Tallinn	esinduspind-ladu-büroo	5 643	2021
KANGRU 17 OÜ	Kangru 17, Vaela	tootmine, esinduspind-ladu-büroo	4 584	2021
L95 OÜ	Linnamäe 95, Tallinn	kaubandus	4 560	2021
MLV2E OÜ	Maleva 2E, Tallinn	tootmine	3 168	2021
MUSTAMÄE KESKUS OÜ	Tammsaare 104a, Tallinn	kaubandus	14 318	2021
ARTELLI MAJA OÜ	Artelli 19, Tallinn	esinduspind-ladu-büroo	2 745	2020
PRIISLE ÄRIPARK OÜ	Priisle 10, 16, Ussimäe 12, Tallinn	esinduspind-ladu-büroo	11 010	2020
MALEVA ÄRIPARK OÜ	Maleva 2, 2c, 2j, Tallinn	esinduspind-ladu-büroo	8 339	2021
PRO-BIT SIA	Maza Nometnu 31, Riia	brüoo	1 504	2021
2M PROJECT OÜ	Marati 3, Tallinn	ladu	1 123	2021
P18 OÜ	Priisle 18, Tallinn	esinduspind-ladu-büroo	3 632	2021
RIGA PROPERTIES 1 SIA	Juglas 95, Riia	kaubandus	3 141	2025

Skala Capital OÜ, sealhulgas RE Haldus OÜ, roll grupis on toetada kinnisvaraportfelli toimimist erinevate haldusteenuste osutamise ning administratiivsete funktsioonide täitmise kaudu.

2M project OÜ kaudu hallatakse nii ettevõtte enda omandis olevaid kinnisvaraobjekte kui ka tütaretevõtja P18 OÜ kaudu hoitavaid ja opereeritavaid kinnisvarainvesteeringuid.

Grupi Läti investeeringud on osaliselt struktureeritud läbi VN Assets SIA, mille kaudu omatakse osalust ettevõttes Rigas Properties 1 SIA. Viimane on kinnisvara omav ettevõtte, mille põhitegevuseks on ärikinnisvara üürile andmine ja haldamine Läti turul. Selline struktuur võimaldab geograafilist hajutatust ning kohaliku turu spetsiifika arvestamist.

Skala Holding OÜ on kasvava kinnisvaragrupi emaettevõtja, mille strateegia on jätkata olemasoleva kinnisvaraportfelli aktiivset juhtimist, toetada kinnisvaraobjektide pikaajalist väärtust ning tugevdada grupi finantspositsiooni. Kogunenud kasum reinvesteeringutakse ning dividendide maksmine ei ole lähiajal prioriteet. Juhtkond kavatseb suunata vabad rahavood eelkõige investeerimisportfelli arendamise ja finantsvõimenduse järgjärgulisse vähendamisse. 2025. aastal arendus- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

Skala Holding OÜ kinnisvaraportfelli olulisimad näitajad bilansipäeva seisuga olid järgmised:

	31.12.2025
Kinnisvaraobjektide arv	13
Kinnisvaraobjektide koguväärtus (EUR)	110 040 000
Hõivatuse määr	97,7%
WAULT	4,54
Üürnike arv	212
Kogu üüritava pind (m²)	69 151

Esimesel majandusaastal (periood 01.11.2025-31.12.2025) oli kontserni müügitulu 1 859 533 eurot ning aruandeaasta tulemuseks kujunes puhaskahjum summas 59 330 eurot. Arvestades majandusaasta lühikest kestust ning tegevuse käivitamisega seotud ühekordseid kulusid ja investeeringuid, oli kahjum ootuspärane.

Bilansipäeva seisuga moodustasid käibevarad 1 609 909 eurot ning lühiajalised kohustised 25 434 919 eurot, mille tulemusel oli lühiajaliste kohustiste kattekordaja 0,06. Madal kattekordaja on olulises osas tingitud sellest, et osa pangalaenudest on bilansipäeva seisuga kajastatud lühiajaliste kohustistena nende lepingulise tagasimaksetähtaja saabumise tõttu.

Juhtkonna hinnangul tuleb Grupi maksevõimet hinnata koos kinnisvaraportfelli rahavoogude, üüritulu stabiilsuse ning bilansipäeva järgsete finantseerimistingutega.

