

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	13
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Intressikulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori 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, 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 munitsipaalgkool ja -lasteae. 2019. aastast lisandus üüripinnale hoone keldrikorrus, mida kasutatakse laboritena teadus- ja arendustegevuseks. 2020. ja 2021. aastal teostati suuremahulisi renoveerimistöid, mille tulemusena suurenes teadus- ja arendustegevuse osakaal kogu üüripinna kasutusest (49%). Ülejäänud üüripinnale (51%) jäi tegutsema munitsipaallasteaed.

2021. aastal alustati projekteerimistöödega uue korpuse rajamiseks Eerika tee 1 kinnistule, mille eesmärgiks on suurendada teadustegevuseks välja renditava labori- ja büroopinna mahtu. Planeeritava juurdeehituse ehitusalune pindala on 919,4 m² ja suletud netopindala 1600,8 m². Uue korpuse ehitus on planeeritud 2022.-2023. aastasse ja seejärel renditakse välja Icosagen Grupi ettevõtetele.

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

Aruandeaastal oli äriühingu müügitulu 447 276 eurot. Aastalõpu seisuga oli majandustegevuse kasumiks 175 330 eurot. Ico Park OÜ omakapital oli 2021. aasta lõpu seisuga 871 362 eurot.

Ettevõttes töötas aruandeperioodil töölepingu alusel keskmiselt 1,6 töötajat. 2021. aasta jooksul arvestatud tööjõukulud olid kokku summas 62 223 eurot.

Peamised finantssuhtarvud		2021	2020
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,21	0,03
Võlakordaja	Kohustused kokku/Bilansimaht	0,59	0,67
Varade käibesagedus	Müügitulu/Keskmine koguvara	0,21	0,19
Käibe puhasrentaablus	Puhaskasum/Müügitulu*100%	39,20%	16,41%
Varade puhasrentaablus (ROA)	Puhaskasum/Keskmine koguvara*100%	8,32%	3,11%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 247	6 566	2
Nõuded ja ettemaksed	28 125	29 494	3,4,18
Kokku käibevarad	73 372	36 060	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 050 070	2 039 332	5
Materiaalsed põhivarad	4 861	8 685	7
Kokku põhivarad	2 054 931	2 048 017	
Kokku varad	2 128 303	2 084 077	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	254 141	1 039 657	8,9,18
Võlad ja ettemaksed	92 443	73 801	4,10
Kokku lühiajalised kohustised	346 584	1 113 458	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	910 357	272 233	8,9,18
Võlad ja ettemaksed	0	2 355	10
Kokku pikaajalised kohustised	910 357	274 588	
Kokku kohustised	1 256 941	1 388 046	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	693 532	629 814	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 330	63 717	12
Kokku omakapital	871 362	696 031	
Kokku kohustised ja omakapital	2 128 303	2 084 077	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	447 276	388 278	5,6,13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-105 248	-160 516	5,14
Mitmesugused tegevuskulud	-23 967	-19 449	15
Tööjõukulud	-62 223	-63 484	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-47 509	-44 817	5,7
Muud ärikulud	-372	-284	
Ärikasum (kahjum)	207 957	99 728	
Intressitulud	4	4	
Intressikulud	-32 631	-35 981	8,9,17,18
Muud finantstulud ja -kulud	0	-34	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	175 330	63 717	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 330	63 717	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	606 721	478 170	3
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-215 915	-260 934	10
Väljamaksed töötajatele	-35 208	-33 759	16
Laekunud intressid	4	4	
Muud rahavood äritegevusest	-82 149	-27 594	
Kokku rahavood äritegevusest	273 453	155 887	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-844	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-53 579	-142 054	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-54 423	-142 054	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	140 000	9,18
Saadud laenude tagasimaksed	-144 272	-141 774	9,18
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 120	-3 064	8
Makstud intressid	-32 957	-36 288	8,9,17,18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-180 349	-41 126	
Kokku rahavood	38 681	-27 293	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 566	33 859	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	38 681	-27 293	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 247	6 566	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	175 330	175 330
Muud muutused omakapitalis	0	1	1
31.12.2021	2 500	868 862	871 362

