

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: ICO Park OÜ

registrikood: 12401945

tänavanimi, maja number: Eerika tee 1

küla: Õssu 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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Kapitalirent	12
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	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
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

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. 2019.aasta alguses lisandus üüripinnale hoone keldrikorru, mida kasutatakse laboritena teadus- ja arendustegevuseks.

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 müügikäive 403 457 eurot. Aastalõpu seisuga oli majandustegevuse kasumiks 141 201 eurot. Ico Park OÜ omakapital oli 2019. aasta lõpu seisuga 632 314 eurot.

Ettevõttes töötas aruandeperioodil töölepingu alusel keskmiselt 1,6 töötajat. 2019. aasta jooksul arvestatud tööjõukulud olid kokku summas 66362 eurot.

Peamised finantssuhtarvud		2019	2018
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,26	0,27
Võlakordaja	Kohustused kokku/Bilansimaht	0,69	0,76
Varade käibesagedus	Müügitulu/Keskmine koguvara	0,20	0,19
Käibe puhasrentaablus	Puhaskasum/Müügitulu*100%	35,00%	37,50%
Varade puhasrentaablus (ROA)	Puhaskasum/Keskmine koguvara*100%	7,01%	7,28%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 859	32 008	2
Nõuded ja ettemaksed	26 927	24 847	3,10,20
Kokku käibevarad	60 786	56 855	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 937 703	1 943 185	4
Materiaalsed põhivarad	13 077	17 469	6
Kokku põhivarad	1 950 780	1 960 654	
Kokku varad	2 011 566	2 017 509	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	172 472	160 740	7,8,20
Võlad ja ettemaksed	59 862	51 124	9,10
Kokku lühiajalised kohustised	232 334	211 864	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 144 256	1 284 558	7,8,20
Võlad ja ettemaksed	2 662	29 974	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 146 918	1 314 532	
Kokku kohustised	1 379 252	1 526 396	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	488 613	350 309	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 201	138 304	12
Kokku omakapital	632 314	491 113	
Kokku kohustised ja omakapital	2 011 566	2 017 509	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	403 457	368 804	13
Muud äritulud	807	2 643	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-98 165	-85 273	15
Mitmesugused tegevuskulud	-14 293	-17 788	16
Tööjõukulud	-66 362	-54 768	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-43 424	-35 804	4,6
Muud ärikulud	-160	-117	18
Ärikasum (kahjum)	181 860	177 697	
Intressikulud	-40 664	-39 396	19,20
Muud finantstulud ja -kulud	5	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	141 201	138 304	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 201	138 304	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	520 764	461 737	13
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-180 294	-190 844	9
Väljamaksed töötajatele	-37 597	-29 833	17
Laekunud intressid	5	3	
Muud rahavood äritegevusest	-74 579	-38 804	
Kokku rahavood äritegevusest	228 299	202 259	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	6 917	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-33 550	-230 433	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-33 550	-223 516	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	32 170	195 055	8,20
Saadud laenude tagasimaksed	-153 971	-113 988	8,20
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 011	-2 703	7
Makstud intressid	-68 086	-36 772	19,20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-192 898	41 592	
Kokku rahavood	1 851	20 335	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 008	11 673	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 851	20 335	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	33 859	32 008	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	141 201	141 201
31.12.2019	2 500	629 814	632 314

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ico Park OÜ 2019. 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 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 20-50 aastat, sõltuvalt kinnisvara kasutusotstarbest ja sellest tingitud kulumisest.

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 kasulikkude eluiga, amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortisatsiooni perioodiks võib olla kuni 20 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir on 1000 eurot. Erandiks on laua- ja süleavutid, mis võetakse bilansis arvele põhivarana ka siis, kui maksumus on väiksem 1000 eurost, kuid kasutusiga on üle ühe aasta.

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	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.

