

2025. aasta II poolaasta auditeerimata vahearuanne

Aruandeperioodi algus: 01.07.2025

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2025

Ärinimi: Volta SKAI OÜ

Registrikood: 16359341

Postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Maakri tn 19/1

Postisihtnumber: 10145

E-posti aadress: endover@endover.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise vahearuanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Raamatupidamise vahearuande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Juhatuse kinnitus	13

Tegevusaruanne

Volta SKAI OÜ asutati 5. novembril 2021. aastal. Volta SKAI OÜ on Endoveri sidusettevõte. Endover on 100 Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendusettevõte, mis on tegutsenud alates 1997. aastast. Endoveri sidusettevõtteid on arendanud ja rekonstrueerinud üle 70 hoone, rajades kokku ligi 368 000 ruutmeetrit elu- ja äripindu ning kaasanud projektide elluviimiseks üle 200 miljoni euro kapitali.

2022. aasta alguses omandas ettevõtte arenduskrundi Krulli tänav 10, Tallinn. Volta SKAI OÜ äritegevuseks sai 12-korruselise modernse arhitektuuriga kõrghoonete duo arendus.

Krulli tänav 10 on kerkimas Volta kvartali uus maamärk. Esimesse kõrghoonesse tuleb 14 äripinda ja 70 korterit, sh katusekorruse korterid, millel on kuni 3,2-meetrised laed ning avar planeering läbi kahe korruse. Tänu asukohale kõrgel rannikuäärsel nõlval avanevad koduostjatele vaated lainetest, vanalinnast ja südalinnas siluetist. Esimese torniga valmib 7 545 m² müüdavat netopinda, projekti planeeritav investeeringu suurus on 35,4 miljonit, prognoositav müügitulu 57,2 miljonit eurot. Teise kõrghoone torn on projekteerimisel.



Võlakirjad

Volta SKAI võlakirjad on 30 miljoni euro suurune tagatud võlakirjaprogramm Volta SKAI arenduse finantseerimiseks. 2025. aasta II poolaastal viidi programmist läbi kaks esimest seeriat, kogumahuga 12 miljonit eurot. Võlakirjade nominaalväärtus on 1000 eurot ning kupongiintressimäär 10%. Intressi makstakse kvartaalselt: 1. aprillil, 1. juulil, 1. septembril ja 1. jaanuaril. Võlakirjade tagasimakse lõpptähtaeg on 1. oktoober 2027. Volta SKAI võlakirjad on 2025. aasta detsembrist kaubeldavad Nasdaq Balti börside turul First North. Võlakirjade täpsemad tingimused ja lisateave on kättesaadav investor.endover.ee.



Ülevaade müügiotsessist

2025. aasta II poolaastal algas Volta SKAI esimese torni eelmüük. Bilansijärgselt, 23. jaanuaril 2026. aastal on alustatud ka avaliku müügi ja hinnakiri on kättesaadav ettevõtte kodulehel voltaskai.endover.ee. Aruande avalikustamise kuupäeva seisuga on võlaõiguslike müügilepingutega kaetud 920 m² ehk 12% kogu esimese torni müüdavast pinnast. Eelmüügid täidavad 12% prognoositavast projekti müügitulust. Projekti ennustatav müügiperiood on 5 aastat.

Ülevaade ehitusest

2025. a II poolaastal toimus ehitusprojektide koostamine ning objekti ettevalmistamine ehitustegevuseks. 2025. aasta novembri viimasel nädalal algasid kaevetööd, mis tähistas ehitustegevuse algust. Ehituse alguse sündmusel löid labidad maasse Endoveri tegevjuht Roul Tutt, Metropoli Ehituse juht Henri Ärmus, LHV panga võlakirjade valdkonna juht Silver Kalmus ning ARS Projekti arhitekt Rasmus Tamme:



2026. a I poolaasta tegevusplaan on järgmine:

- 1) süvendikaeve ja vaiatööde lõpetamine,
- 2) keldri maa-aluste konstruktsioonid rajamine,
- 3) -2 ja -1 korruse monoliitsete konstruktsioonide rajamine,
- 4) 1. - 3. korruse monoliitsete ja monteeritavate konstruktsioonide rajamine.

Aruande avalikustamise seisuga oleme kõikide ehitustöödega ajagraafikus, vaatamata suurtele külmakraadidele.

Volta SKAI esimene 12-korruseline torn valmib ehitusgraafiku järgi 2027. aastal.

