

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: ICO Park OÜ

registrikood: 12401945

tänavanimi, maja number: Eerika tee 1

küla: Õssu küla

vald: Kambja vald

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 61713

e-posti aadress: mart.ustav@icosagen.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kapitalirent	14
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Intressitulud	19
Lisa 19 Intressikulud	19
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ ICO PARK asutati 2013. aastal Icosagen AS tütarettevõttena ja on alates 2014. aastast tegutsenud kasumlikult. Äriühingu põhitegevuseks on Icosagen Grupi tarvis vajaliku infrastruktuuri arendamine, laborite ja äriruumide väärindamine, korrashoid ja rentimine Icosagen Grupi ettevõtetele. Icosagen Grupi tegevuseks mittevajalikud ruumid renditakse välja teistele üürnikele.

ICO PARK OÜ omandis on alates 2013. aasta algusest kaks kinnistut aadressil Eerika tee 1, Õssu küla, Kambja vald, sihtotstarbega äri- ja üldkasutatav maa ning kogupindalaga 2.68 hektarit, millel asub neli galeriidega ühendatud äri-, labori- ja õppehoonet. Kinnistute ost finantseeriti AS Swedbank laenuga ja Icosagen Grupi omafinantseeringuga nagu ka selle hoonestu täielik renoveerimine 2013. aastal ja 2014. aasta alguses. Üüritegevusega alustati 2014. aastal: lisaks Icosagen Grupi ettevõtetele on antud hoonetes tegutsenud munitsipaalalgkool ja -lasteaed. 2019. aastast lisandus üüripinnale hoone keldrikorrus, mida kasutatakse laboritena teadus- ja arendustegevuseks. Aastatel 2020 - 2023 teostati olemasolevas hoones suuremahulisi renoveerimistöid.

Lisaks alustati 2021. aastal projekteerimis- ja 2022. aastal ehitustöödega uue korpuse rajamiseks Eerika tee 1 kinnistule, mille eesmärgiks on suurendada teadustegevuseks välja renditava labori- ja büroopinna mahtu. Uus hoone, mille ehitusaluseks pindalaks on 917,5 m² ja suletud netopindalaks 1600,8 m², ning selle juurde kuuluv uus asfalteeritud parkla valmisid 2023. aasta juunis. Investeeringu kogumaksumuseks kujunes 4,49 miljonit eurot, mida finantseerisid Swedbank AS ja Ico Park OÜ. Uus korpus on alates juulist 2023 renditud Icosagen Grupi ettevõtetele peamiselt cGMP standardile vastava tootmisteenuse läbiviimiseks, aga ka kontoripindade laienemiseks.

Renoveerimis- ja ehitustegevuse tulemusena suurenes alates 2023. aasta juulist teadus- ja arendustegevuse osakaal kogu üüripinna kasutusest (67,5%). Ülejäänud üüripinnale (32,5%) jäi tegutsema munitsipaallasteaed.

Alates 2017. aasta lõpust on Ico Park OÜ omandis Reola külas, Kambja vallas, Tartu maakonnas asuv kinnistu, sihtotstarbega tootmismaa ning kogupindalaga 1967 m², millel asub farmina kasutatav tootmishoone. Kinnistu ostu ning hoone renoveerimist finantseeriti AS Swedbank laenuga ja Icosagen Grupi omafinantseeringuga. Üüritegevusega alustati 2018. aasta alguses.

Aruandeaastal oli äriühingu müügikäive 817 685 eurot (2022. a. 618 692 eurot). Aastalõpu seisuga oli majandustegevuse kasumiks 115 905 eurot (2022. a. 118 655 eurot). Ico Park OÜ omakapital oli 2023. aasta lõpu seisuga 3 255 922 eurot (2022. a. 3 140 017 eurot).

Ettevõttes töötas aruandeperioodil töölepingu alusel keskmiselt 1,7 töötajat. 2023. aasta jooksul arvestatud tööjõukulud olid kokku summas 93 978 eurot (2022. a. 88 946 eurot).