Juhtkonna hinnangul ei viita madal lühiajalise likviidsuse näitaja kontserni maksevõime probleemidele, kuna lühiajaliste kohustiste täitmine on planeeritud peamiselt järgmiste perioodide üüritulu arvelt. 2026. aastal on refinantseeritud pangalaene summas 4 794 175 eurot ning uueks tagasimakse tähtjaks on määratud 2031. aasta. Juhtkonna hinnangul toetab nimetatud refinantseerimine grupi pikaajalist finantseerimisstruktuuri ja vähendab lühiajaliste kohustistega seotud likviidsusrisi.

Peamised finantssuhtarvud:

	2025
Müügitulu (EUR)	1 859 533
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	-59 330
Käibevarad kokku (EUR)	1 609 909
Lühiajalised kohustised kokku (EUR)	25 434 919
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,06

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), krediidirisk ja tegevusrisk.

Tururisk (sh intressirisk) - Ettevõtte tegevust mõjutavad üldised majanduskeskkonna muutused, sealhulgas kinnisvaraturu arengud, üürinõudlus ja rendihinnad. Muutused majanduskeskkonnas võivad mõjutada nii kinnisvaraportfelli väärtust kui ka tootlust. Oluliseks tururiskiks on intressirisk, mis tuleneb Euribori muutustest ja finantseerimistingimuste kõikumisest. Intressimäärade tõus võib suurendada finantskulusid ning avaldada survet investeringute tootlusele ja rahavoogudele. Ettevõtte jälgib intressikeskkonda regulaarselt ning kaalub vajadusel riskide maandamise meetmeid, sealhulgas refinantseerimist ja finantseerimisstruktuuri optimeerimist.

Krediidirisk - tuleneb peamiselt üürnike maksevõimest ja -distsipliinist. Võimalik üürimaksete viibimine või mittelaekumine võib mõjutada ettevõtte rahavoogusid ja finantstulemusi. Ettevõtte maandab krediidiriski üürnike eelvaliku, lepingutingimuste (sh tagatised ja garantiid) ning üürnike portfelli hajutamise kaudu. Samuti jälgitakse regulaarselt üürnike maksekäitumist ning reageeritakse võimalikele probleemidele varakult.

Tegevusrisk on seotud kinnisvaraobjektide igapäevase opereerimise, hoolduse, haldamise ja teenusepakkujate töö kvaliteediga. Risk võib realiseeruda näiteks ootamatute remondi- või hoolduskulude, tehniliste rikete, vakantsuse suurenemise või haldusteenuste kvaliteedi languse kaudu. Grupp maandab tegevusriski aktiivse kinnisvarahalduse, regulaarse kulude ja vakantsuse jälgimise, professionaalsete teenusepakkujate kasutamise ning portfelli hajutatuse kaudu.

Skala Holding OÜ juhatuse koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele 2025. aastal tasu ei makstud.

