

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Intressikulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

OÜ ICO PARK asutati 2013. aastal Icosagen AS tütarettevõttena. 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, 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-alkool ning -lasteaed. 2018.aasta lõpus alustati lisanduva üüripinna välja ehitamisega hoone keldrikorrusel.

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 alustati 2018.aasta alguses.

Aruandeaastal oli äriühingu müügitulule 368 804 eurot. Aastalõpu seisuga oli majandustegevuse kasumiks 138 304 eurot. Ico Park OÜ omakapital oli 2018. aasta lõpu seisuga 491 113 eurot.

Ettevõttes töötas aruandeperioodil töölepingu alusel keskmiselt 1,7 töötajat. 2018. aasta jooksul arvestatud töötasu ja sotsiaalmaks olid kokku summas 52 937 eurot.

Peamised finantssuhtarvud		2018	2017
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,27	0,16
Võlakordaja	Kohustused kokku/Bilansimaht	0,76	0,80
Varade käibesagedus	Müügitulu/Keskmine koguvara	0,19	0,20
Käibe puhaskasum	Puhaskasum/Müügitulu*100%	37,50%	31,34%
Varade puhaskasum (ROA)	Puhaskasum/Keskmine koguvara*100%	7,28%	6,29%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 008	11 673	2
Nõuded ja ettemaksed	24 847	22 019	3,4
Kokku käibevarad	56 855	33 692	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 943 185	1 743 856	5
Materiaalsed põhivarad	17 469	6 436	7
Kokku põhivarad	1 960 654	1 750 292	
Kokku varad	2 017 509	1 783 984	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	160 740	155 226	8,9,20
Võlad ja ettemaksed	51 124	55 046	4,10
Kokku lühiajalised kohustised	211 864	210 272	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 284 558	1 193 468	8,9,20
Võlad ja ettemaksed	29 974	27 435	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 314 532	1 220 903	
Kokku kohustised	1 526 396	1 431 175	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	350 309	241 315	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 304	108 994	12
Kokku omakapital	491 113	352 809	
Kokku kohustised ja omakapital	2 017 509	1 783 984	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	368 804	347 731	13
Muud äritulud	2 643	0	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-85 273	-109 968	15
Mitmesugused tegevuskulud	-17 788	-12 962	16
Tööjõukulud	-54 768	-47 785	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 804	-28 760	5,7
Muud ärikulud	-117	-401	18
Ärikasum (kahjum)	177 697	147 855	
Intressikulud	-39 396	-38 864	19,20
Muud finantstulud ja -kulud	3	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	138 304	108 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 304	108 994	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	461 737	413 039	13
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-190 844	-143 763	10
Väljamaksed töötajatele	-29 833	-27 158	17
Laekunud intressid	3	3	
Muud rahavood äritegevusest	-38 804	-58 818	
Kokku rahavood äritegevusest	202 259	183 303	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 650	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	6 917	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-230 433	-124 738	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-223 516	-126 388	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	195 055	95 000	9,20
Saadud laenude tagasimaksed	-113 988	-107 788	9,20
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 703	-6 904	8
Makstud intressid	-36 772	-36 315	19,20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	41 592	-56 007	
Kokku rahavood	20 335	908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 673	10 765	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 335	908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 008	11 673	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	138 304	138 304
31.12.2018	2 500	488 613	491 113

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ico Park OÜ 2018. 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 Toimikonna poolt välja antud 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 Keskpannga 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 laekuvate 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 akumuliseeritud 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 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 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 kasulikku eluiga, amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortisatsiooni perioodiks võib olla kuni 20 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5 aastat
Ehitised	5 aastat

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

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 maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

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 makse. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	32 008	11 673
Kokku raha	32 008	11 673

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 489	5 489	
Ostjatelt laekumata arved	5 489	5 489	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 382	12 382	20
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 368	6 368	4
Muud nõuded	58	58	
Ettemaksed	550	550	
Tulevaste perioodide kulud	550	550	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 847	24 847	