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Müügitulud jaotuvad kuude lõikes ebaühtlaselt tulenevalt rendipindade energiatarbe suurenemisest ülemineku- ja talveperioodil.

Olulisi keskkonnanalaseid mõjusid ettevõtte tegevusega ei kaasnenud.

Ettevõtte tegevusega seonduvad riskid, sh finantsriskid, ja meetmed nende maandamiseks on määratletud ettevõtte kvaliteedikäsiraamatus ja ajakohastatakse üks kord aastas. Olenemata Euribori tõusust aruandeaastal, ei avaldanud intressimäärade muutused finantsturgudel olulist mõju ettevõtte majandustulemustele.

Aasta 2023 oli kokkuvõttes edukas - olenemata keerulisest majanduskeskkonnast (sõda Euroopas, inflatsioon ja intressimäärade tõus) õnnestus ilma viivitusteta lõpule viia uue hoone ehitus ja selle ümbruse haljastus ning anda rendile kõik üüritegevuseks ette nähtud äripinnad.

Peamised finantssuhtarvud		2023	2022
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,42	0,66
Võlakordaja	Kohustused kokku/Bilansimaht	0,53	0,32
Varade käibesagedus	Müügitulu/Keskmine koguvara	0,14	0,18
Käibe puhasrentaablus	Puhaskasum/Müügitulu*100%	14,17%	19,18%
Varade puhasrentaablus (ROA)	Puhaskasum/Keskmine koguvara*100%	2,00%	3,52%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 604	85 335	2
Nõuded ja ettemaksed	165 240	421 874	3
Kokku käibevarad	197 844	507 209	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 754 470	4 114 196	5
Materiaalsed põhivarad	43 859	292	7
Kokku põhivarad	6 798 329	4 114 488	
Kokku varad	6 996 173	4 621 697	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	316 341	114 016	9
Võlad ja ettemaksed	159 126	657 445	10
Kokku lühiajalised kohustised	475 467	771 461	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 264 784	710 219	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 264 784	710 219	
Kokku kohustised	3 740 251	1 481 680	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 502	2 502	11
Ülekurss	2 149 998	2 149 998	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	987 517	868 862	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 905	118 655	12
Kokku omakapital	3 255 922	3 140 017	
Kokku kohustised ja omakapital	6 996 173	4 621 697	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	817 685	618 692	13
Muud äritulud	12 500	0	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-275 473	-286 799	15
Mitmesugused tegevuskulud	-46 151	-41 568	16
Tööjõukulud	-93 978	-88 946	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-112 655	-51 340	5,7
Muud ärikulud	-706	-671	
Ärikasum (kahjum)	301 222	149 368	
Intressitulud	19	34	18
Intressikulud	-184 928	-27 247	19
Muud finantstulud ja -kulud	-408	-3 500	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115 905	118 655	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 905	118 655	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 142 229	834 802	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-1 710 352	-383 191	
Väljamaksed töötajatele	-51 078	-47 831	
Muud rahavood äritegevusest	771 510	-29 792	
Kokku rahavood äritegevusest	152 309	373 988	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-10 996	0	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	12 500	0	7,14
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 744 892	-2 110 897	5
Laekunud intressid	19	34	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 743 369	-2 110 863	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 940 000	110 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-213 016	-443 920	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 319	-6 342	8
Makstud intressid	-184 928	-29 275	19
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 150 000	11
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-408	-3 500	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 538 329	1 776 963	
Kokku rahavood	-52 731	40 088	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	85 335	45 247	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-52 731	40 088	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 604	85 335	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	0	868 862	871 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	118 655	118 655
Emiteeritud osakapital	2	2 149 998	0	2 150 000
31.12.2022	2 502	2 149 998	987 517	3 140 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	115 905	115 905
31.12.2023	2 502	2 149 998	1 103 422	3 255 922

