

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Pärnu Riverside Development OÜ

registrikood: 14710975

tänava/talu nimi, Suur-Jõe tn 48

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80042

telefon: +372 4478323, +372 55525550

e-posti aadress: group@nordicfibreboard.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 6 Osakapital	16
Lisa 7 Müügitulu	16
Lisa 8 Üldhalduskulud	17
Lisa 9 Tööjõukulud	17
Lisa 10 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

Pärnu Riverside Development OÜ (edaspidi Ettevõtte) kuulub Nordic Fibreboard AS kontserni. Nordic Fibreboard AS aktsiad on noteeritud Tallinna Börsil alates 5. juunist 1997. Nordic Fibreboard AS restruktureerimine viidi läbi 2013. aasta septembris, kus seni divisjonidena toiminud kiudplaadi- ja mööblitootmine viidi üle eraldi uutesse tütarettevõttesse vastavalt Nordic Fibreboard Ltd OÜ-sse (endise nimega Skano Fibreboard OÜ) ja Skano Furniture Factory OÜ-sse.

Pärnu Riverside Development OÜ asutati 24.04.2019 Skano Furniture Factory OÜ jagunemise teel, mille käigus andis Jagunev ühing Pärnu Riverside Development OÜ-le üle Pärnu linnas Suur-Jõe tn 48 kinnistu ja sellel asuvad hooned. Üleantud vara oli osakapitali sissemakse, kus osa nimiväärtust ületava ülejäänud vara väärtuse ulatuses tekkis ülekurs. Pärnu Riverside Development OÜ ainuosanikuks on Nordic Fibreboard AS, kellele anti temale kuuluva Jaguneva ühingu osa nimiväärtusega 22 500 eurot eest Omandaja ehk Pärnu Riverside Development OÜ osa nimiväärtusega 2 500 eurot (asendussuhe 22 500: 2 500).

Ettevõtte tegevusalaks on Pärnu linnas Suur-Jõe tn 48 kinnistu ja hoonete haldamine. Ettevõtte müügitulu tuleneb nimetatud hoone üürimisest kohalikele ettevõtetele.

MÜÜGITULU JA MAJANDUSTULEMUS

Pärnu Riverside Development OÜ 2022. aasta müügitulu oli 38 571 eurot (2022. aastal koos kommunaalkulude vahendusega 253 560 eurot). Müügitulu vähenemise tingis ühe suurima üürniku lahkumine üüripinnalt 2021 aasta lõpus. Kogu 2022 ja 2021. aasta müügitulu oli Eesti sisene. Ettevõtte kulud koosnevad tegevuskuludest ning detailplaneeringuga seotud kuludest.

Pärnu Riverside Development OÜ EBITDA ja puhaskasum olid 2022. aastal 671 996 eurot (2021. aastal: EBITDA 14 980 eurot ja puhaskasum 14 690 eurot.). EBITDA ja puhaskasumi nii suure muutuse põhjuseks on 2022. aasta lõpus Pärnus Suur-Jõe tn 48 asuva kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglase väärtuse ümberhindlusest saadud kasum summas 697 312 eurot. Kinnisvarainvesteeringu ümberhindamine põhines võrreldavatel varatehingutel.

FINANTSSEISUNDI JA RAHAVOOGUDE ARUANNE

Seisuga 31.12.2022 olid Pärnu Riverside Development OÜ varad kokku 1 688 075 eurot, sisaldades kinnisvarainvesteeringut õiglasel väärtusel 1 684 000 eurot ning nõudeid ja ettemakseid väärtuses 2 497 eurot (2021. aastal varad kokku 993 978 eurot, sealhulgas kinnisvarainvesteering õiglasel väärtuses 977 013 eurot ning nõuded ja ettemaksed väärtuses 10 962 eurot).

Kohustised, mis koosnesid võlgadest ja ettemaksetest, olid seisuga 31.12.2022 kokku 35 749 eurot (2021. aastal 13 648 eurot).