/allkirjastatud digitaalselt/

Vitali Kõllomets

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	15.10.2025	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	480 408	0	
Finantsinvesteeringud	68 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 061 501	10 000	2
Kokku käibevarad	1 609 909	10 000	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	609 418	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	110 040 000	0	5
Materiaalsed põhivarad	461 289	0	6
Kokku põhivarad	111 110 707	0	
Kokku varad	112 720 616	10 000	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 614 660	0	8
Võlad ja ettemaksed	1 820 259	0	9
Kokku lühiajalised kohustised	25 434 919	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	69 541 297	0	8
Võlad ja ettemaksed	1 072 299	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	70 613 596	0	
Kokku kohustised	96 048 515	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	11
Muud reservid	12 581 323	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 519 092	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 430	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	16 059 985	10 000	
Vähemusosalus	612 116	0	
Kokku omakapital	16 672 101	10 000	
Kokku kohustised ja omakapital	112 720 616	10 000	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	15.10.2025 - 31.12.2025	15.10.2025 - 15.10.2025	Lisa nr
Müügitulu	1 859 533	0	12
Muud äritulud	19 295	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-647 627	0	13
Mitmesugused tegevuskulud	-229 301	0	14
Tööjõukulud	-3 201	0	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 271	0	6
Olulised käibevara allahindlused	-107 464	0	
Muud ärikulud	-57 908	0	
Ärikasum (kahjum)	826 056	0	
Intressitulud	7 560	0	
Intressikulud	-889 062	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 884	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-59 330	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 330	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-50 430	0	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-8 900	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	15.10.2025 - 31.12.2025	15.10.2025 - 15.10.2025	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	826 056	0	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 271	0	6
Muud korrigeerimised	188 412	0	
Kokku korrigeerimised	195 683	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-944 717	0	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 791 678	0	9
Kokku rahavood äritegevusest	1 868 700	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-415 678	0	
Laekunud intressid	7 560	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-408 118	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	103 267	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-428 394	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 310	0	
Makstud intressid	-652 737	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-980 174	0	
Kokku rahavood	480 408	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	480 408	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	480 408	0	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
15.10.2025	0	0	0	0	0
Emiteeritud osakapital	10 000	0	0	0	10 000
15.10.2025	10 000	0	0	0	10 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-50 430	-8 900	-59 330
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	12 581 323	0	0	12 581 323
Muud muutused omakapitalis	0	0	3 519 092	621 016	4 140 108
31.12.2025	10 000	12 581 323	3 468 662	612 116	16 672 101

31.10.2025 moodustati konsolideerimisgrupp ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel. Grupi moodustamise käigus tegid omanikud mitterahalise sisse makse vabatahtlikku reservkapitali summas 12 581 323 eurot.

Tegemist oli ühise valitseva mõju all oleva tehinguga, mistõtt ei kajastatud tehingut tavapärase äriühendusena. Selliste tehingute puhul ei pruugi tehinguhind kajastada omandatud ettevõtete õiglast väärtust. Omandatud osaluste soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe summas 4 140 108 eurot kajastati konsolideeritud omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisus.

Mitterahalise sisse makse tulemusena lisandus konsolideerimisgruppi muu hulgas omandatud tütarettevõtjate arvelduskontodel olnud raha summas 415 678 eurot (rahavoogude aruandes real "Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamise").

Ettevõtte osakapital on 10 000 eurot. Aruandekuupäeva seisuga ei olnud osakapital sisse makstud ning vastav nõue osaniku vastu on kajastatud bilansis muude nõuete koosseisus.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Skala Holding OÜ (edaspidi "Emaettevõtja") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Skala Holding OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte esimene majandusaasta kehtis 15.10.2025–31.12.2025. Konsolideerimisgrupp moodustati 31.10.2025, mil emaettevõtte omandas kontrolli tütarettevõtjate üle. Sellest tulenevalt on konsolideeritud aruandes kajastatud andmed alates kontrolli tekkimise kuupäevale järgnevast perioodist ehk 01.11.2025–31.12.2025.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, erandiks on kinnisvarainvesteeringud, mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglases väärtuses.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtja ja tema tütarettevõtjate (edaspidi koos "Skala Holding") finantsnäitajad kokkuliidetuna selliselt nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad elimineerides täielikult omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtja bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtjatesse elimineeritakse Emaettevõtja osaluste vastu tütarettevõtjate omakapitalis. Tütarettevõtjates, kus Emaettevõtja osalus on väiksem kui 100%, eraldatakse vähemusomanikele kuuluv osa tütarettevõtjate netovarast ja aruandeperioodi kasumist/kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Skala Holdingu poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajaduse korral viiakse tütarettevõtja raamatupidamise aruandes kajastatu vastavusse Emaettevõtja poolt rakendatud arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtjad konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

TEHINGUD VÄHEMUSOSALUSEGA

Vähemusosalust kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali koosseisus eraldi Emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Vähemusomanikele kuuluv osa konsolideeritava tütarettevõtja kahjumist jagatakse vähemusosalusele ka siis, kui selle tulemusena muutub vähemusosaluse saldo bilansis negatiivseks.

Tehinguid, mille käigus Emaettevõtja suurendab või vähendab oma osalust tema poolt juba kontrollitavas tütarettevõttes, kajastatakse kui omanike vahelisi tehinguid, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit. Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel otse omakapitalis.

