

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pärnu Riverside Development OÜ

registrikood: 14710975

postiaadress: Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Suur-Jõe tn 48
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 tütaretevõttesse 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 2023. aasta müügitulu oli 46 939 eurot (2022. aastal 38 571 eurot). Müügitulu vähenemise tingis ühe suurima üürniku lahkumine üüripinnalt 2021 aasta lõpus. Kogu 2023. ja 2022. aasta müügitulu oli Eesti sisene. Ettevõtte kulud koosnevad tegevuskuludest ning detailplaneeringuga seotud kuludest.

2023. aasta Pärnu Riverside Development OÜ EBITDA oli 112 979 eurot ja puhaskasum 110 259 eurot (2022. aastal: nii EBITDA kui ka puhaskasum 671 996 eurot.). EBITDA ja puhaskasumi nii suure muutuse põhjuseks on 2023. ja 2022. aasta lõpus Pärnu Suur-Jõe tn 48 asuva kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglase väärtuse ümberhindlus. 2023. aastal saadi kinnisvarainvesteeringuobjekti ümberhindlusest kasumit summas 142 221 eurot ning 2022. aastal summas 697 312 eurot. Kinnisvarainvesteeringu ümberhindamised põhinesid võrreldavatel varatehingutel.

FINANTSSEISUNDI JA RAHAVOOGUDE ARUANNE

Seisuga 31.12.2023 olid Pärnu Riverside Development OÜ varad kokku 1 835 692 eurot, sisaldades kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses 1 832 000 eurot ning nõudeid ja ettemakseid väärtuses 3 690 eurot (2022. aastal varad kokku 1 688 075 eurot, sealhulgas kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses 1 684 000 eurot ning nõuded ja ettemaksed väärtuses 2 497 eurot).

Kohustised, mis koosnesid võlgadest ja ettemaksetest, olid seisuga 31.12.2023 kokku 73 107 eurot (2022. aastal 35 749 eurot).

Ettevõtte äritegevuse tulemuseks 2023. aastal oli sissetulev rahavoog 5 250 eurot (2022. aastal sissetulev rahavoog 5 250 eurot). Investeermistgevuse tulemuseks oli 2023. aastal väljaminev rahavoog 9 675 eurot, mis koosnes kapitaliseeritud kulutustest kinnisvarainvesteeringusse, (2022. aastal väljaminev rahavoog 9 675 eurot). 2023. aasta netorahavoo tulemuseks oli väljaminev rahavoog summas 4 425 eurot (2022. aastal väljaminev rahavoog 4 425 eurot).

TULEVIKU VÄLJAVAADE

Jätkatakse Pärnu Suur-Jõe tn 48 oleva kinnisvara haldamist ja arendamist. Valminud on kinnistu detailplaneering, eesmärgiga arendada 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 kaks liiget: Enel Äkke ja Kevin Gustasson.

TÖÖTAJAD

2023. aastal ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid. Võlaõigusliku lepingu alusel ostetakse koristusteenust, millelt tasutakse seaduses ette nähtud tööjõumaksud.

AUDIITORI VALIMINE

2023. aastal korraldas emaettevõtte Nordic Fibreboard AS juhatus koos auditikomiteega konkursi audiitori valimiseks. Konkursi tulemusena valiti välja AS PricewaterhouseCoopers, kes nimetati 22. mail 2023 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul Kontserni audiitoriks ja kellega sõlmiti aastane leping 2023. aasta majandusaasta auditeerimiseks. Pärnu Riverside Development OÜ 2023. aasta majandusaastaruanne ei ole auditeeritud, kuna auditeerimiskohtustus puudub.

