

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: ICO Park OÜ

registrikood: 12401945

tänavanimi, maja number: Eerika tee 1

küla: Össu 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	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	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Intressikulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori 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, Kambja 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 tegutsenud munitsipaalalgkool ja -lasteaiad. 2019. aastast lisandus üüripinnale hoone keldrikorrus, mida kasutatakse laboritena teadus- ja arendustegevuseks. 2020. aastal teostati suuremahulisi renoveerimistöid, mille tulemusena suurenes aasta lõpuks teadus- ja arendustegevuse osakaal kogu üüripinna kasutusest (49%). Ülejäänud üüripinnale (51%) jäi tegutsema munitsipaallasteaiad.

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 müügitäive 388 278 eurot. Aastalõpu seisuga oli majandustegevuse kasumiks 63 717 eurot. Ico Park OÜ omakapital oli 2020. aasta lõpu seisuga 696 031 eurot.

Ettevõttes töötas aruandeperioodil töölepingu alusel keskmiselt 1,6 töötajat. 2020. aasta jooksul arvestatud tööjõukulud olid kokku summas 63484 eurot.

2020. aasta alguses puhkenud koroonaviiruse pandeemia ei ole omanud majanduslikku mõju Ico Park OÜ tegevusele aruandeaastal.

Peamised finantssuhtarvud		2020	2019
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,03	0,26
Võlakordaja	Kohustused kokku/Bilansimaht	0,67	0,69
Varade käibesagedus	Müügitulu/Keskmine koguvara	0,19	0,20
Käibe puhasrentaablus	Puhaskasum/Müügitulu*100%	16,41%	35,00%
Varade puhasrentaablus (ROA)	Puhaskasum/Keskmine koguvara*100%	3,11%	7,01%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 566	33 859	2
Nõuded ja ettemaksed	29 494	26 927	3,4,18
Kokku käibevarad	36 060	60 786	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 039 332	1 937 703	5
Materiaalsed põhivarad	8 685	13 077	7
Kokku põhivarad	2 048 017	1 950 780	
Kokku varad	2 084 077	2 011 566	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 039 657	172 472	8,9,18
Võlad ja ettemaksed	73 801	59 862	4,10
Kokku lühiajalised kohustised	1 113 458	232 334	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	272 233	1 144 256	8,9,18
Võlad ja ettemaksed	2 355	2 662	10
Kokku pikaajalised kohustised	274 588	1 146 918	
Kokku kohustised	1 388 046	1 379 252	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	629 814	488 613	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 717	141 201	12
Kokku omakapital	696 031	632 314	
Kokku kohustised ja omakapital	2 084 077	2 011 566	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	388 278	403 457	5,13
Muud äritulud	0	807	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-160 516	-98 165	14
Mitmesugused tegevuskulud	-19 449	-14 293	15
Tööjõukulud	-63 484	-66 362	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-44 817	-43 424	5,7
Muud ärikulud	-284	-160	
Ärikasum (kahjum)	99 728	181 860	
Intressitulud	4	5	
Intressikulud	-35 981	-40 664	8,9,17,18
Muud finantstulud ja -kulud	-34	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 717	141 206	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 717	141 206	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	478 170	520 764	13
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-260 934	-180 294	10
Väljamaksed töötajatele	-33 759	-37 597	16
Laekunud intressid	4	5	
Muud rahavood äritegevusest	-27 594	-74 579	
Kokku rahavood äritegevusest	155 887	228 299	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-142 054	-33 550	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-142 054	-33 550	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	140 000	32 170	9,18
Saadud laenude tagasimaksed	-141 774	-153 971	9,18
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 064	-3 011	8,9
Makstud intressid	-36 288	-68 086	8,9,17,18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-41 126	-192 898	
Kokku rahavood	-27 293	1 851	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 859	32 008	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-27 293	1 851	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 566	33 859	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	63 717	63 717
31.12.2020	2 500	693 531	696 031

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ico Park OÜ 2020. 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.

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. 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 kasutuselevõtuga 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 kasuliku 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
Masinaid 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.

