

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: ICO Park OÜ

registrikood: 12401945

postiaadress: Tartu maakond, Kambja vald, Õssu küla, Eerika tee 1
postisihthnumber: 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	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Intressitulud	18
Lisa 19 Intressikulud	18
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19
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 neli 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. Aastatel 2019 - 2024 on olemasolevas hoones teostatud suuremahulisi renoveerimistöid. 2024. aasta lõpuks moodustas teadus- ja arendustegevuse eesmärgil kasutatav üüripinna osakaal kogu üüripinnast 76%. Ülejäänud üüripinnal (24%) tegutseb tänaseni munitsipaallasteaed.

Lisaks rajati aastatel 2022 - 2023 Eerika tee 1 kinnistule uus korpus, mille eesmärgiks on suurendada teadustegevuseks välja renditava labori- ja büroopinna mahtu. Uue hoone ning selle juurde kuuluva asfalteeritud parkla kogumaksumuseks kujunes 4,49 miljonit eurot, mida finantseerisid Swedbank AS ja Ico Park OÜ. Uus korpus on alates 2023. aasta juulist renditud Icosagen Grupi ettevõtetele peamiselt cGMP standardile vastava tootmisteenuse läbiviimiseks, 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 1 034 291 eurot (2023. a. 817 685 eurot). Aastalõpu seisuga oli majandustegevuse kasumiks 123 174 eurot (2023. a. 115 905 eurot). Ico Park OÜ omakapital oli 2024. aasta lõpu seisuga 3 379 096 eurot (2023. a. 3 255 922 eurot).

Ettevõttes töötas aruandeperioodil töölepingu alusel keskmiselt 2,3 töötajat (2023. a. 1,7 töötajat). 2024. aasta jooksul arvestatud tööjõukulud olid kokku summas 106 964 eurot (2023. a. 93 978 eurot).

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Müügitulud jaotuvad kuude lõikes ebaühtlaselt tulenevalt rendipindade energiatarbe suurenemisest ülemineku- ja talveperioodil.

Olulisi keskkonnavalasid mõjusid ettevõtte tegevusega ei kaasnud.

Ettevõtte tegevusega seonduvad riskid, sh finantsriskid, ja meetmed nende maandamiseks on määratletud ettevõtte kvaliteedikäsiraamatus ja ajakohastatakse üks kord aastas. Olenemata kõrge Euriborist aruandeaastal, ei avaldanud intressimäärade muutused finantsturgudel olulist mõju ettevõtte majandustulemustele.

Aasta 2024 oli kokkuvõttes edukas - olenemata keerulisest majanduskeskkonnast (sõda Euroopas, inflatsioon ja kõrged intressimäärad) jätkus üüritegevus planeeritud mahus.

Peamised finantssuhtarvud		2024	2023
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,04	0,42
Võlakordaja	Kohustused kokku/Bilansimaht	0,50	0,53
Varade käibesagedus	Müügitulu/Keskmine koguvara	0,15	0,14
Käibe puhaskasum	Puhaskasum/Müügitulu*100%	11,91%	14,17%
Varade puhaskasum (ROA)	Puhaskasum/Keskmine koguvara*100%	1,79%	2,00%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 489	32 604	2
Nõuded ja ettemaksed	107 692	165 240	3
Kokku käibevarad	120 181	197 844	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 638 706	6 754 470	5
Materiaalsed põhivarad	36 696	43 859	7
Kokku põhivarad	6 675 402	6 798 329	
Kokku varad	6 795 583	6 996 173	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 778 315	316 341	9
Võlad ja ettemaksed	151 703	159 126	10
Kokku lühiajalised kohustised	2 930 018	475 467	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	486 469	3 264 784	9
Kokku pikaajalised kohustised	486 469	3 264 784	
Kokku kohustised	3 416 487	3 740 251	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 502	2 502	11
Ülekurss	2 149 998	2 149 998	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 103 422	987 517	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 174	115 905	12
Kokku omakapital	3 379 096	3 255 922	
Kokku kohustised ja omakapital	6 795 583	6 996 173	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 034 291	817 685	13
Muud äritulud	0	12 500	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-359 054	-275 473	15
Mitmesugused tegevuskulud	-51 126	-46 151	16
Tööjõukulud	-106 964	-93 978	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-168 173	-112 655	5,7
Muud ärikulud	-466	-706	
Ärikasum (kahjum)	348 508	301 222	
Intressitulud	9	19	18
Intressikulud	-225 343	-184 928	19
Muud finantstulud ja -kulud	0	-408	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	123 174	115 905	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 174	115 905	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 541 389	1 142 229	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-743 519	-1 710 352	
Väljamaksed töötajatele	-64 030	-51 078	
Muud rahavood äritegevusest	-167 034	771 510	
Kokku rahavood äritegevusest	566 806	152 309	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 226	-10 996	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	12 500	7,14
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-41 020	-2 744 892	5
Laekunud intressid	9	19	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-45 237	-2 743 369	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 940 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-312 209	-213 016	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-4 132	-3 319	8
Makstud intressid	-225 343	-184 928	19
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-408	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-541 684	2 538 329	
Kokku rahavood	-20 115	-52 731	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 604	85 335	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 115	-52 731	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 489	32 604	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 502	2 149 998	987 517	3 140 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	115 905	115 905
31.12.2023	2 502	2 149 998	1 103 422	3 255 922
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	123 174	123 174
31.12.2024	2 502	2 149 998	1 226 596	3 379 096