FINANTSSUHTARVUD

tuh EUR

Kasumiaruanne	2023	2022
Müügitulu	46 939	38 571
EBITDA	112 979	671 996
EBITDA rentaablus	241%	1742%
Ärikasum/-kahjum	112 979	671 996
Ärimentaablus	241%	1742%
Puhaskasum/-kahjum	110 259	671 996
Puhasrentaablus	235%	1742%
Bilanss	31.12.2023	31.12.2022
Koguvaram	1 835 692	1 688 075
Koguvaramade puhasrentaablus	6%	40%
Omakapital	1 762 585	1 652 326
Omakapitali puhasrentaablus	6%	41%
Võlakordaja	4%	2%

EBITDA = ärikasum(-kahjum) + kulum

EBITDA rentaablus = EBITDA / müügitulu

Ärimentaablus = ärikasum(-kahjum) / müügitulu

Puhasrentaablus = puhaskasum(-kahjum) / müügitulu

Koguvaramade puhasrentaablus = puhaskasum(-kahjum) / koguvaram

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum(-kahjum) / omakapital

Võlakordaja = kohustised / koguvaram

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	2	1 578
Nõuded ja ettemaksed	3 690	2 497
Kokku käibevarad	3 692	4 075
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 832 000	1 684 000
Kokku põhivarad	1 832 000	1 684 000
Kokku varad	1 835 692	1 688 075
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	73 107	35 749
Kokku lühiajalised kohustised	73 107	35 749
Kokku kohustised	73 107	35 749
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Ülekurss	668 290	668 290
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	981 536	309 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 259	671 996
Kokku omakapital	1 762 585	1 652 326
Kokku kohustised ja omakapital	1 835 692	1 688 075

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	46 939	38 571
Brutokasum (-kahjum)	46 939	38 571
Üldhalduskulud	-76 093	-63 882
Muud äritulud	142 221	697 312
Muud ärikulud	-88	-5
Ärikasum (kahjum)	112 979	671 996
Intressikulud	-2 720	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	110 259	671 996
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 259	671 996

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	112 979	671 996
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-142 221	-697 312
Kokku korrigeerimised	-142 221	-697 312
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 192	8 465
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	37 357	22 101
Makstud intressid	-2 720	0
Kokku rahavood äritegevusest	4 203	5 250
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 779	-9 675
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 779	-9 675
Kokku rahavood	-1 576	-4 425
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 578	6 003
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 576	-4 425
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 578

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			110 259	110 259
31.12.2023	2 500	668 290	1 091 795	1 762 585

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pärnu Riverside Development OÜ on Eestis registreeritud ettevõtte, mille tegevus toimub Eestis. Seisuga 31. detsember 2023 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 2023. 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 31.12.2023 on Pärnu Riverside Development OÜ üle, läbi Nordic Fibreboard AS-i, lõppkontrolli omavaks isikuks, NFB Pärnu Holdings OÜ, mille ainuomanik seisuga 31.12.2023 on Joakim Johan Helenius (50%).

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.

Võlainstrumentid:

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Ettevõtte kõik võlainstrumentid 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 2023 ja 31. detsember 2023 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.

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 väärtusest 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

Varude arvestamisel kasutatakse Ettevõttes kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

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 õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastasel 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 toimimise 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 kulumis 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 arvestusmeetodit. Ettevõtte ei oma määratletud 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 müügiikulud) 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 nüüdisväärtuses. 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 nüüdisväärtust:

- püsimumakset, millest on maha arvatud saadavad rendisoodustused,
- muutuv rendimakse, mis põhineb indeksil või intressimääral (näiteks inflatsioon, Euribor),
- summad, mis rentnik eeldatavasti maksab jääkväärtuse tagatiste alusel.
- ostuoptsiooni kasutamise hind, kui on piisavalt kindel, et rentnik seda optsiooni 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 kontorisisustuse 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 optsioonide kasutamise tõenäosust.

Näiteks juhul kui lepingu pikendamise periood on muutunud (näiteks, Ettevõtte on realiseerinud optsiooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks või Ettevõtte ei ole realiseerinud optsiooni, 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 õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nende finantskohustuste, mida ei kajastata õiglases väärtuses 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 õiglases väärtuses (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 ressurssidest loobumist ja kohustuse suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Eraldiste 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 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. 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 164	2 164
Ostjatelt laekumata arved	2 164	2 164
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 040	1 040
Ettemaksed	486	486
Tulevaste perioodide kulud	486	486
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 690	3 690
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	612	0	1 011	0
Üksikisiku tulumaks	0	124	0	114
Sotsiaalmaks	0	211	0	195
Kohustuslik kogumispension	0	13	0	11
Töötuskindlustusmaksed	0	15	0	14
Ettemaksukonto jääk	428		621	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 040	363	1 632	334