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 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 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	6 566	33 859
Kokku raha	6 566	33 859

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 271	7 271	
Ostjatelt laekumata arved	7 271	7 271	
Nõuded seotud osapoolte vastu	18 291	18 291	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 243	3 243	4
Muud nõuded	58	58	
Ettemaksed	631	631	
Tulevaste perioodide kulud	631	631	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 494	29 494	
	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	18
Muud nõuded	58	58	
Ettemaksed	611	611	
Tulevaste perioodide kulud	611	611	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 927	26 927	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 719	0	7 205
Üksikisiku tulumaks	0	1 229	0	1 070
Erisoodustuse tulumaks	0	102	0	46
Sotsiaalmaks	0	2 210	0	1 911
Kohustuslik kogumispension	0	74	0	64
Töötuskindlustusmaksed	0	152	0	132
Ettemaksukonto jääk	3 243		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 243	8 486	0	10 428

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	316 957	1 403 766	348 980	2 069 703
Akumuleeritud kulum	0	-126 518	0	-126 518
Jääkmaksumus	316 957	1 277 248	348 980	1 943 185
Ostud ja parendused	0	0	33 550	33 550
Amortisatsioonikulu	0	-39 032	0	-39 032
Ümberliigitamised	0	349 345	-349 345	0
31.12.2019				
Soetusmaksumus	316 957	1 753 111	33 185	2 103 253
Akumuleeritud kulum	0	-165 550	0	-165 550
Jääkmaksumus	316 957	1 587 561	33 185	1 937 703
Ostud ja parendused	0	0	142 054	142 054
Amortisatsioonikulu	0	-40 425	0	-40 425
Ümberliigitamised	0	142 054	-142 054	0
31.12.2020				
Soetusmaksumus	316 957	1 895 165	33 185	2 245 307
Akumuleeritud kulum	0	-205 975	0	-205 975
Jääkmaksumus	316 957	1 689 190	33 185	2 039 332

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	310 161	319 028
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	160 516	98 165

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	310 161	319 028	5,13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 006 147	1 904 518	5
Kokku	2 006 147	1 904 518	

Rendile on antud äriruumid ja loomafarm.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
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
Amortisatsioonikulu	-336	-4 056	0	-4 056	-4 392
31.12.2020					
Soetusmaksumus	1 650	20 267	3 641	23 908	25 558
Akumuleeritud kulum	-1 064	-12 168	-3 641	-15 809	-16 873
Jääkmaksumus	586	8 099	0	8 099	8 685

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustus	9 462	3 120	6 342	0	9
Kapitalirendikohustised kokku	9 462	3 120	6 342	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustus	12 526	3 064	9 462	0	9
Kapitalirendikohustised kokku	12 526	3 064	9 462	0	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	8 099	12 155
Kokku	8 099	12 155

Aruandeaastal tasuti kapitalirendimakseid kokku summas 3 064 eurot (2019.a. 3 011 eurot).

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen emaettevõttelt	80 000	0	80 000	0	2,5%	EUR	31.12.2022	18
Pikaajaline laen emaettevõttelt	140 000	26 593	113 407	0	2,5%	EUR	31.12.2025	18
Pikaajaline kontsernisisene laen	30 730	4 041	26 689	0	2,3%	EUR	30.09.2022	18
Pikaajaline pangalaen	999 064	999 064	0	0	2,9%	EUR	25.06.2021	
Pikaajaline pangalaen	52 634	6 839	45 795	0	2,65%	EUR	25.11.2025	
Pikaajalised laenud kokku	1 302 428	1 036 537	265 891	0				
Kapitalirendikohustised kokku	9 462	3 120	6 342	0				8
Laenukohustised kokku	1 311 890	1 039 657	272 233	0				

	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	18
Pikaajaline kontsernisisene laen	34 679	3 949	30 730	0	2,3%	EUR	30.09.2022	18
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				8
Laenukohustised kokku	1 316 728	172 472	1 144 256	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	316 957	316 957
Ehitised	1 689 190	1 587 561
Kokku	2 006 147	1 904 518

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 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 417	10 417	0	
Võlad töövõtjatele	6 312	6 312	0	
Maksuvõlad	8 486	8 486	0	4
Muud võlad	1 920	1 920	0	
Muud viitvõlad	1 920	1 920	0	
Saadud ettemaksed	37 815	37 815	0	
Muud saadud ettemaksed	37 815	37 815	0	
Võlad seotud osapooltele tasumata arvete osas	8 851	8 851	0	18
Intressivõlad seotud osapooltele	2 355	0	2 355	18
Kokku võlad ja ettemaksed	76 156	73 801	2 355	

	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	4
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	18
Intressivõlad seotud osapooltele	2 662	0	2 662	18
Kokku võlad ja ettemaksed	62 524	59 862	2 662	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	554 825	503 851
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	138 706	125 963
Kokku tingimuslikud kohustised	693 531	629 814

