

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: ICO Park OÜ

registrikood: 12401945

tänav a nimi, maja number: Eerika tee 1

küla: Össu küla

vald: Kambja vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Kapitalirent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Intressikulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ ICO PARK asutati 2013. aastal Icosagen AS tütarettevõtteks. 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, Össu küla, Ülenurme vald, sihtotstarbega äri- ja üldkasutatav maa ning kogupindalaga 2.68 hektarit, millel asub kolm 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 tegevad munitsipaal-alkkool ning -lasteaed.

2017. aasta lõpus lisandus ICO PARK OÜ omandisse 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 planeeritakse alustada peale renoveerimistööde lõpetamist 2018. aasta alguses.

Aruandeaastal oli äriühingu müügikäive 347 731 eurot. Aastalõpu seisuga oli majandustegevuse kasumiks 108 994 eurot. Ico Park OÜ omakapital oli 2017. aasta lõpu seisuga 352 809 eurot.

Ettevõttes töötas aruandeperioodil töölepingu alusel keskmiselt 1,3 töötajat. 2017. aasta jooksul arvestatud töötasu ja sotsiaalmaks olid kokku summas 45 604 eurot.

Peamised finantssuhtarvud		2017	2016
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,16	0,13
Võlakordaja	Kohustused kokku/Bilansimaht	0,80	0,85
Varade käibesagedus	Müügitulu/Keskmine koguvara	0,20	0,20
Käibe puhaskasum	Puhaskasum/Müügitulu*100%	31,34%	38,55%
Varade puhaskasum (ROA)	Puhaskasum/Keskmine koguvara*100%	6,29%	7,81%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 673	10 765	2
Nõuded ja ettemaksed	22 019	16 207	3
Kokku käibevarad	33 692	26 972	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 743 856	1 644 126	4
Materiaalsed põhivarad	6 436	8 538	5
Kokku põhivarad	1 750 292	1 652 664	
Kokku varad	1 783 984	1 679 636	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	155 226	164 431	7,8
Võlad ja ettemaksed	55 046	42 607	9,10
Kokku lühiajalised kohustised	210 272	207 038	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 193 468	1 203 955	8
Võlad ja ettemaksed	27 435	24 828	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 220 903	1 228 783	
Kokku kohustised	1 431 175	1 435 821	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 315	109 152	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 994	132 163	
Kokku omakapital	352 809	243 815	
Kokku kohustised ja omakapital	1 783 984	1 679 636	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	347 731	342 809	13
Muud äritulud	0	287	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-109 276	-81 155	14
Mitmesugused tegevuskulud	-12 962	-11 103	15
Tööjõukulud	-45 604	-44 709	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 760	-28 704	4,5
Muud ärikulud	-3 274	-994	17
Ärikasum (kahjum)	147 855	176 431	
Intressikulud	-38 864	-44 272	18
Muud finantstulud ja -kulud	3	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	108 994	132 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 994	132 163	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	413 039	411 130	13
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-143 763	-115 960	9
Väljamaksed töötajatele	-27 158	-25 832	16
Laekunud intressid	3	4	
Muud rahavood äritegevusest	-58 818	-68 110	
Kokku rahavood äritegevusest	183 303	201 232	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 650	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-124 738	-300	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-126 388	-300	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	95 000	0	8,19
Saadud laenude tagasimaksed	-107 788	-160 143	8,19
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 904	-2 074	7
Makstud intressid	-36 315	-41 620	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-56 007	-203 837	
Kokku rahavood	908	-2 905	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 765	13 670	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	908	-2 905	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 673	10 765	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 500	109 152	111 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	132 163	132 163
31.12.2016	2 500	241 315	243 815
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	108 994	108 994
31.12.2017	2 500	350 309	352 809

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ico Park OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehinguid on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi alusel nende toimumise momendil. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes 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 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. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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.

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 amortisatsiooni 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 põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Immateriaalse põhivara amortisatsiooni perioodiks loetakse tema kasulikkude eluiga, amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortisatsiooni perioodiks võib olla kuni 20 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 eurot

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.