Ettevõtte äritegevuse tulemuseks 2022. aastal oli positiivne rahavoog 5 250 eurot (2021. aastal positiivne rahavoog 23 731 eurot). Investeermistegevuse tulemuseks oli 2022. aastal negatiivne rahavoog 9 675 eurot, mis koosnes kapitaliseeritud kulutustest kinnisvarainvesteeringusse, (2021. aastal negatiivne rahavoog 18 119 eurot). 2022. aasta netorahavoo tulemuseks oli negatiivne rahavoog summas 4 425 eurot (2021. aastal positiivne rahavoog 5 612 eurot).

TULEVIKU VÄLJAVAADE

Jätkatakse Pärnus Suur-Jõe tn 48 oleva kinnisvara haldamist ja arendamist. Menetluses on kinnistu detailplaneering, eesmärgiga muuta kinnistu eraelamumaaks.

JUHTORGANITE VALIMINE JA VOLITUSED NING PERSONAL

JUHATUS

Ettevõtte juhatuse volitused on sätestatud äriseadustikus ning need on piiratud ettevõtte põhikirjas määratud ulatuses. Põhikirja kohaselt võib juhatuses olla 1 kuni 4 liiget, iga juhatuse liige võib kõigis toimingutes Ettevõtet esindada.

Finantsaasta lõpu seisuga ning käesoleva aruande kinnitamise hetkel on Pärnu Riverside Development OÜ juhatuses üks liige: Torfinn Losvik.

TÖÖTAJAD

2022. aastal ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid. Võlaõigusliku lepingu alusel ostetakse koristusteenust, millelt tasutakse seaduses ette nähtud tööjõumaksud.

AUDIITORI VALIMINE

2022. aastal korraldas emaettevõtte Nordic Fibreboard AS juhatuse koos auditikomiteega konkursi audiitori valimiseks. Konkursi tulemusena valiti välja AS PricewaterhouseCoopers, kes nimetati 13. juunil 2022 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul Kontserni audiitoriks ja kellega sõlmiti aastane leping 2022. aasta majandusaasta auditeerimiseks. Pärnu Riverside Development OÜ 2022. aasta majandusaastaruanne ei ole auditeeritud, kuna auditeerimiskohtustus puudub.

FINANTSSUHTARVUD

tuh EUR

Kasumiaruanne	2022	2021
Müügitulu	38 571	253 560
EBITDA	671 996	14 980
EBITDA rentaablus	1742%	6%
Ärikasum/-kahjum	671 996	14 980
Ärirentaablus	1742%	6%
Puhaskasum/-kahjum	671 996	14 690
Puhasrentaablus	1742%	6%
Bilanss	31.12.2022	31.12.2021
Koguvaram	1 688 075	993 978
Koguvaramade puhasrentaablus	40%	1%
Omakapital	1 652 326	980 330
Omakapitali puhasrentaablus	41%	1%
Võlakordaja	2%	1%

EBITDA = ärikasum(-kahjum) + kulum

EBITDA rentaablus = EBITDA / müügitulu

Ärirentaablus = ärikasum(-kahjum) / müügitulu

Puhasrentaablus = puhaskasum(-kahjum) / müügitulu

Koguvaramade puhasrentaablus = puhaskasum(-kahjum) / koguvaram

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum(-kahjum) / omakapital

Võlakordaja = kohustised / koguvaram

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 578	6 003	
Nõuded ja ettemaksed	2 497	10 962	2
Kokku käibevarad	4 075	16 965	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 684 000	977 013	4
Kokku põhivarad	1 684 000	977 013	
Kokku varad	1 688 075	993 978	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	35 749	13 648	5
Kokku lühiajalised kohustised	35 749	13 648	
Kokku kohustised	35 749	13 648	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Ülekurss	668 290	668 290	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	309 540	294 850	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	671 996	14 690	
Kokku omakapital	1 652 326	980 330	
Kokku kohustised ja omakapital	1 688 075	993 978	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	38 571	253 560	7
Brutokasum (-kahjum)	38 571	253 560	
Üldhalduskulud	-63 882	-217 694	8
Muud äritulud	697 312	0	
Muud ärikulud	-5	-20 886	
Ärikasum (kahjum)	671 996	14 980	
Intressitulud	0	46	
Intressikulud	0	-336	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	671 996	14 690	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	671 996	14 690	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	671 996	14 980
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-697 312	0
Kokku korrigeerimised	-697 312	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 465	40 611
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	22 101	-31 570
Laekunud intressid	0	46
Makstud intressid	0	-336
Kokku rahavood äritegevusest	5 250	23 731
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 675	-18 119
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 675	-18 119
Kokku rahavood	-4 425	5 612
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 003	391
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 425	5 612
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 578	6 003