Finantssuhtarvud

(eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Puhas käibekapital (käibevarad - lühiajalised kohustused)	15 040 998	7 503 308
Likviidsuskordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	47,92	5,55
Kohustiste ja omakapitali suhe (kohustised / omakapital)	84%	102%
Omakapitali ja varade suhe (omakapital / varad kokku)	16%	-2%

(eurodes)	2025	2024	2025 II poolaasta	2024 II poolaasta
Puhaskahjum	-501 505	-57 577	-428 785	-28 909
Rahavood	297 993	15 023	309 603	-15 844

Ettevõtte saab müügitulu asjaõiguslepingute sõlmimisel, mis on planeeritud 2027. aastasse.

Raamatupidamise vahearuanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	315 023	17 030	
Nõuded ja ettemaksed	3 218 733	3 985	2
Varud	11 827 814	9 133 184	3
Kokku käibevarad	15 361 570	9 154 199	
Kokku varad	15 361 570	9 154 199	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 646 316	4
Võlad ja ettemaksed	320 574	4 575	5
Kokku lühiajalised kohustised	320 574	1 650 891	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 000 000	7 199 241	4
Võlad ja ettemaksed	592 087	453 655	5
Kokku pikaajalised kohustised	12 592 087	7 652 896	
Kokku kohustised	12 912 661	9 303 787	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	3 100 002	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-152 088	-94 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-501 505	-57 577	
Kokku omakapital	2 448 909	-149 588	
Kokku kohustised ja omakapital	15 361 570	9 154 199	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2025	2024	2025 II poolaasta	2024 II poolaasta
Mitmesugused tegevuskulud	-504 089	-57 680	-431 366	-29 010
Ärikasum (kahjum)	-504 089	-57 680	-431 366	-29 010
Intressitulud	2584	103	2 581	101
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-501 505	-57 577	-428 785	-28 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-501 505	-57 577	-428 785	-28 909

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2025	2024	2025 II poolaasta	2024 II poolaasta
Rahavood äritegevusest				
Ärikasum (kahjum)	-504 089	-57 680	-431 366	-29 010
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 214 748	8 088	-3 214 198	64 406
Varude muutus	-2 075 211	-407 948	-2 075 212	-89 151
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	908 086	4 575	907 477	-353 948
Laekunud intressid	2584	103	2581	101
Kokku rahavood äritegevusest	-4 883 378	-452 862	-4 810 718	-407 602
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	12 723 595	5 239 700	12 396 595	3 992 255
Saadud laenude tagasimaksed	-7 134 000	-4 254 873	-7 134 000	-3 333 128
Makstud intressid	-408 224	-516 942	-142 274	-267 369
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 181 371	467 885	5 120 321	391 758
Kokku rahavood	297 993	15 023	309 603	-15 844
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 030	2 007	5 420	32 874
Raha ja raha ekvivalentide muutus	297 993	15 023	309 603	-15 844
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	315 023	17 030	315 023	17 030

Raamatupidamise vahearuande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Volta SKAI OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2025.a. II poolaasta raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamisseadusele on koostatud väikeettevõtte raamatupidamise vahearuanne. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise vahearuanne on koostatud eurodes.

Arvelduspõhimõtete ja informatsiooni esitlusviisi muutused

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et ettevõtte järgib alati samu arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi. Arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud Eesti finantsaruandluse standardite poolt või kui uus arvestuspõhimõte või esitlusviis annab objektiivsema ülevaate ettevõtte finantsseisust. Aruandeaastal otsustati ettevõttes kapitaliseerida arenduse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud tagasiulatuvalt varude maksumuse koosseisu, mille tulemusel seisuga 31.12.2024 aruanne muutus järgnevalt:

	31.12.2024	Muutus	31.12.2024
Varud	6 890 089	2 243 095	9 133 184
Eelmiste perioodide kahjum	-1 508 255	1 413 744	-94 511
Mitmesugused tegevuskulud	171 757	-114 077	57 680
Intressikulu	715 274	-715 274	0

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nende eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nuudis väärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Nõuded liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast ja pikaajaliseks, kui tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Varud

Varuna kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed ja kaudsed ehitamise ning varude valmistamisega seotud väljaminekud, millele varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Kaudsed kulutused, mis liigitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka arenduse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud müügi asjaõiguslepingute sõlmimise algusega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud. Varude arvestamisel kasutatakse kontsernis kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlus neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande eraldi real kahjum varude allahindlusest. Juhul kui varem allahinnatud neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada. Rendatud kinnisvara kantakse kuluks müüdü ruutmeetrite mahus müügi kajastamise kuul.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Arvestatud, aga tasumata intressikohustusi kajastatakse bilansikirjel "Muud võlad". Saadud ettemakseid kajastatakse bilansikirjel "Muud saadud ettemaksed". Finantskohustusi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast ja pikaajaliseks, kui tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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. Ettevõtte arendab ja müüb kinnisvara (peamiselt korterid). Müügitulu kajastatakse asjaõiguslepingu kuupäeval.