Intrassitulu 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 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 ärioludele 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	33 859	32 008
Kokku raha	33 859	32 008

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 613	5 613	
Ostjatelt laekumata arved	5 613	5 613	
Nõuded seotud osapoolte vastu	20 645	20 645	20
Muud nõuded	58	58	
Ettemaksed	611	611	
Tulevaste perioodide kulud	611	611	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 927	26 927	
	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	10
Muud nõuded	58	58	
Ettemaksed	550	550	
Tulevaste perioodide kulud	550	550	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 847	24 847	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	33 550	33 550
Amortisatsioonikulu	0	-39 032	-39 032
31.12.2019			
Soetusmaksumus	316 957	1 786 296	2 103 253
Akumuleeritud kulum	0	-165 550	-165 550
Jääkmaksumus	316 957	1 620 746	1 937 703

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	319 028	289 881
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	98 165	85 273

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	319 028	289 881	13
Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 904 519	1 594 205	
Kokku	1 904 519	1 594 205	

Rendile on antud äriruumid ja loomafarm.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2017					
Soetusmaksumus	1 650	12 400	3 641	16 041	17 691
Akumuleeritud kulum	-56	-7 866	-3 333	-11 199	-11 255
Jääkmaksumus	1 594	4 534	308	4 842	6 436
Ostud ja parendused	0	20 267	0	20 267	20 267
Amortisatsioonikulu	-336	-4 056	-308	-4 364	-4 700
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-4 534	0	-4 534	-4 534
31.12.2018					
Soetusmaksumus	1 650	20 267	3 641	23 908	25 558
Akumuleeritud kulum	-392	-4 056	-3 641	-7 697	-8 089
Jääkmaksumus	1 258	16 211	0	16 211	17 469
Amortisatsioonikulu	-336	-4 056	0	-4 056	-4 392
31.12.2019					
Soetusmaksumus	1 650	20 267	3 641	23 908	25 558
Akumuleeritud kulum	-728	-8 112	-3 641	-11 753	-12 481
Jääkmaksumus	922	12 155	0	12 155	13 077

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Masinad ja seadmed	0	6 917
Kokku	0	6 917

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustus	12 526	3 064	9 462	0	8
Kapitalirendikohustised kokku	12 526	3 064	9 462	0	
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustus	15 537	3 011	12 526	0	8
Kapitalirendikohustised kokku	15 537	3 011	12 526	0	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	12 155	16 211
Kokku	12 155	16 211

Aruandeaastal tasuti kapitalirendimakseid kokku summas 3 011 eurot (2018.a. 2 703 eurot).

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen emaettevõttelt	105 000	0	105 000	0	2,5%	EUR	31.12.2021	20
Pikaajaline kontsernisisene laen	34 679	3 949	30 730	0	2,3%	EUR	30.09.2022	20
Pikaajaline pangalaen	1 105 864	106 800	999 064	0	2,9%	EUR	25.06.2021	
Pikaajaline pangalaen	58 659	58 659	0	0	2,65%	EUR	25.11.2020	
Pikaajalised laenud kokku	1 304 202	169 408	1 134 794	0				
Kapitalirendikohustised kokku	12 526	3 064	9 462	0				7
Laenukohustised kokku	1 316 728	172 472	1 144 256	0				

	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				7
Laenukohustised kokku	1 445 298	160 740	1 284 558	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	316 583	316 583
Ehitised	1 904 519	1 594 206
Kokku	2 221 102	1 910 789

Pikaajaliste pangalaenude 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 263	9 263	0	
Võlad töövõtjatele	3 215	3 215	0	
Maksuvõlad	10 428	10 428	0	10
Muud võlad	11 501	11 501	0	
Muud viitvõlad	11 501	11 501	0	
Saadud ettemaksed	20 323	20 323	0	
Muud saadud ettemaksed	20 323	20 323	0	
Võlad seotud osapooltele tasumata arvete osas	5 132	5 132	0	20
Intressivõlad seotud osapooltele	2 662	0	2 662	20
Kokku võlad ja ettemaksed	62 524	59 862	2 662	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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	10
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	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	7 205	0	270
Üksikisiku tulumaks	0	1 070	0	1 065
Erisoodustuse tulumaks	0	46	0	79
Sotsiaalmaks	0	1 911	0	1 931
Kohustuslik kogumispension	0	64	0	64
Töötuskindlustusmaksed	0	132	0	132
Ettemaksukonto jääk	0		6 368	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10 428	6 368	3 541