	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	20
Muud nõuded	129	129	
Ettemaksed	550	550	
Tulevaste perioodide kulud	550	550	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 019	22 019	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	270	0	726
Üksikisiku tulumaks	0	1 065	0	724
Erisoodustuse tulumaks	0	79	0	107
Sotsiaalmaks	0	1 931	0	1 430
Kohustuslik kogumispension	0	64	0	65
Töötuskindlustusmaksed	0	132	0	94
Ettemaksukonto jääk	6 368		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 368	3 541	0	3 146

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	230 433	230 433
Amortisatsioonikulu	0	-31 104	-31 104
31.12.2018			
Soetusmaksumus	316 957	1 752 746	2 069 703
Akumuleeritud kulum	0	-126 518	-126 518
Jääkmaksumus	316 957	1 626 228	1 943 185

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	289 881	276 883
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	85 273	109 968

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	289 881	276 883	13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 594 205	1 593 699	
Kokku	1 594 205	1 593 699	

Rendile on antud äriruumid ja loomafarm.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	16 041	16 041
Akumuleeritud kulum	0	-7 503	-7 503
Jääkmaksumus	0	8 538	8 538
Ostud ja parendused	1 650	0	1 650
Amortisatsioonikulu	-56	-3 696	-3 752
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 650	16 041	17 691
Akumuleeritud kulum	-56	-11 199	-11 255
Jääkmaksumus	1 594	4 842	6 436
Ostud ja parendused	0	20 267	20 267
Amortisatsioonikulu	-336	-4 364	-4 700
Müügid	0	-4 534	-4 534
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 650	23 908	25 558
Akumuleeritud kulum	-392	-7 697	-8 089
Jääkmaksumus	1 258	16 211	17 469

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	6 917	0
Kokku	6 917	0

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustus	15 537	3 011	12 526	0
Kapitalirendikohustised kokku	15 537	3 011	12 526	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustus	0	0	0	0
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	16 211	4 534
Kokku	16 211	4 534

Aruandeaastal tasuti kapitalirendimakseid kokku summas 2 703 eurot (2017.a. 6 904 eurot).

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen tegevjuhtkonnalt	41 323	41 323			3,5%	EUR	28.10.2019	20
Lühiajalised laenud kokku	41 323	41 323						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen emaettevõttelt	105 000	0	105 000	0	2,5%	EUR	31.12.2021	20
Pikaajaline kontsernisisene laen	38 539	3 860	34 679	0	2,3%	EUR	30.09.2022	20
Pikaajaline pangalaen	1 180 494	106 800	1 073 694	0	2,9%	EUR	25.06.2021	
Pikaajaline pangalaen	64 405	5 746	58 659	0	2,65%	EUR	25.11.2020	
Pikaajalised laenud kokku	1 388 438	116 406	1 272 032	0				
Kapitalirendikohustised kokku	15 537	3 011	12 526	0				8
Laenukohustised kokku	1 445 298	160 740	1 284 558	0				

	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	20
Lühiajalised laenud kokku	49 739	49 739						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen emaettevõttelt	95 000	0	95 000	0	2,5%	EUR	31.12.2021	20
Pikaajaline kontsernisisene laen	25 000	3 461	21 539	0	2,3%	EUR	30.09.2022	20
Pikaajaline pangalaen	1 108 955	96 431	1 012 524	0	2,9%	EUR	25.02.2020	
Pikaajaline pangalaen	70 000	5 595	64 405	0	2,65%	EUR	25.11.2020	
Pikaajalised laenud kokku	1 298 955	105 487	1 193 468	0				
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0	0				8
Laenukohustised kokku	1 348 694	155 226	1 193 468	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	316 583	316 583