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	668 290	294 850	965 640
Aruandeaasta kasum (kahjum)			14 690	14 690
31.12.2021	2 500	668 290	309 540	980 330
Aruandeaasta kasum (kahjum)			671 996	671 996
31.12.2022	2 500	668 290	981 536	1 652 326

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pärnu Riverside Development OÜ on Eestis registreeritud ettevõtte, mille tegevus toimub Eestis. Seisuga 31. detsember 2022 koostatud raamatupidamise finantsaruanded on konsolideerimata finantsaruanded. Vastavalt Raamatupidamise seaduse § 29 lg 5 on kasutatud konsolideerimise vabastust. Pärnu Riverside Development OÜ on 100% osalusega Nordic Fibreboard AS tütarettevõtte. Nordic Fibreboard AS konsolideeritud finantsaruanded tehakse avalikkusele kättesaadavaks Eesti Äriregistris ja Nordic Fibreboard AS interneti kodulehel kuue kuu jooksul alates majandusaasta lõpust. Nordic Fibreboard AS koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Pärnu Riverside Development OÜ 2022. aasta konsolideerimata raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Pärnu Riverside Development OÜ põhitegevusvaldkonnaks on enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus.

Seisuga 31.12.2022 on Pärnu Riverside Development OÜ üle lõppkontrolli omavateks isikuteks, läbi Nordic Fibreboard AS-i, suuremad Pärnu Holdings OÜ omanikud Stetind OÜ (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%). Stetind OÜ omanik on Torfinn Losvik.

Finantsvarad

Klassifitseerimine:

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine:

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja Ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine:

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid:

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Ettevõtte kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

- Korrigeeritud soetusmaksumus: Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidi kahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Seisuga 1. jaanuar 2022 ja 31. detsember 2022 olid järgnevad Ettevõtte finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- nõuded ostjate vastu;
- raha ja raha ekvivalendid.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse finantsseisundi ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediite) ning kuni kolmekuulisi tähtajalisi pangadeposiite. Raha ja raha lähendid on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingud on ümber arvestatud arvestusvaluutasse, kasutades tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka vastava valuuta ametlikku noteeringut. Raha ülekandmise ja tehingupäeva kursside erinevuse korral tekkivad kursivahed kajastatakse kasumiaruandes. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised on ümber hinnatud aruandeperioodi lõpu seisuga kehtinud Euroopa Keskpanka ametliku noteeringu alusel euro suhtes. Ümberhindamisest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Võlakohustiste ning raha ja raha lähendite ümberhindamisest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes finantstulude- ja kuludena; muud valuutakursside muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid aga muude äritulude või tegevuskuludena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Ettevõtte on kontroll. Ettevõtte kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuva kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Soetusmaksumuseks loetakse omandamisel üleantava vara, võetud kohustise ja omandaja emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruande kuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Seisuga 31.12.2022 ei oma Pärnu Riverside Development OÜ tütarettevõtteid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Nõuded on esmalt arvele võetud nende õiglasest väärtuses koos tehingukuludega. Pärast esmast arvele võtmist kajastatakse nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes muudes ärikuludes. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud on hinnatud raamatupidamisbilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude arvestamisel kasutatakse Ettevõttes kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Neto realiseerimisväärtus on toodete hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Allahindluse summa kajastatakse kasumiaruande kirjel Müüdnud toodete kulud.

