

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	12
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
Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ ICO PARK asutati 2013. aastal Icosagen AS tütarettevõttena ja on alates 2014. aastast tegutsenud kasumlikult. 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 -lasteaed. 2019. aastast lisandus üüripinnale hoone keldrikorrus, mida kasutatakse laboritena teadus- ja arendustegevuseks. Aastatel 2020 - 2022 teostati suuremahulisi renoveerimistöid, mille tulemusena suurenes 2022. aasta lõpuks teadus- ja arendustegevuse osakaal kogu üüripinna kasutusest (57%). Ülejäänud üüripinnale (43%) jäi tegutsema munitsipaallasteaed.

Lisaks alustati 2021. aastal projekteerimistöödega uue korpuse rajamiseks Eerika tee 1 kinnistule, mille eesmärgiks on suurendada teadustegevuseks välja renditava labori- ja büroopinna mahtu. Planeeritava juurdeehituse ehitusaluseks pindalaks kujunes 917,5 m² ja suletud netopindalaks 1600,8 m². Investeeringu eeldatav kogumaksumus on 4,52 miljonit eurot, mida finantseerivad Swedbank AS ja Ico Park OÜ. Uue korpuse ehitusega alustati septembris 2022 ja selle valmimine on planeeritud suvesse 2023. Uus korpus renditakse välja Icosagen Grupi ettevõtetele peamiselt cGMP standardile vastava tootmisteenuseläbiviimiseks, aga ka kontoripindade laienemiseks.

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 müügi käive 618 692 eurot (2021. a. 447 276 eurot). Aastalõpu seisuga oli majandustegevuse kasumiks 118 655 eurot (2021. a. 175 330 eurot). Ico Park OÜ omakapital oli 2022. aasta lõpu seisuga 3 140 017 eurot (2021. a. 871 362 eurot).

Ettevõttes töötas aruandeperioodil töölepingu alusel keskmiselt 1,6 töötajat (2021. a. 1,6 töötajat). 2022. aasta jooksul arvestatud tööjõukulud olid kokku summas 88 946 eurot (2021. a. 62 223 eurot).

Aasta 2022 oli kokkuvõttes katsumusterohke - nägime sõda Euroopas ning olime tunnistajaks energiakriisile, inflatsioonile ja intressimäärade hüppelisele tõusule. See kombinatsioon tõi kaasa keerulise majanduskeskkonna, kuid õpetas meid keskendumisele oma tugevustele ja julgustas tulevikuvõimalustest kinni haarama. Kindlustunde uuteks investeeringuteks annab teadmine, et Ico Park OÜ üürnikeks on Icosagen Grupi konkurentsivõimelised ettevõtted ning perspektiivne munitsipaalasutus.

Peamised finantssuhtarvud		2022	2021
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,66	0,21
Võlakordaja	Kohustused kokku/Bilansimaht	0,32	0,59
Varade käibesagedus	Müügitulu/Keskmine koguvara	0,18	0,21
Käibe puhaskasum	Puhaskasum/Müügitulu*100%	19,18%	39,20%
Varade puhaskasum (ROA)	Puhaskasum/Keskmine koguvara*100%	3,52%	8,32%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	85 335	45 247	2
Nõuded ja ettemaksed	421 874	28 125	3
Kokku käibevarad	507 209	73 372	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 114 196	2 050 070	5
Materiaalsed põhivarad	292	4 861	7
Kokku põhivarad	4 114 488	2 054 931	
Kokku varad	4 621 697	2 128 303	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	114 016	254 141	8,9
Võlad ja ettemaksed	657 445	92 443	10
Kokku lühiajalised kohustised	771 461	346 584	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	710 219	910 357	9
Kokku pikaajalised kohustised	710 219	910 357	
Kokku kohustised	1 481 680	1 256 941	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 502	2 500	11
Ülekurss	2 149 998	0	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	868 862	693 532	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 655	175 330	12
Kokku omakapital	3 140 017	871 362	
Kokku kohustised ja omakapital	4 621 697	2 128 303	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	618 692	447 276	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-286 799	-105 248	14
Mitmesugused tegevuskulud	-45 068	-23 967	15
Tööjõukulud	-88 946	-62 223	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-51 340	-47 509	5,7
Muud ärikulud	-671	-372	
Ärikasum (kahjum)	145 868	207 957	
Intressitulud	34	4	
Intressikulud	-27 247	-32 631	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	118 655	175 330	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 655	175 330	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	834 802	606 721	3,10
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-386 691	-215 915	10,14,15
Väljamaksed töötajatele	-47 831	-35 208	16
Laekunud intressid	34	4	
Muud rahavood äritegevusest	-29 792	-82 149	
Kokku rahavood äritegevusest	370 522	273 453	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-844	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 110 897	-53 579	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 110 897	-54 423	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	110 000	0	9,18
Saadud laenude tagasimaksed	-443 920	-144 272	9,18
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 342	-3 120	8
Makstud intressid	-29 275	-32 957	10,17
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	2 150 000	0	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 780 463	-180 349	
Kokku rahavood	40 088	38 681	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 247	6 566	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	40 088	38 681	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85 335	45 247	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	0	693 531	696 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	175 330	175 330
Muud muutused omakapitalis	0	0	1	1
31.12.2021	2 500	0	868 862	871 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	118 655	118 655
Emiteeritud osakapital	2	2 149 998	0	2 150 000
31.12.2022	2 502	2 149 998	987 517	3 140 017