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	977 013
Ostud ja parendused	9 675
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	697 312
31.12.2022	1 684 000
Ostud ja parendused	5 779
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	142 221
31.12.2023	1 832 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 939	38 571
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	76 093	63 882

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Pärnus Suur-Jõe tänav 48 asuva kinnistu nr 1409705 õiglase väärtus hinnati ümber 31.12.2023 seisuga, ümberhindlusel lähtuti sõltumatu hindaja poolt 24.01.2024 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 2023. aastal kasumit summas 142 221 eurot.

Kapitaliseeritud kulutused kinnisvarainvesteeringutesse summas 5 779 eurot 2023. aastal tulenevad Suur-Jõe 48 detailplaneeringuga seotud kuludest (2023: 9 675 eurot, samuti Suur-Jõe 48 detailplaneeringuga seotud kulud).

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulude summa oli 2023. aastal 76 093 eurot ja 2022. aastal 63 882 eurot. Kinnisvarainvesteeringutega seotud 2023. aasta renditulu oli 46 393 eurot ja 38 571 eurot 2022. aastal.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 833	11 833
Võlad töövõtjatele	247	247
Võlad seotud osapooltele	56 418	56 418
Maksuvõlad	363	363
Muud võlad	4 246	4 246
Muud viitvõlad	4 246	4 246
Kokku võlad ja ettemaksed	73 107	73 107
	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

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Pärnu Riverside Development OÜ osakapital seisuga 31.12.2023 on 2 500 eurot.		
Pärnu Riverside Development OÜ on 100% osalusega Nordic Fibreboard AS tütarettevõtte.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 939	38 571
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 939	38 571
Kokku müügitulu	46 939	38 571
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus (EMTAK 68201)	46 939	38 571
Kokku müügitulu	46 939	38 571

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	55 367	46 699
Elektrienergia	25 260	28 672
Soojusenergia	30 107	18 027
Veevarustusteenused	4 207	1 795
Mitmesugused bürookulud	1 924	2 008
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 701	1 701
Tööjõukulud	4 723	4 850
Muud	2 951	1 794
Hoonete remondikulud	2 262	2 674
Hoonete koristuskulud	1 157	549
Kindlustuskulud	1 798	1 783
Edasimüüdavad teenused	3	29
Kokku üldhalduskulud	76 093	63 882

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	3 530	3 625
Sotsiaalmaksud	1 193	1 225
Kokku tööjõukulud	4 723	4 850
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	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	53 592	20 350
Kokku laenukohustised	53 592	20 350
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	2 826	300

Kokku võlad ja ettemaksed	2 826	300
----------------------------------	--------------	------------

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	20 350	34 037	795	53 592	2 720
Kokku laenukohustised	20 350	34 037	795	53 592	2 720

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 678	1 795
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 425	0
Kokku ostetud	3 103	1 795

Emaettevõttelt on 2023. aastal saadud lühiajalist laenu, intressimääraga 6%, summas 34 037 eurot, eelnevast laenujäägist ning 2023. aastal saadud laenust on tagasi makstud 795 eurot ning arvestatud intresse summas 2 720 eurot.

2023. aastal on Pärnu Riverside Development OÜ otnud emettevõttelt kindlustusteenust (vahendatud teenusena) summas 1 678 eurot ning seotud isikutelt on ostetud juriidilist teenust summas 1 425 eurot.

Juhtkonnale ei ole arvestatud tasu ega tehtud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2024

Pärnu Riverside Development OÜ (registrikood: 14710975) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KEVIN GUSTASSON	Juhatuse liige	04.06.2024
ENEL ÄKKE	Juhatuse liige	04.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	981 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 259
Kokku	1 091 795
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 091 795
Kokku	1 091 795

2023. aruandeaasta kasumit mitte jaotada, vaid kanda eelmiste perioodide kasumisse.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	981 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 259
Kokku	1 091 795
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 091 795
Kokku	1 091 795

2023. 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	46939	100.00%	Jah