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ico Park OÜ 2021. 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kui materiaalse põhivara eeldatav neto realiseerimismaksumus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas neto realiseerimismaksumuses. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Immateriaalne vara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Immateriaalse põhivara amortisatsiooni perioodiks loetakse tema kasulikkude eluiga, mis võib olla kuni 20 aastat ning amortisatsiooni arvestamiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kontori- ja arvutustehnika	1-3 aastat
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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	45 247	6 566
Kokku raha	45 247	6 566

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 113	6 113	
Ostjatelt laekumata arved	6 113	6 113	
Nõuded seotud osapoolte vastu	21 368	21 368	18
Muud nõuded	78	78	
Ettemaksed	566	566	
Tulevaste perioodide kulud	566	566	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 125	28 125	

	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 074	0	4 719
Üksikisiku tulumaks	0	1 197	0	1 229
Erisoodustuse tulumaks	0	89	0	102
Sotsiaalmaks	0	2 157	0	2 210
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	74
Töötuskindlustusmaksed	0	146	0	152
Intress	0	2	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		3 243	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6 665	3 243	8 486

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	0	53 579	53 579
Amortisatsioonikulu	0	-42 841	0	-42 841
Ümberliigitamised	0	46 956	-46 956	0
31.12.2021				
Soetusmaksumus	316 957	1 942 121	39 808	2 298 886
Akumuleeritud kulum	0	-248 816	0	-248 816
Jääkmaksumus	316 957	1 693 305	39 808	2 050 070

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	344 971	310 161
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	105 248	160 516

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	344 971	310 161	5,13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 010 262	2 006 147	5
Kokku	2 010 262	2 006 147	

Rendile on antud äriruumid ja loomafarm.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2019						
Soetusmaksumus	1 650	20 267	3 641	23 908	0	25 558
Akumuleeritud kulum	-728	-8 112	-3 641	-11 753	0	-12 481
Jääkmaksumus	922	12 155	0	12 155	0	13 077
Amortisatsioonikulu	-336	-4 056	0	-4 056	0	-4 392
31.12.2020						
Soetusmaksumus	1 650	20 267	3 641	23 908	0	25 558
Akumuleeritud kulum	-1 064	-12 168	-3 641	-15 809	0	-16 873
Jääkmaksumus	586	8 099	0	8 099	0	8 685
Ostud ja parendused	0	0	0	0	844	844
Amortisatsioonikulu	-336	-4 056	0	-4 056	-276	-4 668
31.12.2021						
Soetusmaksumus	1 650	20 267	3 641	23 908	844	26 402
Akumuleeritud kulum	-1 400	-16 224	-3 641	-19 865	-276	-21 541
Jääkmaksumus	250	4 043	0	4 043	568	4 861

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustus	6 342	6 342	0	0	3 kuu euribor+1.75%	EUR	20.01.2022	
Kapitalirendikohustised kokku	6 342	6 342	0	0				9

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustus	9 462	3 120	6 342	0	3 kuu euribor+1.75%	EUR	20.01.2022	
Kapitalirendikohustised kokku	9 462	3 120	6 342	0				9

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	4 043	8 099
Kokku	4 043	8 099

Aruandeaastal tasuti kapitalirendimakseid kokku summas 3 120 eurot (2020.a. 3 064 eurot).

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	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	80 000	0	0	2,5%	EUR	31.12.2022	18
Pikaajaline laen emaettevõttelt	113 407	27 285	86 122	0	2,5%	EUR	31.12.2025	18
Pikaajaline kontsernisisene laen	26 689	26 689	0	0	2,3%	EUR	30.09.2022	18
Pikaajaline pangalaen	892 265	106 800	785 465	0	2,49%	EUR	25.04.2026	
Pikaajaline pangalaen	45 795	7 025	38 770	0	2,65%	EUR	25.11.2025	
Pikaajalised laenud kokku	1 158 156	247 799	910 357	0				
Kapitalirendikohustised kokku	6 342	6 342	0	0				8
Laenukohustised kokku	1 164 498	254 141	910 357	0				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	316 957	316 957
Ehitised	1 693 305	1 689 190
Kokku	2 010 262	2 006 147

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 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	24 481	24 481	0	
Võlad töövõtjatele	5 523	5 523	0	
Maksuvõlad	6 665	6 665	0	4
Muud võlad	1 889	1 889	0	
Muud viitvõlad	1 889	1 889	0	
Saadud ettemaksed	37 815	37 815	0	
Muud saadud ettemaksed	37 815	37 815	0	
Võlad seotud osapooltele tasumata arvete osas	14 042	14 042	0	18
Intressivõlad seotud osapooltele	2 028	2 028	0	18
Kokku võlad ja ettemaksed	92 443	92 443	0	