Lisa nr 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ico Park OÜ 2022. 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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

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 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 ja rajatised	5-15 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	85 335	45 247
Kokku raha	85 335	45 247

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21 982	21 982	
Ostjatelt laekumata arved	21 982	21 982	
Nõuded seotud osapoolte vastu	51 715	51 715	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	343 087	343 087	4
Muud nõuded	4 178	4 178	
Ettemaksed	912	912	
Tulevaste perioodide kulud	912	912	
Kokku nõuded ja ettemaksed	421 874	421 874	
	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	77 354	0	0	3 074
Üksikisiku tulumaks	0	1 897	0	1 197
Erisoodustuse tulumaks	0	83	0	89
Sotsiaalmaks	0	3 306	0	2 157
Töötuskindlustusmaksed	0	231	0	146
Intress	0	0	0	2
Ettemaksukonto jääk	265 733		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	343 087	5 517	0	6 665

Lisa nr 3,10

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	29 150	2 081 747	2 110 897
Amortisatsioonikulu	0	-46 771	0	-46 771
Ümberliigitamised	0	262 959	-262 959	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	316 957	2 234 230	1 858 596	4 409 783
Akumuleeritud kulum	0	-295 587	0	-295 587
Jääkmaksumus	316 957	1 938 643	1 858 596	4 114 196

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	377 236	344 971
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	286 799	105 248

Lisa nr 13,14

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	377 236	344 971	5,13

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 255 600	2 010 262	5
Kokku	2 255 600	2 010 262	

Rendile on antud äriruumid ja loomafarm.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Amortisatsioonikulu	-250	-4 043	0	-4 043	-276	-4 569
31.12.2022						
Soetusmaksumus	1 650	20 267	3 303	23 570	844	26 064
Akumuleeritud kulum	-1 650	-20 267	-3 303	-23 570	-552	-25 772
Jääkmaksumus	0	0	0	0	292	292

Aruandeaastal kanti maha amortiseerunud põhivara soetusmaksumuses 337 eurot.

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustus	0	0	0	0	3 kuu euribor+1.75%	EUR	20.01.2022	
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0	0				9

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	0	4 043
Kokku	0	4 043

Aruandeaastal tasuti kapitalirendimakseid kokku summas 6 342 eurot (2021. a. 3 120 eurot).

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen emaettevõttelt	0	0	0	0	2,5%	EUR	31.12.2022	18
Pikaajaline laen emaettevõttelt	0	0	0	0	2,5%	EUR	31.12.2025	18
Pikaajaline kontsernisisene laen	0	0	0	0	2,3%	EUR	30.09.2022	18
Pikaajaline pangalaen	785 464	106 800	678 664	0	5,19%	EUR	25.04.2026	
Pikaajaline pangalaen	38 771	7 216	31 555	0	5,02%	EUR	25.11.2025	
Pikaajalised laenud kokku	824 235	114 016	710 219	0				
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0	0				8
Laenukohustised kokku	824 235	114 016	710 219	0				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	316 957	316 957
Ehitised	1 938 643	1 693 305
Kokku	2 255 600	2 010 262

Aruandeaasta lõpus allkirjastati uus pikaajaline investeerimislaenuleping, tähtajaga 31.10.2025 ja intressimääraga 5,09%, summale 2 940 000 eurot, mille väljamakset 2022.aasta jooksul ei toimunud. Pangapoolseid väljamakseid tehakse alates 2023.aasta algusest.

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

Lisa nr 5

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	582 936	582 936	
Võlad töövõtjatele	9 415	9 415	
Maksuvõlad	5 517	5 517	4
Muud võlad	4 649	4 649	
Muud viitvõlad	4 649	4 649	
Saadud ettemaksed	37 815	37 815	
Muud saadud ettemaksed	37 815	37 815	
Võlad seotud osapooltele tasumata arvete osas	17 113	17 113	18
Intressivõlad seotud osapooltele	0	0	18
Kokku võlad ja ettemaksed	657 445	657 445	

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

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 502	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest osast, mille nimiväärtus on 2 502 eurot.		