KONSOLIDEERITUD AASTAARUANDE LISADES ESITATUD EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA ARUANDED

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse Emaettevõtja eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded.

Emaettevõtja põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtjatesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses ehk omandamisel makstava tasu õiglases väärtuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha ja lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsinstrumentide oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Skala Holding kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode saldosisid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kasutades kaudset meetodit, see tähendab, et äritegevuse rahavoogude korral korrigeeritakse aruandeperioodi ärikasumit/ -kahjumit mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustiste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud kasumite ja kahjumitega.

Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on koostatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui Emaettevõtja omanduses on otse või tütar-ettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvad äriühendused. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunu äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil. See tähendab, et omandatud ettevõtte varasid ja kohustisi kajastatakse omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Vara väärtuse test viiakse läbi siis, kui on indikatsioone, et vara väärtus võib olla langenud. Vara väärtuse testi käigus hinnatakse, kas investeringu kaetav väärtus (kõrgem kahest – õiglase väärtuse miinus müügikulutused või kasutusväärtus) on langenud alla selle bilansilise jääkväärtuse. Allahindlusest tekkiv kulu kajastatakse emaettevõtja kasumiaruandes finantskuluna. Juhul, kui olukord muutub ja allahindlus ei ole enam põhjendatud, siis varem kajastatud allahindlus tühistatakse. Allahindluse tühistamine kajastatakse selle perioodi, mil tühistamine aset leidis, finantstuluna.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Käibevarade allahindlused". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Nõuete ebatõenäoliseks hindamisel kasutatakse individuaalset lähenemist, mis tähendab, et iga nõuet hinnatakse eraldi.

Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise ja vara väärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses.

Õiglase väärtuse määramisel lähtub juhatus parimast kättesaadavast informatsioonist, vajadusel kasutatakse sõltumatute

professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarsel meetodil. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	10 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat
Hoonestusõigus (maa)	100 aasta

Rendid

SKALA HOLDING KUI RENDILEANDJA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, mistõttu rendileandja eemaldab väljarenditava vara oma bilansist ja asendab selle kapitalirendinõudega. Kapitalirendinõue võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtuse ja renditava vara rendiperioodi lõpu tõenäolise lõppväärtuse nüüdisväärtuse summaga.

Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks (ehk intressimakseteks). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud tarbijahinna indeksist, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

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

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

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu efektiivse intressimäära meetodil. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud".

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte 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.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Skala Holding kajastab müügituluna kinnisvarainvesteeringute kasutusrendilepingutest saadud üüritulu, mis kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Aruandeperioodil kõrvalkulude edasimüük üürnikele kajastatakse nende soetusmaksumuses mingi samas perioodis kui tekivad teenuse osutamisega seotud kulud.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et tulu saaja saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulusid kui kulusid kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale).

Kasumiaruandes kirjel "kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärikuludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt Eestis kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit ei maksustata selle teenimise hetkel. Maksustamine toimub ainult kasumi jaotamisel dividendide või muude kasumieraldiste kaudu. Alates 2025. aastast maksustatakse dividendide netosummat maksumääraga 22/78.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste

jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Skala Holding OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvesse võetud aruandekuupäeva ja aruande kinnitamise kuupäeva vahel ilmnunud sündmused.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused jaotatakse korrigeerivateks ja mittekorrigeerivateks sündmusteks. Korrigeerivad sündmused on sündmused, mis annavad täiendavat teavet aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolude kohta ning mille mõju kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes.

Mittekorrigeerivad sündmused on sündmused, mis ei mõjuta aruandekuupäeva seisuga varade ja kohustiste hindamist. Olulised mittekorrigeerivad sündmused avalikustatakse aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	854 295	854 295	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	930 943	930 943	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-76 648	-76 648	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 200	2 200	0	0	
Laenunõuded	670 981	109 743	10 738	550 500	4
Muud nõuded	81 691	42 090	1 151	38 450	
Intressinõuded	39 601	0	1 151	38 450	
Viitlaekumised	42 090	42 090	0	0	
Ettemaksed	32 044	32 044	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	32 044	32 044	0	0	
Muud nõuded	29 708	21 129	8 579	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 670 919	1 061 501	20 468	588 950	