Lisa nr 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ico Park OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehinguid on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi alusel nende toimumise momendil. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Kasumiaruande koostamisel on lähtutud kasumiaruande skeemist nr 1. Rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Osaühingu aastaaruanne kajastab perioodi 01. jaanuarist 31. detsembrini. Kasutatud on keskmise suurusega ettevõtja aruande vormi.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida on kasutatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on kirjeldatud allpool.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas teostatud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad 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 nüüdsväärtusest. 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. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik majanduslikult kasulikke meetmeid rakendada, loetakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumus sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

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

Kinnisvarainvesteeringu kasulikuks elueaks on arvestatud 20-50 aastat, sõltuvalt kinnisvara kasutusotstarbest ja sellest tingitud kulumisest.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringus kajastatud maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Põhivara arvelevõtmise alampiiriks on 1 000 eurot. Erandiks on arvutid, mille puhul ei ole soetusmaksumuse piirmäära kehtestatud.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõttuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara eeldatav neto realiseerimismaksumus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas neto realiseerimismaksumuses.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Immateriaalne vara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Immateriaalse põhivara amortisatsiooni perioodiks loetakse tema kasulikkude eluiga, mis võib olla kuni 20 aastat ning amortisatsiooni arvestamiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kontori- ja arvutustehnika	1-3 aastat
Masinad ja seadmed	3-5 aastat
Transpordivahendid	5 aastat
Ehitised ja rajatised	5-15 aastat

Rendid

Aruandekohustuslane on nii rendileandja kui ka rendilevõtja.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustisena. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul rendileandja esitatud arvete alusel kuluna kasumiaruandes. Vastutaval hoiul oleva põhivara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis tehingupäeval ning võetakse arvele soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva.

Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustiseks, avalikustatakse aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja tagastatud kaubad. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

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.

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksumäär moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksudele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimaks arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav makse. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus

tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning ettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud;
- eelpool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	32 604	85 335
Kokku raha	32 604	85 335

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 309	7 309	
Ostjatelt laekumata arved	7 309	7 309	
Nõuded seotud osapoolte vastu	145 938	145 938	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 258	11 258	4
Muud nõuded	58	58	
Ettemaksed	677	677	
Tulevaste perioodide kulud	677	677	
Kokku nõuded ja ettemaksed	165 240	165 240	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21 982	21 982	
Ostjatelt laekumata arved	21 982	21 982	
Nõuded seotud osapoolte vastu	51 715	51 715	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	343 087	343 087	4
Muud nõuded	4 178	4 178	
Ettemaksed	912	912	
Tulevaste perioodide kulud	912	912	
Kokku nõuded ja ettemaksed	421 874	421 874	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	24 090	77 354	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 663	0	1 897
Erisoodustuse tulumaks	0	121	0	83
Sotsiaalmaks	0	3 168	0	3 306
Töötuskindlustusmaksed	0	219	0	231
Ettemaksukonto jääk	11 258		265 733	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 258	29 261	343 087	5 517

Lisa nr 3,10

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	316 957	1 942 121	39 808	2 298 886
Akumuleeritud kulum	0	-248 816	0	-248 816
Jääkmaksumus	316 957	1 693 305	39 808	2 050 070
Ostud ja parendused	0	29 150	2 081 747	2 110 897
Amortisatsioonikulu	0	-46 771	0	-46 771
Ümberliigitamised	0	262 959	-262 959	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	316 957	2 234 230	1 858 596	4 409 783
Akumuleeritud kulum	0	-295 587	0	-295 587
Jääkmaksumus	316 957	1 938 643	1 858 596	4 114 196
Ostud ja parendused	0	0	2 744 892	2 744 892
Amortisatsioonikulu	0	-104 618	0	-104 618
Ümberliigitamised	0	4 603 488	-4 603 488	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	316 957	6 837 718	0	7 154 675
Akumuleeritud kulum	0	-400 205	0	-400 205
Jääkmaksumus	316 957	6 437 513	0	6 754 470

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	583 826	377 236
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	275 473	286 799

Rendile on antud äriruumid ja loomafarm.