Lisa 13 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	388 278	403 457	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	388 278	403 457	
Kokku müügitulu	388 278	403 457	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rendileandmine	310 161	319 028	5
Muud teenused	78 117	84 429	
Kokku müügitulu	388 278	403 457	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Energia	57 564	63 162
Elektrienergia	37 208	36 231
Soojusenergia	20 356	26 931
Veevarustusteenused	3 819	4 384
Kindlustuskulud	1 780	1 668
Hoone hooldus ja remont	75 862	3 223
Õue korrashoid ja haljastus	1 074	9 932
Infrastruktuuri hooldus	16 956	13 110
Valvekulud	1 666	1 812
Riigilõivud, maamaks	1 185	874
Muud	610	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	160 516	98 165

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	746	634
Autokulud	4 053	4 759
Ostetud teenused	11 765	8 636
Lepingutasud	195	0
Muud	2 690	264
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19 449	14 293

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Sotsiaalmaksud	15 822	16 622
Töölepingu alusel töötavate isikute palgakulu	45 765	38 675
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavatele isikutele arvestatud tasud, sh juhatuse liikme tasu	0	9 066
Kompensatsioonid töövõtjatele	1 897	1 999
Kokku tööjõukulud	63 484	66 362
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	35 783	40 413	9,18
Intressikulu kapitalirendilt	198	251	8
Kokku intressikulud	35 981	40 664	

Lisa 18 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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	5 897	231 206	5 068	112 792
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 394	30 730	15 577	34 682

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Pikaajaline laen	0	25 000	2 661	2,5%	EUR	31.12.2022
Pikaajaline laen	140 000	0	0	2,5%	EUR	31.12.2025
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Pikaajaline laen	0	3 949	756	2,3%	EUR	30.09.2022

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Pikaajaline laen	0	0	29 974	2,5%	EUR	31.12.2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Pikaajaline laen	0	3 860	846	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	1 183	3,5%	EUR	28.10.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	7 501	39 107	4 371	46 077
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10	133 353	2	144 063

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	0	9 066

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud soodustusi. Juhatuse liikme tasu on arvestatud aruandeaastal 0 eurot (2019.a. 9 066 eurot).

Seisuga 31.12.2020 kujunevad kohustised emaeetevõtte ees järgmiselt: kohustis teenuste eest summas 8 851 eurot (2019.a. 5 130 eurot), laen summas 220 000 eurot (2019.a. 105 000 eurot) ja intressid summas 2 355 eurot (2019.a. 2 662 eurot). Laenult on arvestatud intressi 2,5% aastas.

Nõue emaeetevõtte vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2020 summas 5 897 eurot (2019.a. 5 068 eurot).

Seisuga 31.12.2020 kujunevad kohustised teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees järgmiselt: kohustis teenuste eest summas 0 eurot (2019.a. 2 eurot), laen summas 30 730 eurot (2019.a. 34 679 eurot). Laenult on arvestatud intressi 2,3% aastas.

Nõue teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2020 summas 12 394 eurot (2019.a. 15 577 eurot).

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte maksevõime kordaja on 31.12.2020 seisuga 0,03, mis tuleneb peamiselt kahest asjaolust:

- Eerika tee 1 kinnistu finantseerimiseks võetud pangalaenu lõpptähtpäev saabub 2021.aastal, mil kuulub tagastamisele kogu laenujääk.
- 2020.aastal viidi läbi suuremahuline sanitaarremont Eerika tee 1 A ja B korpuses, mis ühelt poolt vähendas aasta üüritulusid, teisalt suurendas kulutusi.

2021.aastal maksevõime näitajad paranevad oluliselt, sest 2020.a. aruande lõpetamise seisuga on:

- Ico Park OÜ ja Swedbank AS vahel sõlmitud laenulepingu lisa (allkirjastatud 14.04.2021), millega pikendatakse Eerika tee 1 kinnistu finantseerimiseks võetud laenu tähtaega täiendava 5 aasta võrra. Seega lühiajaliste kohustuste summa väheneb oluliselt 2021.aastal.
- 2021.aastal jätkuvad stabiilsed üüritulud, 2020.aastal on sõlmitud uued pikaajalised üürilepingud. Suuremahulisi kulutusi välja üüritud pindade remondiks ei ole planeeritud. Seega eeldame käibevarade suurenemist 2021.aasta lõpuks.

Eelnevast tuleneb, et ettevõtte tegevust saab hinnata jätkuvaks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2021

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART USTAV	Juhatuse liige	30.04.2021
Resolutsioon:	Käesoleva aasta kasum kanda eelnevate aastate kasumi hulka.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ICO Park OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ICO Park OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 31.12.2020 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, 51003

30.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	30.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	629 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 717
Kokku	693 531

käesoleva aasta kasum liita eelnevate aastate kasumi hulka.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	388278	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