	15.10.2025	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	10 000	10 000	0	0	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 000	10 000	0	0	

Intressinõuetest moodustasid seotud osapoolte pikaajalised intressinõuded summas 38 450 eurot. Vaata ka lisa nr 15.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				15.10.2025	31.12.2025
16009598	1more project OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	100
16208352	Project Bricks OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	100
16266869	Skala Capital OÜ	Eesti	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	0	100
16086297	2M project OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
40203199511	Riga Properties 1 SIA	Läti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	50
40203382521	VN Assets SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	15.10.2025	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2025
1more project OÜ	0	6 058 273	775 063	6 833 336
Project Bricks OÜ	0	6 429 952	3 843 179	10 273 131
Skala Capital OÜ	0	93 098	26 283	119 381
2M project OÜ	0	2 200 000	-167 984	2 032 016
Rigas Properties SIA	0	1 005 000	-9 862	995 138
VN Assets SIA	0	949 000	-949 000	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	16 735 323	3 517 679	20 253 002

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Seotud osapoolte laenunõuded	550 500	0	0	550 500	7%	EUR	2035	15
Muud laenunõuded	70 481	59 743	10 738	0	7-10%	EUR	2026-2027	
Kapitalirendi nõuded	50 000	50 000	0	0	0%	EUR	2026	
Laenunõuded	670 981	109 743	10 738	550 500				2

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
15.10.2025	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	110 040 000
31.12.2025	110 040 000

	15.10.2025 - 31.12.2025	15.10.2025 - 15.10.2025
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 327 112	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	515 959	0

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistud, mida renditakse välja üüritulu teenimise eesmärgil.

Ostude ja parenduste all on kajastatud kinnistu soetusmaksumus ning ostuga otseselt seotud kulutused.

Otseste haldamiskulude all on kajastatud kinnistu kommunaalkulud, valve, kindlustus, koristus, side, prügi ja muud kinnistu hoolduskulud.

Kinnisvarainvesteeringute edasine arvestus toimub õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel seisuga 31.12.2025 kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit, mille puhul võetakse arvesse kinnisvarainvesteeringute tegelikult genereeritavat rahavoogu, turupõhist diskontomäära, tootlusmäära ning pikaajalist turu vakantsuse määra. Hindamisel kasutatud diskontomäär jäi erinevate varaobjektide lõikes vahemikku 8,50%–9,30%, tootlusmäär vahemikku 7,25%–8,00% ning pikaajaline turu vakantsuse määr vahemikku 3%–5%.

Vaata ka lisa 7.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			Lõpetamata projektid	
15.10.2025							
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	0	0	0	10 388	0	10 388
Muud ostud ja parendused		0	0	0	10 388	0	10 388
Lisandumised äriühenduste kaudu	142 500	248 716	4 257	252 973	9 785	52 915	458 173
Amortisatsioonikulu	-250	-5 732	-493	-6 225	-797	0	-7 272
31.12.2025							
Soetusmaksumus	150 000	343 917	10 759	354 676	35 784	52 915	593 375
Akumuleeritud kulum	-7 750	-100 933	-6 995	-107 928	-16 408	0	-132 086
Jääkmaksumus	142 250	242 984	3 764	246 748	19 376	52 915	461 289

Lisandumised äriühenduste kaudu on näidatud jääkmaksumuses.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	15.10.2025 - 31.12.2025	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 327 112	5
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	110 040 000	5

Kokku	110 040 000	
--------------	--------------------	--

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	56 553 750	11 546 948	45 006 802		2,8%-3,95%+euribor	EUR	2026-2030	
Seotud osapoolte laenud	4 316 267	4 154 000	162 267		4,75%-8,4%	EUR	2026-2030	15
Muud laenud	6 038 562	5 000 000	1 038 562		8%-15%	EUR	2026-2030	
Pikaajalised laenud kokku	66 908 579	20 700 948	46 207 631					
Pikaajalised võlakirjad								
Võlakirjad	26 200 000	2 900 000	23 300 000		7%-8%	EUR	2026-2027	
Pikaajalised võlakirjad kokku	26 200 000	2 900 000	23 300 000					
Kapitalirendikohustised kokku	47 378	13 712	33 666					
Laenukohustised kokku	93 155 957	23 614 660	69 541 297					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2025	15.10.2025
Ehitised	110 040 000	0
Kokku	110 040 000	0