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

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, tuuakse välja aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning ettevõtte omanikud);
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud;
- Eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	11 673	10 765
Kokku raha	11 673	10 765

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 516	9 516	
Ostjatelt laekumata arved	9 516	9 516	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 824	11 824	19
Muud nõuded	129	129	
Viitlaekumised	129	129	
Ettemaksed	550	550	
Tulevaste perioodide kulud	550	550	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 019	22 019	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 864	9 864	
Ostjatelt laekumata arved	9 864	9 864	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 033	6 033	19
Muud nõuded	8	8	
Viitlaekumised	8	8	
Ettemaksed	302	302	
Tulevaste perioodide kulud	302	302	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 207	16 207	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	316 583	1 397 649	1 714 232
Akumuleeritud kulum	0	-45 398	-45 398
Jääkmaksumus	316 583	1 352 251	1 668 834
Ostud ja parendused	0	300	300
Amortisatsioonikulu	0	-25 008	-25 008
31.12.2016			
Soetusmaksumus	316 583	1 397 949	1 714 532
Akumuleeritud kulum	0	-70 406	-70 406
Jääkmaksumus	316 583	1 327 543	1 644 126
Ostud ja parendused	374	124 364	124 738
Amortisatsioonikulu	0	-25 008	-25 008
31.12.2017			
Soetusmaksumus	316 957	1 522 313	1 839 270
Akumuleeritud kulum	0	-95 414	-95 414
Jääkmaksumus	316 957	1 426 899	1 743 856

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	276 883	276 317
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	109 968	81 848

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	0	16 041	16 041	16 041
Akumuleeritud kulum	0	-3 807	-3 807	-3 807
Jääkmaksumus	0	12 234	12 234	12 234
Amortisatsioonikulu	0	-3 696	-3 696	-3 696
31.12.2016				
Soetusmaksumus	0	16 041	16 041	16 041
Akumuleeritud kulum	0	-7 503	-7 503	-7 503
Jääkmaksumus	0	8 538	8 538	8 538
Ostud ja parendused	1 650	0	0	1 650
Amortisatsioonikulu	-56	-3 696	-3 696	-3 752
31.12.2017				
Soetusmaksumus	1 650	16 041	16 041	17 691
Akumuleeritud kulum	-56	-11 199	-11 199	-11 255
Jääkmaksumus	1 594	4 842	4 842	6 436

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	276 883	276 317	13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 593 699	1 496 369	
Kokku	1 593 699	1 496 369	

Rendile on antud äriruumid ja loomafarm.

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustus	0	0	0	0			
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0	0			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustus	6 904	6 904	0	0	6kuu Euribor + 2,1%	EUR	20.11.2017
Kapitalirendikohustised kokku	6 904	6 904	0	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	4 534	7 018
Kokku	4 534	7 018

Aruandeaastal tasuti kapitalirendimakseid kokku summas 6 904 eurot (2016.a. 2 074 eurot).

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen tegevjuhtkonnalt	49 739	49 739			3,5%	EUR	28.10.2018	19
Lühiajalised laenud kokku	49 739	49 739						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen emaettevõttelt	95 000	0	95 000	0	2,5%	EUR	31.12.2021	19
Pikaajaline kontsernisisene laen	25 000	3 461	21 539	0	2,3%	EUR	30.09.2022	19
Pikaajaline pangalaen	1 108 955	96 431	1 012 524	0	6 kuu EURIBOR + 2,9%	EUR	25.02.2020	
Pikaajaline pangalaen	70 000	5 595	64 405	0	6 kuu EURIBOR + 2,65%	EUR	25.11.2020	
Pikaajalised laenud kokku	1 298 955	105 487	1 193 468	0				
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0	0				7
Laenukohustised kokku	1 348 694	155 226	1 193 468	0				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen tegevjuhtkonnalt	61 096	61 096			3,5%	EUR	28.10.2017	19
Lühiajalised laenud kokku	61 096	61 096						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen emaettevõttelt	95 000	0	95 000	0	3,0%	EUR	31.12.2019	19
Pikaajaline pangalaen	1 205 386	96 431	1 108 955	0	6 kuu EURIBOR + 2,9%	EUR	25.02.2020	
Pikaajalised laenud kokku	1 300 386	96 431	1 203 955	0				
Kapitalirendikohustised kokku	6 904	6 904	0	0				7
Laenukohustised kokku	1 368 386	164 431	1 203 955	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Maa	316 583	316 583
Ehitised	1 277 116	1 179 786
Kokku	1 593 699	1 496 369