Lisa nr 6,13,15

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	583 826	377 236	5,13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 754 470	2 255 600	5
Kokku	6 754 470	2 255 600	

Rendile on antud äriruumid ja loomafarm.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2021							
Soetusmaksumus	1 650	20 267	844	3 641	24 752	0	26 402
Akumuleeritud kulum	-1 400	-16 224	-276	-3 641	-20 141	0	-21 541
Jääkmaksumus	250	4 043	568	0	4 611	0	4 861
Amortisatsioonikulu	-250	-4 043	-276	0	-4 319	0	-4 569
31.12.2022							
Soetusmaksumus	1 650	20 267	844	3 303	24 414	0	26 064
Akumuleeritud kulum	-1 650	-20 267	-552	-3 303	-24 122	0	-25 772
Jääkmaksumus	0	0	292	0	292	0	292
Ostud ja parendused		40 608	0		40 608	10 996	51 604
Amortisatsioonikulu		-6 770	-276		-7 046	-991	-8 037
31.12.2023							
Soetusmaksumus	1 650	40 608	844	3 303	44 755	10 996	57 401
Akumuleeritud kulum	-1 650	-6 770	-828	-3 303	-10 901	-991	-13 542
Jääkmaksumus	0	33 838	16	0	33 854	10 005	43 859

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	12 500	0
Transpordivahendid	12 500	0
Kokku	12 500	0

Lisa nr 14

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustus	29 906	4 132	25 774	0	6 months euribor+2.2%	EUR	20.02.2028	
Kapitalirendikohustised kokku	29 906	4 132	25 774	0				9

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustus	0	0	0	0				
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0	0				9

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	33 838	0
Kokku	33 838	0

Aruandeaastal tasuti kapitalirendimakseid kokku summas 3 319 eurot (2022. a. 6 342 eurot).

Lisa nr 7

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	678 664	106 800	571 864	0	6,39%	EUR	25.04.2026	
Pikaajaline pangalaen	31 555	7 409	24 146	0	6,72%	EUR	25.11.2025	
Pikaajaline pangalaen	2 841 000	198 000	2 643 000	0	6,84%	EUR	31.10.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 551 219	312 209	3 239 010	0				
Kapitalirendikohustised kokku	29 906	4 132	25 774	0				8
Laenukohustised kokku	3 581 125	316 341	3 264 784	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	785 464	106 800	678 664	0	5,19%	EUR	25.04.2026	
Pikaajaline pangalaen	38 771	7 216	31 555	0	5,02%	EUR	25.11.2025	
Pikaajaline pangalaen	0	0	0	0	5,09%	EUR	31.10.2025	
Pikaajalised laenud kokku	824 235	114 016	710 219	0				
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0	0				8
Laenukohustised kokku	824 235	114 016	710 219	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	316 957	316 957
Ehitised	6 437 513	1 938 643
Kokku	6 754 470	2 255 600

Pikaajaliste pangalaenude tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Tartu maakond, Kambja vald, Össu küla, Eerika tee 1/Eerika park ja hüpoteek kinnistule asukohaga Tartu maakond, Kambja vald, Reola küla, Ubina.

Lisa nr 5

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58 372	58 372	
Võlad töövõtjatele	12 294	12 294	
Võlad seotud osapooltele	12 740	12 740	21
Maksuvõlad	29 261	29 261	4
Muud võlad	8 644	8 644	
Muud viitvõlad	8 644	8 644	
Saadud ettemaksed	37 815	37 815	
Muud saadud ettemaksed	37 815	37 815	
Kokku võlad ja ettemaksed	159 126	159 126	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	582 936	582 936	
Võlad töövõtjatele	9 415	9 415	
Võlad seotud osapooltele	17 113	17 113	21
Maksuvõlad	5 517	5 517	4
Muud võlad	4 649	4 649	
Muud viitvõlad	4 649	4 649	
Saadud ettemaksed	37 815	37 815	
Muud saadud ettemaksed	37 815	37 815	
Kokku võlad ja ettemaksed	657 445	657 445	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 502	2 502
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest osast, mille nimiväärtus on 2 502 eurot.		