31.12.2022 seisuga Pärnu Riverside Development OÜ ei oma varusid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid (maa, hoone), mida Ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel, renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad Ettevõtte omanduses olevast maast ja hoonetest (Suur-Jõe 48, Pärnu), mida Ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja või juhtkonna poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingutehindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt muuta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende toimumise perioodil.

Kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutatavaks, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana kajastatakse Ettevõtte oma majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta ja väärtusega üle 1000 euro. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sisaldab tollimaksu ja muid mittetagastatavaid makse) ja otseselt soetamisega seotud kulutusest, mis on vajalikud vara viimiseks tööseisundisse ja -asukohta. Pikema perioodi jooksul valmistatava põhivara soetamiseks võetud finantskohustustega seotud kulutused kapitaliseeritakse põhivara koosseisu. Omatarbeks valmistatud põhivara soetusmaksumust kajastatakse kasutades samu põhimõtteid, mis ostetud vara puhul.

Põhivara rekonstrueerimise ja parendamise kulud lisatakse esialgsele põhivara soetusmaksumusele või kajastatakse eraldi varaobjektina, kui on tõenäoline, et sellest tekib tulevikus Ettevõttele majanduslik kasu ning varaobjekti soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende toimumise perioodil.

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumi ja varade väärtuse vähenemisest tuleneva kahjumi võrra. Erinevus põhivara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahel amortiseeritakse põhivara kasuliku eluea jooksul. Kui materiaalne põhivara koosneb olulistest komponentidest, millel on erinev kasulik eluiga, kajastatakse need komponendid eraldiseisvate varaobjektidena selliste amortisatsiooninormidega, mis vastavad nende kasulikule elueale.

Immateriaalset põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on Ettevõtte poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et Ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Immateriaalset põhivara amortiseeritakse kuludesse lineaarsel meetodil hinnangulise kasuliku eluea jooksul.

Immateriaalse põhivara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui eksisteerib sellele viitavaid asjaolusid, samamoodi materiaalse põhivara väärtuse languse hindamisega.

Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kuludena nende tekkimise hetkel. Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lähtudes kasulikust elueast (2,5-5 aastat) kasutades lineaarset arvustusmeetodit. Ettevõtte ei oma määramata kasuliku elueaga immateriaalset põhivara.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	6,7-50
Masinad ja seadmed	2-33
Transpordivahendid	2,5-10
Muu inventar	2-5
Arvutitehnika	2-3

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul, kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) ja vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ja mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks nende õiglase väärtusega realistliku hinna eest, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Rendid

Rendilevõtjad peavad arvele võtma:

- (a) varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väheväärtuslik; ning
- (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt.

Ettevõtte kajastab rendilepinguid kasutusõiguse varana ja vastava kohustusena kuupäeval, mil renditav vara on kasutamiseks saadaval.

Rendikohustused kajastatakse rendimaksete nüüdsväärtuses. Kasutusõiguse vara hinnatakse summas, mis võrdub rendikohustusega. Iga liisingumakse jaotatakse kohustuse ja finantskulude vahel. Finantskulu kajastatakse rendiperioodi kasumiaruandes nii, et intressimäär oleks igal osaperioodil kogu rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Rendivara amortiseeritakse lineaarselt vara kasuliku eluea või rendiperioodi jooksul vastavalt sellele, kumb on lühem.

Rendikohustused hõlmavad järgmiste rendimaksete nüüdsväärtust:

- püsिमaksed, millest on maha arvatud saadavad rendisoodustused,
- muutuv rendimakse, mis põhineb indeksil või intressimääral (näiteks inflatsioon, Euribor),
- summad, mis rentnik eeldatavasti maksab jääkväärtuse tagatiste alusel.
- ostuoptiooni kasutamise hind, kui on piisavalt kindel, et rentnik seda optiooni kasutab.

Rendimaksed diskonteeritakse kasutades rendilepingus sätestatud intressimäära, kui see on kergesti määratav, või Ettevõtte sisemist laenuintressi määra. Alternatiivne laenuintressimäär on intressimäär, mida üürnik peaks maksma, et laenata vahendid, mida oleks tarvis sarnase väärtusega vara omandamiseks sarnases majanduskeskkonnas ning sarnastel tingimustel.