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	503 851	390 890
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	125 963	97 723
Kokku tingimuslikud kohustised	629 814	488 613

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	403 457	368 804	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	403 457	368 804	
Kokku müügitulu	403 457	368 804	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rendileandmine	319 028	289 881	5
Muud teenused	84 429	78 923	
Kokku müügitulu	403 457	368 804	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	2 383
Trahvid, viivised ja hüvitised	807	260
Kokku muud äritulud	807	2 643

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

	2019	2018
Energia	63 162	60 096
Elektrienergia	36 231	32 013
Soojusenergia	26 931	28 083
Veevarustusteenused	4 384	3 847
Kindlustuskulud	1 668	1 871
Muud	28 951	19 459
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	98 165	85 273

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	634	940
Koolituskulud	0	32
Autokulud	4 759	6 164
Ostetud teenused	8 636	8 362
Lepingutasud	0	1 040
Muud	264	1 250
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 293	17 788

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Sotsiaalmaksud	16 622	13 735
Töölepingu alusel töötavate isikute palgakulu	38 675	39 202
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavatele isikutele arvestatud tasud, sh juhatuse liikme tasu	9 066	0
Kompensatsioonid töövõtjatele	1 999	1 831
Kokku tööjõukulud	66 362	54 768
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud	160	117
Kokku muud ärikulud	160	117

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	40 413	39 090	8,20
Intressikulu kapitalirendilt	251	306	7
Kokku intressikulud	40 664	39 396	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	5 068	112 792	6 862	139 441
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 577	34 682	5 520	38 634
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	41 432

Laenud

2019	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	0	3 860	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	41 323	3,5%	EUR	28.10.2019

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	4 371	46 077	3 722	54 882
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2	144 063	79	77 541

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	9 066	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud soodustusi. Juhatuse liikme tasu on arvestatud aruandeaastal 9 066 eurot (2018.a. 0 eurot).

Seisuga 31.12.2019 kujunevad kohustised emaettevõtte ees järgmiselt: kohustis teenuste eest summas 5 130 eurot (2018.a. 4 467 eurot), laen summas 105 000 eurot (2018.a. 105 000 eurot) ja intressid summas 2 662 eurot (2018.a. 29 974 eurot). Laenult on arvestatud intressi 2,5% aastas.

Nõue emaettevõtte vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2019 summas 5 068 eurot (2018.a. 6 862 eurot).

Seisuga 31.12.2019 kujunevad kohustised teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees järgmiselt: kohustis teenuste eest

summas 2 eurot (2018.a. 95 eurot), laen summas 34 679 eurot (2018.a. 38 539 eurot). Laenult on arvestatud intressi 2,3% aastas.

Nõue teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2019 summas 15 577 eurot (2018.a. 5 520 eurot).

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses puhkes koroonaviiruse pandeemia, mis on nüüdseks levinud üle kogu maailma. Kuna pandeemiast põhjustatud olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, siis juhtkonnal puudub aruande koostamise ajal usaldusväärne informatsioon selle majandusliku mõju hindamiseks pikemas perspektiivis. Esialgse hinnangu kohaselt peab ettevõtte viiruspuhangut mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2020

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART USTAV	Juhatuse liige	11.06.2020
Resolutsioon:	2019.a kasum suunata eelmiste aastate kasumi koosseisu.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ICO Park OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ICO Park OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, 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 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 31.12.2019 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

11.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	11.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	488 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 201
Kokku	629 814

2019 aasta kasum suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	403457	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