	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	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
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)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	695 090	554 825
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	173 772	138 706
Kokku tingimuslikud kohustised	868 862	693 531

Lisa 13 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	447 276	388 278	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	447 276	388 278	
Kokku müügitulu	447 276	388 278	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rendileandmine	344 971	310 161	5,6
Muud teenused	102 305	78 117	
Kokku müügitulu	447 276	388 278	

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

	2021	2020	Lisa nr
Energia	75 699	57 564	
Elektrienergia	56 412	37 208	
Soojusenergia	19 287	20 356	
Veevarustusteenused	4 182	3 819	
Väikevahendid	152	610	
Kindlustuskulud	1 782	1 780	
Hoone hooldus ja remont	2 323	75 862	
Õue korrashoid ja haljastus	5 843	1 074	
Infrastruktuuri hooldus	12 103	16 956	
Valvekulud	1 846	1 666	
Riigilõivud, maamaks	1 318	1 185	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	105 248	160 516	5

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	35	0
Mitmesugused bürookulud	1 210	746
Koolituskulud	90	0
Autokulud	3 299	4 053
Ostetud teenused	16 263	11 765
Lepingutasud	980	195
Muud	2 090	2 690
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 967	19 449

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Sotsiaalmaksud	15 630	15 822
Töölepingu alusel töötavate isikute palgakulu	44 422	45 765
Kompensatsioonid töövõtjatele	2 171	1 897
Kokku tööjõukulud	62 223	63 484
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	32 488	35 783	9,18
Intressikulu kapitalirendilt	143	198	8
Kokku intressikulud	32 631	35 981	

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

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	4 144	5 897	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 224	12 394	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 368	18 291	3
Laenukohustised			
Emaettevõtja	107 285	26 593	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 689	4 041	
Kokku laenukohustised	133 974	30 634	9
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	10 740	8 851	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 060	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	270	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 070	8 851	10

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	86 122	193 407	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	26 689	
Kokku laenukohustised	86 122	220 096	9
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	2 355	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	2 355	10

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Lisa nr
Emaettevõtja	105 000	140 000	25 000	220 000	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	34 679	0	3 949	30 730	
Kokku laenukohustised	139 679	140 000	28 949	250 730	9
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Emaettevõtja	220 000	0	26 593	193 407	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 730	0	4 041	26 689	
Kokku laenukohustised	250 730	0	30 634	220 096	9

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	48 774	0	39 107
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	234 874	0	133 353
Kokku müüdud	0	283 648	0	172 460

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	7 475	0	7 501	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 278	0	10	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	270	0	0	0
Kokku ostetud	12 023	0	7 511	0

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

Seisuga 31.12.2021 kujunevad kohustised emaeettevõtte ees järgmiselt: kohustis teenuste eest summas 8 712 eurot (2020.a. 8 851 eurot), laen summas 193 407 eurot (2020.a. 220 000 eurot) ja intressid summas 2 028 eurot (2020.a. 2 355 eurot). Laenult on arvestatud intressi 2,5% aastas.

Nõue emaeettevõtte vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2021 summas 4 144 eurot (2020.a. 5 897 eurot).

Seisuga 31.12.2021 kujunevad kohustised teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees järgmiselt: kohustis teenuste eest summas 5 060 eurot (2020.a. 0 eurot), laen summas 26 689 eurot (2020.a. 30 730 eurot). Laenult on arvestatud intressi 2,3% aastas.

Nõue teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2021 summas 17 224 eurot (2020.a. 12 394 eurot).

Seisuga 31.12.2021 kujunevad kohustised tegev- ja kõrgem juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate ees järgmiselt: kohustis teenuste eest summas 270 eurot (2020.a. 0 eurot).

Nõue tegev- ja kõrgem juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate vastu teenuste eest on seisuga 31.12.2021 summas 0 eurot (2020.a. 0 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2022

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART USTAV	Juhatuse liige	02.06.2022
Resolutsioon:	Tänavune kasum liita eelnevate aastate kasumi hulka	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ICO Park OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ICO Park OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 31.12.2021 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

02.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	02.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	693 532
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 330
Kokku	868 862
Jaotamine	
Kokku	868 862

2021. Aruandeaasta 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	447276	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