Pangalaenude tagatiseks on seatud kinnistud, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2025 oli 110 miljonit eurot. Grupi tütarettevõtete kinnisvara on kasutatud ka vastastikuste ehk risttagatistena. See tähendab, et teatud juhtudel on ühe tütarettevõtte pangalaenu tagatiseks seatud nii sama tütarettevõtte omandis olev kinnisvara kui ka teise grupi tütarettevõtte omandis olev kinnisvara. Samuti võivad tütarettevõtete bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud olla seatud tagatiseks teiste grupi tütarettevõtete pangakohustiste katteks.

2026. aastal pikendati pangalaenude lepinguid summas 4 794 175 eurot ning uueks tagasimakse tähtajaks määrati 2031. aasta.

Seotud osapoolte laenud ja muud laenud on tagatiseta.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	335 796	335 796	0
Võlad töövõtjatele	920	920	0
Maksuvõlad	142 833	142 833	0
Muud võlad	1 157 837	1 002 919	154 918
Intressivõlad	1 007 880	852 962	154 918
Muud viitvõlad	149 957	149 957	0
Saadud ettemaksed	16 828	16 828	0
Tulevaste perioodide tulud	12 943	12 943	0
Muud saadud ettemaksed	3 885	3 885	0
Üürnike tagatisrahad	1 140 850	223 469	917 381
Muud kohustised	97 494	97 494	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 892 558	1 820 259	1 072 299

Intressivõlgadest moodustasid seotud osapoolte lühiajalised intressivõlad summas 33 517 eurot. Vaata ka lisa nr 15.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2025
Tingimuslikud kohustised	
Võimalikud dividendid	2 705 556
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	763 106
Kokku tingimuslikud kohustised	3 468 662

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit majandusaasta lõpu seisuga.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2025	15.10.2025	Lisa nr
Osakapital	10 000	10 000	2
Osade arv (tk)	2	2	
Ettevõtte osakapital on 10 000 eurot. Aruandekuupäeva seisuga ei olnud osakapital sisse makstud ning vastav nõue osaniku vastu on kajastatud bilansis muude nõuete koosseisus.			

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	15.10.2025 - 31.12.2025
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	1 656 510
Läti	203 023
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 859 533
Kokku müügitulu	1 859 533
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	1 843 071
Muu mittepõhitegevusega seotud müük	16 462
Kokku müügitulu	1 859 533

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	15.10.2025 - 31.12.2025
Kõrvalkulud	335 195
Kinnisvara haldus-, hooldus ja remondikulud	296 507
Riiklikud ja kohalikud maksud	15 661
Muud kulud	264
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	647 627

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	15.10.2025 - 31.12.2025
Mitmesugused bürookulud	6 230
Sisseostetud teenused	212 220
Konsultatsiooni- ja koolituskulud	5 312
Muud	5 539
Kokku mitmesugused tegevuskulud	229 301

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	2M Investments OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2025	15.10.2025	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 824 000	0	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	330 000	0	8
Kokku laenukohustised	4 154 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	30 854	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 663	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 517	0	9

PIKAAJALISED	31.12.2025	15.10.2025	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	588 950	0	2;4
Kokku nõuded ja ettemaksed	588 950	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	162 267	0	8
Kokku laenukohustised	162 267	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 192	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 192	0	

ANTUD LAENUD	15.10.2025	Antud laenud	31.12.2025	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	550 500	550 500	6 053	4
Kokku antud laenud	0	550 500	550 500	6 053	

--

LAENUKOHUSTISED	15.10.2025	Saadud laenud	31.12.2025	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 986 267	3 986 267	31 210	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	330 000	330 000	2 663	
Kokku laenukohustised	0	4 316 267	4 316 267	33 873	8

Pikaajalised nõuded ja ettemaksed summas 588 950 eurot sisaldavad:

- antud laenu summas 550 500 eurot
- intressinõue summas 38 450 eurot

Lühiajalised võlad ja ettemaksed summas 33 517 eurot sisaldavad:

- intressikohustisi lühiajalistelt laenudelt summas 33 517 eurot.