2022.aastal suurendati osakapitali. Osa nimiväärtuse suurendamise eest kuulus tasumisele 2 150 000 eurot, millest 2 eurot suurendas osa nimiväärtust 2 502 eurole ning ülejäänud 2 149 998 euro ulatuses moodustus ülekurs.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	882 738	790 014
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	220 684	197 503
Kokku tingimuslikud kohustised	1 103 422	987 517

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	817 685	618 692	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	817 685	618 692	
Kokku müügitulu	817 685	618 692	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rendileandmine EMTAK 68201	583 826	377 236	5,6
ICP Muud teenused EMTAK 68201	183 721	241 456	
Kontsernisisesed teenused EMTAK 68201	49 638	0	
Muu müük EMTAK 68201	500	0	
Kokku müügitulu	817 685	618 692	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	12 500	0	7
Kokku muud äritulud	12 500	0	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Energia	160 791	213 600	
Elektrienergia	115 999	132 946	
Soojusenergia	44 792	80 654	
Veevarustusteenused	6 536	4 960	
Väikevahendid	5	199	
Kindlustuskulud	2 758	1 941	
Hoone hooldus ja remont	43 181	44 388	
Õue korrashoid ja haljastus	8 930	2 617	
Infrastruktuuri hooldus	49 704	12 831	
Valvekulud	2 275	1 919	
Riigilõivud, maamaks	1 293	4 344	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	275 473	286 799	5

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	43	6
Mitmesugused bürookulud	1 918	2 154
Koolituskulud	79	53
Autokulud	4 934	4 378
Ostetud teenused	37 520	27 317
Muud	1 657	7 660
Kokku mitmesugused tegevuskulud	46 151	41 568

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Sotsiaalmaksud	23 571	22 004
Töölepingu alusel töötavate isikute palgakulu	68 363	64 256
Kompensatsioonid töövõtjatele	2 044	2 686
Kokku tööjõukulud	93 978	88 946
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud intressitulud	19	34
Kokku intressitulud	19	34

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	183 475	27 237
Intressikulu kapitalirendilt	1 453	10
Kokku intressikulud	184 928	27 247

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Lepingutasud finantslepingutelt	-408	-3 500
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-408	-3 500

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Icosagen AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Amplikon OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	43 906	8 274	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	102 032	43 441	
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 938	51 715	3
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	6 860	8 189	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 563	8 261	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 317	663	

Kokku võlad ja ettemaksed	12 740	17 113	10
----------------------------------	---------------	---------------	-----------

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	193 407	110 000	303 407	0	3 262	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 689	0	26 689	0	539	
Kokku laenukohustised	220 096	110 000	330 096	0	3 801	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	107 041	61 529
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	658 261	397 305
Kokku müüdid	765 302	458 834

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	14 825	7 888
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 786	7 545
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 556	4 641
Kokku ostetud	32 167	20 074

Aruandekohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud soodustusi. Aruandeaastal juhatuse liikme tasusid arvestatud ja välja makstud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2024

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART USTAV	Juhatuse liige	08.04.2024
Resolutsioon:	Lisada eelmise aasta kasum varasemate aastate kasumi hulka.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ICO Park OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud ICO Park OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu asjaolu

Vastavad arvanded 31. detsembril 2022.a lõppenud majandusaasta kohta (võrdlusinformatsioon) on auditeerimata.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt 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.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame 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 ettevõtte 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

10.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	10.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	987 517
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 905
Kokku	1 103 422
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 103 422
Kokku	1 103 422

lisada antud aruandeaasta kasum eelnevate aastate kasumi hulka.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	987 517
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 905
Kokku	1 103 422

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	817685	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	mart.ustav@icosagen.ee