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 884	23 884	0	
Võlad töövõtjatele	2 622	2 622	0	
Maksuvõlad	3 146	3 146	0	10
Muud võlad	29 090	1 655	27 435	
Intressivõlad	27 459	24	27 435	19
Muud viitvõlad	1 631	1 631	0	
Saadud ettemaksed	20 323	20 323	0	
Muud saadud ettemaksed	20 323	20 323	0	
Võlad seotud osapooltele	3 416	3 416	0	19
Kokku võlad ja ettemaksed	82 481	55 046	27 435	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 621	7 621	0	
Võlad töövõtjatele	2 925	2 925	0	
Maksuvõlad	6 946	6 946	0	10
Muud võlad	26 682	1 854	24 828	
Intressivõlad	24 910	82	24 828	19
Muud viitvõlad	1 772	1 772	0	
Saadud ettemaksed	20 323	20 323	0	
Muud saadud ettemaksed	20 323	20 323	0	
Võlad seotud osapooltele	2 938	2 938	0	19
Kokku võlad ja ettemaksed	67 435	42 607	24 828	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	726	4 572
Üksikisiku tulumaks	724	773
Erisoodustuse tulumaks	107	40
Sotsiaalmaks	1 430	1 398
Kohustuslik kogumispension	65	63
Töötuskindlustusmaksed	94	100
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 146	6 946

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	280 247	193 052
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	70 062	48 263
Kokku tingimuslikud kohustised	350 309	241 315

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest osast, mille nimiväärtus on 2 500 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	347 731	342 809
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	347 731	342 809
Kokku müügitulu	347 731	342 809
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rendileandmine	276 883	276 317
Muud teenused	70 848	66 492
Kokku müügitulu	347 731	342 809

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	53 821	51 360
Elektrienergia	28 514	28 044
Soojusenergia	25 307	23 316
Veevarustusteenused	3 847	3 891
Kindlustuskulud	1 636	1 803
Väikevahendid	117	1 870
Muud	49 855	22 231
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	109 276	81 155

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	875	524
Koolituskulud	215	0
Autokulud	2 300	2 069
Ostetud teenused	8 741	8 049
Lepingutasud	665	356
Muud	166	105
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 962	11 103

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Sotsiaalmaksud	11 558	11 294
Töölepingu alusel töötavate isikute palgakulu	33 189	31 612
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavatele isikutele arvestatud tasud	857	1 803
Kokku tööjõukulud	45 604	44 709
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Riigilõivud, maksud	2 848	762
Muud	426	232
Kokku muud ärikulud	3 274	994

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	38 746	44 100	8
Intressikulu kapitalirendilt	118	172	7
Kokku intressikulud	38 864	44 272	

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Icosagen AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	8 332	125 517	4 471	122 766
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 492	25 335	1 563	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	49 763	0	61 178

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Pikaajaline laen	0	0	2,5%	EUR	31.12.2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Pikaajaline laen	25 000	0	2,3%	EUR	30.09.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lühiajaline laen	0	11 357	3,5%	EUR	28.10.2018

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Pikaajaline laen	0	0	3,0%	EUR	31.12.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lühiajaline laen	0	63 707	3,5%	EUR	28.10.2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	2 714	51 000	2 449	48 180
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	279	51 239	0	50 991

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seisuga 31.12.2017 kujunevad kohustused emaettevõtte ees järgmiselt: kohustus teenuste eest summas 3 082 eurot (2016.a. 2 938 eurot), laen summas 95 000 eurot (2016.a. 95 000 eurot) ja intressid summas 27 435 eurot (2016.a. 24 828 eurot). Laenult on arvestatud intressi 2,5% aastas.

Nõue emaettevõtte vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2017 summas 8 332 eurot (2016.a. 4 471 eurot).

Seisuga 31.12.2017 kujunevad kohustused teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees järgmiselt: kohustus teenuste eest summas 335 eurot (2016.a. 0 eurot), laen summas 25 000 eurot (2016.a. 0 eurot). Laenult alustatakse intressiarvestus alates 2018.aastast määraga 2,5% aastas.

Nõue teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2017 summas 3 492 eurot (2016.a. 1 563 eurot).

Seisuga 31.12.2017 on kohustused tegevjuhtkonnale laenu eest summas 49 739 eurot (2016.a. 61 096 eurot) ning intressidest summas 24 eurot (2016.a. 82 eurot) (intressiarvestusega 3,5%).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2018

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART USTAV	Juhatuse liige	09.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ICO Park OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ICO Park OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt ICO Park OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Nexia International llige

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

09.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	09.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 315
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 994
Kokku	350 309

2017. aasta kasum suunata eelmiste aastate kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	347731	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Icosagen AS	10565884	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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