Aruandeaastal suurendati osakapitali. Osa nimiväärtuse suurendamise eest kuulus tasumisele 2 150 000 eurot, millest 2 eurot suurendas osa nimiväärtust 2 502 eurole ning ülejäänud 2 149 998 euro ulatuses moodustus ülekurs.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	790 014	695 090
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	197 503	173 772
Kokku tingimuslikud kohustised	987 517	868 862

Lisa 13 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	618 692	447 276	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	618 692	447 276	
Kokku müügitulu	618 692	447 276	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rendileandmine	377 236	344 971	5,6
Muud teenused	241 456	102 305	
Kokku müügitulu	618 692	447 276	

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

	2022	2021	Lisa nr
Energia	213 600	75 699	
Elektrienergia	132 946	56 412	
Soojusenergia	80 654	19 287	
Veevarustusteenused	4 960	4 182	
Väikevahendid	199	152	
Kindlustuskulud	1 941	1 782	
Hoone hooldus ja remont	44 388	2 323	
Õue korrashoid ja haljastus	2 617	5 843	
Infrastruktuuri hooldus	12 831	12 103	
Valvekulud	1 919	1 846	
Riigilõivud, maamaks	4 344	1 318	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	286 799	105 248	5

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	6	35
Mitmesugused bürookulud	2 154	1 210
Koolituskulud	53	90
Autokulud	4 388	3 299
Ostetud teenused	27 027	16 263
Lepingutasud	3 500	980
Muud	7 940	2 090
Kokku mitmesugused tegevuskulud	45 068	23 967

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Sotsiaalmaksud	22 004	15 630
Töölepingu alusel töötavate isikute palgakulu	64 256	44 422
Kompensatsioonid töövõtjatele	2 686	2 171
Kokku tööjõukulud	88 946	62 223
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	27 237	32 488	9
Intressikulu kapitalirendilt	10	143	8
Kokku intressikulud	27 247	32 631	

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	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	8 274	4 144	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	43 441	17 224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 715	21 368	3
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	107 285	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	26 689	
Kokku laenukohustised	0	133 974	9
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	8 189	10 740	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 261	5 060	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	663	270	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 113	16 070	10

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	86 122	
Kokku laenukohustised	0	86 122	9

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	220 000	0	26 593	193 407	5 272	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 730	0	4 041	26 689	664	
Kokku laenukohustised	250 730	0	30 634	220 096	5 936	9

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	193 407	110 000	303 407	0	3 262	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 689	0	26 689	0	539	
Kokku laenukohustised	220 096	110 000	330 096	0	3 801	9

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	61 529	0	48 774
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	397 305	0	234 874
Kokku müüdid	0	458 834	0	283 648

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	7 888	0	7 475	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 545	0	4 278	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 641	0	270
Kokku ostetud	15 433	4 641	11 753	270

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

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte maksevõime kordaja on 31.12.2022 seisuga 0,66, mis tuleneb peamiselt järgmisest asjaolust: Eerika tee 1 kinnistul käib alates septembrist 2022 uue ärihoone ehitustegevus, mis on finantseeritavad Ico Park OÜ omavahenditest ja Swedbank AS laenulepingu alusel. Laenuleping sõlmiti novembris 2022, kuid kuna esmalt sisenetakse omafinantseeringuga, siis 2022.aastal laenu kasutusse ei võetud. 2022.aasta ehitustegevuse kulud kattis Ico Park OÜ omavahenditest, v.a. detsembri lõpus laekunud ehitusarve, mille katmiseks esitati pangale esmane laenu väljamaksetaotlus jaanuaris 2023. Seega, 31.12.2022 seisuga lühiajalistest kohustistest finantseeritakse pangalaenuga 483 956 € (aastal 2023).

Võib eeldada, et lühiajaliste kohustiste summa väheneb oluliselt 2023.aastal kui ehitustegevus on lõpetatud. Kuna laenuleping on 15-aastase maksegraafikuga, siis suures osas saab välja makstud laen olema ettevõttele pikaajaline kohustis. Lisaks hakkab alates suvest 2023 uue hoone eest laekuma üüritulu, mille tõttu suureneb käibevarede maht. Eelnevast tulenevalt võib eeldada, et maksevõime kordaja muutub 2023.aastal paremaks ja ettevõtte tegevust saab hinnata jätkuvaks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2023

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART USTAV	Juhatuse liige	31.03.2023
Resolutsioon:	2022 aasta kasum suunata eelnevate kasumi hulka.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ICO Park OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ICO Park OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

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 ülevaatuses töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ICO Park OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

31.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	31.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	868 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 655
Kokku	987 517
Jaotamine	
Kokku	987 517

Dividende mitte välja maksta ja kasum liita eelnevate perioodide kasumile.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	868 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 655
Kokku	987 517

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	618692	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Icosagen AS	10565884	Eesti	2502 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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