Ehitised	1 594 206	1 277 116
Kokku	1 910 789	1 593 699

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 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 212	17 212	0	
Võlad töövõtjatele	3 666	3 666	0	
Maksuvõlad	3 541	3 541	0	4
Muud võlad	1 712	1 712	0	
Muud viitvõlad	1 712	1 712	0	
Saadud ettemaksed	20 323	20 323	0	
Muud saadud ettemaksed	20 323	20 323	0	
Võlad seotud osapooltele tasumata arvete osas	4 561	4 561	0	20
Intressivõlad seotud osapooltele	30 083	109	29 974	20
Kokku võlad ja ettemaksed	81 098	51 124	29 974	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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	4
Muud võlad	1 631	1 631	0	
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 tasumata arvete osas	3 416	3 416	0	20
Intressivõlad seotud osapooltele	27 459	24	27 435	20
Kokku võlad ja ettemaksed	82 481	55 046	27 435	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest osast, mille nimiväärtus on 2 500 eurot.		

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	390 890	280 247
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	97 723	70 062
Kokku tingimuslikud kohustised	488 613	350 309

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	368 804	347 731
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	368 804	347 731
Kokku müügitulu	368 804	347 731
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rendileandmine	289 881	276 883
Muud teenused	78 923	70 848
Kokku müügitulu	368 804	347 731

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalse põhivarade müügist	2 383	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	260	0
Kokku muud äritulud	2 643	0

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

	2018	2017
Energia	60 096	53 821
Elektrienergia	32 013	28 514
Soojusenergia	28 083	25 307
Veevarustusteenused	3 847	3 847
Kindlustuskulud	1 871	1 636
Muud	19 459	50 664
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	85 273	109 968

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	940	875
Koolituskulud	32	215
Autokulud	6 164	2 300
Ostetud teenused	8 362	8 741
Lepingutasud	1 040	665
Muud	1 250	166
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 788	12 962

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Sotsiaalmaksud	13 735	11 558
Töölepingu alusel töötavate isikute palgakulu	39 202	33 189
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavatele isikutele arvestatud tasud	0	857
Kompensatsioonid töövõtjatele	1 831	2 181
Kokku tööjõukulud	54 768	47 785
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud	117	401
Kokku muud ärikulud	117	401

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	39 090	38 746	9
Intressikulu kapitalirendilt	306	118	8
Kokku intressikulud	39 396	38 864	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	6 862	139 441	8 332	125 517
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 520	38 634	3 492	25 335
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	41 432	0	49 763

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Pikaajaline laen	10 000	0	2,5%	EUR	31.12.2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Pikaajaline laen	17 000	3 461	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	8 416	3,5%	EUR	28.10.2019

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	3 722	54 882	2 714	51 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	79	77 541	279	51 239

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

Seisuga 31.12.2018 kujunevad kohustised emaettevõtte ees järgmiselt: kohustis teenuste eest summas 4 467 eurot (2017.a. 3 082 eurot), laen summas 105 000 eurot (2017.a. 95 000 eurot) ja intressid summas 29 974 eurot (2017.a. 27 435 eurot). Laenult on arvestatud intressi 2,5% aastas.

Nõue emaettevõtte vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2018 summas 6 862 eurot (2017.a. 8 332 eurot).

Seisuga 31.12.2018 kujunevad kohustised teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees järgmiselt: kohustis teenuste eest summas 95 eurot (2017.a. 335 eurot), laen summas 38 539 eurot (2017.a. 25 000 eurot). Laenult on arvestatud intressi 2,3% aastas. Nõue teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2018 summas 5 520 eurot (2017.a. 3 492 eurot).

Seisuga 31.12.2018 on kohustised tegevjuhtkonnale laenu eest summas 41 323 eurot (2017.a. 49 739 eurot) ning intressidest summas 109 eurot (2017.a. 24 eurot) (intressiarvestusega 3,5%).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2019

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART USTAV	Juhatuse liige	09.05.2019
Resolutsioon:	2018. aasta majandusaasta kasum lisada jaotamata kasumi hulka ja kasumit mitte jaotada.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ICO Park OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ICO Park OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

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

10.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	10.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	350 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 304
Kokku	488 613

Kasum liita eelmiste aastate jaotamata kasumi hulka.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	368804	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