Lühiajaline rent on rent, mille rendiperiood on lühem kui 12 kuud. Väheväärtuslikud varad hõlmavad IT tehnikat ja väiksemaid kontorisustuse esemeid. Renditähataja määramisel kaalub juhtkond kõiki fakte ja asjaolusid, mis loovad majandusliku ajendi pikendamisevõimaluse rakendamiseks või pikendamisevõimaluse rakendamata jätmiseks. Pikendamisevõimalused (või perioodid pärast lõpetamisevõimalusi) on renditähatajale lisatud juhul, kui on väga tõenäoline, et renti jätkatakse (või ei lõpetata). Ettevõtte juhtkond hindab sündmusi ja asjaolude muutusi, mis on juhtkonna kontrolli all ja mõjutavad optioonide kasutamise tõenäosust.

Näiteks juhul kui lepingu pikendamise periood on muutunud (näiteks, Ettevõtte on realiseerinud optiooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks või Ettevõtte ei ole realiseerinud optiooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks).

Lepingute kohaselt ei ole Ettevõtte lepingute lõppedes rendivaral bilansilist maksumust.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nende finantskohustuste, mida ei kajastata õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande, esmasel kajastamisel lahutatakse õiglasest väärtusest kohustuse soetamisega otseselt kaasnevad tehingukulud.

Laenukulud, mis on otseselt seotud põhivaraobjekti soetamise või ehitamisega, kapitaliseeritakse põhivara soetusmaksumuse osana. Ülejäänud laenukulud kajastatakse perioodi finantskuludena.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või Ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised kajastatakse bilansis juhul, kui Ettevõtte on minevikusündmustest tulenev juriidiline või faktiline eksisteeriv kohustus, on tõenäoline, et selle kohustuse täitmine nõuab ressursidest loobumist ja kohustuse suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Eraldise kajastamisel on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise mõõtmisel arvestatakse riske ja ebakindlaid asjaolusid, diskonteeritakse eraldised, mille puhul raha ajaväärtuse mõju on oluline. Eraldise suurenemine aja möödudes kajastatakse intressikuluna.

Muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõtte on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01. jaanuarist 2015 maksustatakse dividende tulumaksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte Nordic Fibreboard AS ning emaettevõtte omanikud;
- Emaettevõtte konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordic Fibreboard AS kontserni ettevõtete nõukogu, juhatuse liikmed ning nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad Nordic Fibreboard AS juhatuse ja nõukogu liikmed.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	259	259
Ostjatelt laekumata arved	259	259
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 632	1 632
Ettemaksed	606	606
Tulevaste perioodide kulud	606	606
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 497	2 497
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 209	8 209
Ostjatelt laekumata arved	8 209	8 209
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 160	2 160
Ettemaksed	593	593
Tulevaste perioodide kulud	593	593
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 962	10 962

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 011	0	441	0
Üksikisiku tulumaks	0	114	0	105
Sotsiaalmaks	0	195	0	180
Kohustuslik kogumispension	0	11	0	11
Töötuskindlustusmaksed	0	14	0	13
Ettemaksukonto jääk	621		1 719	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 632	334	2 160	309

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	958 894
Ostud ja parendused	18 119
31.12.2021	977 013
Ostud ja parendused	9 675
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	697 312
31.12.2022	1 684 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	38 571	253 560
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	63 882	217 694

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Pärnus Suur-Jõe tänav 48 asuva kinnistu nr 1409705 õiglane väärtus hinnati ümber 31.12.2022 seisuga, ümberhindlusele lähtuti sõltumatu hindaja poolt 09.09.2022 võrdlusmeetodil koostatud eksperthinnangust. Hindamismeetodi valikul on hindaja lähtunud hinnatavast varast ja kasutada olevast turuinformatsioonist ning sellest, et hindajale on teada hinnatava analoogiliste varade ostu-müügitehinguid konkureerivatest turupiirkondadest, antud info oli piisavaks aluseks kasutamaks võrdlusmeetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest saadi 2022. aastal kasumit summas 697 312 eurot.