Pikaajalised võlad ja ettemaksed summas 5 192 eurot sisaldavad:

- intressikohustisi pikaajalistelt laenudelt summas 5 192 eurot.

Laenukohustised

- Seisuga 31.12.2025 oli lühiajaliste laenukohustiste põhiosa 4 154 000 eurot ning nendelt arvestatud intressikohustis 33 517 eurot.
- Pikaajaliste laenukohustiste põhiosa oli 162 267 eurot ning nendelt arvestatud intressikohustis 5 192 eurot.

Aruandeaastal ei ole juhtkonnale arvestatud tasud ega antud muid olulisi soodustusi. Saadud ja antud laenud on tagatiseta.

Laenulepingutes kokkulepitud intressimäärad on vastavuses turu intressimääradega.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2026. aastal müüdi olemasoleva võlakirjaemissiooni raames täiendavalt võlakirju summas 4,7 miljonit eurot. Seisuga 31.12.2025 oli lisas 8 kajastatud võlakirjade saldo 26,2 miljonit eurot, mis suurenes pärast nimetatud tehingut 30,9 miljoni euroni. Tehingu eesmärk oli grupi laenukohustiste restruktureerimine ja olemasolevate laenukohustiste refinantseerimine.

Lisaks pikendati 2026. aastal lisas 8 kajastatud pangalaenu lepinguid summas 4,8 miljonit eurot ning maksti tagasi pangalaene 1,2 miljoni euro ulatuses.

Pikendatud laenu uueks tagasimakse tähtajaks on 2031. aasta.

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	15.10.2025
Varad		
Käibevarad		
Nõuded ja ettemaksed	10 000	10 000
Kokku käibevarad	10 000	10 000
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	16 735 323	0
Kokku põhivarad	16 735 323	0
Kokku varad	16 745 323	10 000
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 154 000	0
Võlad ja ettemaksed	49 017	0
Kokku lühiajalised kohustised	4 203 017	0
Kokku kohustised	4 203 017	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000
Muud reservid	12 581 323	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 017	0
Kokku omakapital	12 542 306	10 000
Kokku kohustised ja omakapital	16 745 323	10 000

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	15.10.2025 - 31.12.2025	15.10.2025 - 15.10.2025
Mitmesugused tegevuskulud	-15 500	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-15 500	0
Intressikulud	-33 517	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-49 017	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 017	0

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	15.10.2025 - 31.12.2025	15.10.2025 - 15.10.2025
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-15 500	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 500	0
Kokku rahavood äritegevusest	0	0
Kokku rahavood	0	0

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
15.10.2025	10 000	0	0	10 000
15.10.2025	10 000	0	0	10 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-49 017	-49 017
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	12 581 323	0	12 581 323
31.12.2025	10 000	12 581 323	-49 017	12 542 306
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-16 735 323	-16 735 323
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	20 253 002	20 253 002
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2025	10 000	12 581 323	3 468 662	16 059 985

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2026

Skala Holding OÜ (registrikood: 17350230) 15.10.2025 - 31.12.2025 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	14.05.2026

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Skala Holding OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Skala Holding OÜ ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2025 ning perioodi 15. oktoober 2025 kuni 31. detsember 2025 konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning perioodi 15. oktoober 2025 kuni 31. detsember 2025 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas IESBA kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. 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.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni 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 kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud 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 arvamust. 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 rahvusvahelistele 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 kontserni 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 kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni 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;
- planeerime kontserni auditi ja viime selle läbi, et hankida kontserni majandus- või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta piisav asjakohane auditi tõendusmaterjal, mis on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamise aluseks. Vastutame kontserni auditi otstarbel tehtava audititöö suunamise, järelevalve ja ülevaatamise eest. Jääme ainuvastutavaks oma auditiarvamuse eest.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeauditori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

14. mai 2026

Audiitorite digitaalallkirjad

Skala Holding OÜ (registrikood: 17350230) 15.10.2025 - 31.12.2025 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Erki Usin	Vandeaudiitor	14.05.2026

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2025
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 519 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 430
Kokku	3 468 662
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 468 662
Kokku	3 468 662

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64211	EMTAK 2025	0		Jah