Kulud

Kulud kajastatakse õiglasel väärtusel ning jooksev arvestus toimub kululiikide nimelistel kontodel. Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- 1) ettevõtted, millel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle;
- 2) ettevõtte või tema emaetevõtte juhtkond ja ettevõtte eraisikutest omanikud, kellel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedased pereliikmed ning kõigi eelmainitud isikute valitseva või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- 3) muud seotud osapooled.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	282 674	282 674	
Muud nõuded	2 936 059	2 936 059	
Kokkunoõuded ja ettemaksed	3 218 733	3 218 733	
	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 485	1 485	
Kokkunoõuded ja ettemaksed	3 985	3 985	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Lõpetamata toodang		
Lõpetamata toodang	11 827 814	9 133 184
Kokku varud	11 827 814	9 133 184

Lisa 4 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 võlakirjad								
Pikaajalised võlakirjad	12 000 000	0	12 000 000		10%	EUR	01.10.2027	
Pikaajalised võlakirjad kokku	12 000 000	0	12 000 000					

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1- 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	813 561	813 561	0		11%	EUR	21.12.2025	
Juriidiline isik	108 184	108 184	0		11%	EUR	27.12.2025	
Juriidiline isik	351 978	351 978	0		11%	EUR	23.02.2025	
Juriidiline isik	158 822	158 822	0		11%	EUR	28.02.2025	
Juriidiline isik	213 771	213 771	0		11%	EUR	13.03.2025	
Lühiajalised laenud kokku	1 646 316	1 646 316	0					
Pikaajalised laenud								
Juriidiline isik	4 591 557	0	4 591 557		5%	EUR	31.12.2026	6
Juriidiline isik	552 403	0	552 403		11%	EUR	16.01.2026	
Juriidiline isik	947 844	0	947 844		11%	EUR	27.03.2026	
Juriidiline isik	858 892	0	858 892		11%	EUR	10.04.2026	
Juriidiline isik	248 545	0	248 545		11%	EUR	30.01.2026	
Pikaajalised laenud kokku	7,199,241	0	7 199 241					
Laenukohustised kokku	8 845 557	1 646 316	7 199 241					

Seisuga 31.12.2025 on pikaajaliste laenude all kajastatud võlakirjad summas 12 miljonit eurot ja need on tagatud I järjekorra hüpoteegiga. Seisuga 31.12.2024 on lühiajalised laenud summas 1,6 miljonit eurot ja pikaajalised laenud summas 2,6 miljonit eurot tagatud I järjekorra hüpoteegiga hüpoteegipidaja kasuks ning pikaajalised laenud summas 4,59 miljonit eurot on tagatseta laenud seotud osapoolelt.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	320 574	320 574		
Saadud ettemaksed	592 088	0	592 087	
Intressikohustus seotud osapoolte ees	0	0	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	912 661	320 574	592 087	

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 575	4 575	0	
Intressikohustus seotud osapoolte ees	453 655	0	453 655	6
Kokku võlad ja ettemaksed	458 230	4 575	453 655	

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.01.2025	31.12.2024	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 500	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	2 500	

PIKAAJALISED	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 591 557	4
Kokku laenukohustised	0	4 591 557	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	453 655	5
Kokku võlad ja ettemaksed	0	453 655	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 605 857	985 700	0	4 591 557	198 332	4
Kokku laenukohustised	3 605 857	985 700	0	4 591 557	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2024	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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	4 591 557	723 595	5 315 152	0	211 195	4
Kokku laenukohustised	4 591 557	723 595	5 315 152	0	211 195	

OSTETUD	01.07.2025 - 31.12.2025	01.07.2024-31.12.2024
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 722 030	18 000
Kokku ostetud	1 722 030	18 000

Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab, et käesolev Volta SKAI OÜ AS 2025. aasta II poolaasta auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga ning kajastab õiglaselt ja usaldusväärselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid aruandeperioodil.



Roul Tutt

Volta SKAI OÜ tegevjuht ja juhatuse liige

18. veebruaril 2026