Kapitaliseeritud kulutused kinnisvarainvesteeringutesse summas 9 675 eurot 2022. aastal tulenevad Suur-Jõe 48 detailplaneeringuga seotud kuludest (2021: 18 119 eurot, samuti Suur-Jõe 48 detailplaneeringuga seotud kulud).

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulude summa oli 2022. aastal 63 882 eurot ja 2021. aastal koos edasimüüdavate kuludega 217 694 eurot. Kinnisvarainvesteeringutega seotud 2022. aasta renditulu oli 38 571 eurot ja 216 067 eurot koos kommunaalteenuste vahendusega 2021. aastal.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 503	8 503
Võlad töövõtjatele	216	216
Võlad seotud osapooltele	20 650	20 650
Maksuvõlad	334	334
Muud võlad	6 046	6 046
Muud viitvõlad	6 046	6 046
Kokku võlad ja ettemaksed	35 749	35 749
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 262	9 262
Võlad töövõtjatele	216	216
Maksuvõlad	309	309
Muud võlad	3 861	3 861
Muud viitvõlad	3 861	3 861
Kokku võlad ja ettemaksed	13 648	13 648

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Pärnu Riverside Development OÜ osakapital seisuga 31.12.2022 on 2 500 eurot.		
Pärnu Riverside Development OÜ on 100% osalusega Nordic Fibreboard AS tütarettevõtte.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 571	253 560
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	38 571	253 560
Kokku müügitulu	38 571	253 560
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus (EMTAK 68201)	38 571	253 560
Kokku müügitulu	38 571	253 560

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	46 699	8 387
Elektrienergia	28 672	3 159
Soojusenergia	18 027	5 228
Veevarustusteenused	1 795	689
Mitmesugused bürookulud	2 008	1 002
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 701	1 701
Tööjõukulud	4 850	3 946
Muud	1 794	996
Hoonete remondikulud	2 674	3 074
Hoonete koristuskulud	549	435
Kindlustuskulud	1 783	1 792
Edasimüüdavad teenused	29	195 672
Kokku üldhalduskulud	63 882	217 694

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 625	2 950
Sotsiaalmaksud	1 225	997
Kokku tööjõukulud	4 850	3 947
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Nordic Fibreboard AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Nordic Fibreboard
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	20 350	0
Kokku laenukohustised	20 350	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	300	0

Kokku võlad ja ettemaksed	300	0
----------------------------------	------------	----------

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	28 550	28 550	0	46
Kokku antud laenud	0	28 550	28 550	0	46

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	9 510	9 000	18 510	0	336
Kokku laenukohustised	9 510	9 000	18 510	0	336

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Emaettevõtja	0	21 420	1 070	20 350
Kokku laenukohustised	0	21 420	1 070	20 350

OSTETUD	2022	2021		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	1 795	1 500	1 938	1 667
Kokku ostetud	1 795	1 500	1 938	1 667

Emaettevõttelt on 2022. aastal saadud lühiajalist laenu, intressimääraga 6%, summas 21 420 eurot, millest 2022. aastal on tagasi makstud 1 070 eurot.

2022. aastal on Pärnu Riverside Development OÜ ostnud emaettevõttelt kindlustusteenust (vahendatud teenusena) summas 1 795 eurot.

Juhtkonnale ei ole arvestatud tasu ega tehtud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2023

Pärnu Riverside Development OÜ (registrikood: 14710975) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TORFINN LOSVIK	Juhatuse liige	21.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	309 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	671 996
Kokku	981 536
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	981 536
Kokku	981 536

2022. aruandeaasta kasumit mitte jaotada, vaid kanda eelmiste perioodide kasumisse.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	309 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	671 996
Kokku	981 536
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	981 536
Kokku	981 536

2022. aruandeaasta kasumit mitte jaotada, vaid kanda eelmiste perioodide kasumisse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38571	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Nordic Fibreboard AS	11421437	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4478323
Mobiiltelefon	+372 55525550
E-posti aadress	group@nordicfibreboard.com