Lisa nr 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ico Park OÜ 2024. 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 aruandekuupäeval 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumus sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringu kasulikuks elueaks on arvestatud 20-50 aastat, sõltuvalt kinnisvara kasutusotstarbest ja sellest tingitud kulumisest.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringus kajastatud maad ei amortiseerita.

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 kasutuselevõttuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara eeldatav netto realiseerimismaksumus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas netto 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 põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Immateriaalse põhivara amortisatsiooni perioodiks loetakse tema kasulikku 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
Masinad ja seadmed	3-5 aastat
Transpordivahendid	5 aastat
Ehitised ja rajatised	5-15 aastat

Rendid

Aruandekohustuslane on nii rendileandja kui ka rendilevõtja.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustisena. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul rendileandja esitatud arvete alusel kuluna kasumiaruandes. Vastutaval hoiul oleva põhivara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

Intrissitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Kehtiv maksumäär on 22%; tasumisele kuuluv maksumus moodustab 22/78 netoväljamaksest.

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

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)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	12 489	32 604
Kokku raha	12 489	32 604

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 463	3 463	
Ostjatelt laekumata arved	3 463	3 463	
Nõuded seotud osapoolte vastu	99 886	99 886	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	621	621	4
Muud nõuded	58	58	
Ettemaksed	3 664	3 664	
Tulevaste perioodide kulud	3 664	3 664	
Kokku nõuded ja ettemaksed	107 692	107 692	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 309	7 309	
Ostjatelt laekumata arved	7 309	7 309	
Nõuded seotud osapoolte vastu	145 938	145 938	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 258	11 258	4
Muud nõuded	58	58	
Ettemaksed	677	677	
Tulevaste perioodide kulud	677	677	
Kokku nõuded ja ettemaksed	165 240	165 240	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	18 853	0	24 090
Üksikisiku tulumaks	0	2 202	0	1 663
Erisoodustuse tulumaks	0	115	0	121
Sotsiaalmaks	0	3 837	0	3 168
Töötuskindlustusmaksed	0	269	0	219
Ettemaksukonto jääk	621		11 258	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	621	25 276	11 258	29 261

Lisa nr 3,10

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	0	2 744 892	2 744 892
Amortisatsioonikulu	0	-104 618	0	-104 618
Ümberliigitamised	0	4 603 488	-4 603 488	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	316 957	6 837 718	0	7 154 675
Akumuleeritud kulum	0	-400 205	0	-400 205
Jääkmaksumus	316 957	6 437 513	0	6 754 470
Ostud ja parendused	0	0	41 020	41 020
Amortisatsioonikulu	0	-156 784	0	-156 784
Ümberliigitamised	0	40 540	-40 540	0
31.12.2024				
Soetusmaksumus	316 957	6 878 258	480	7 195 695
Akumuleeritud kulum	0	-556 989	0	-556 989
Jääkmaksumus	316 957	6 321 269	480	6 638 706

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	710 040	583 826
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	359 054	275 473

Rendile on antud äriruumid.

Lisa nr 6,13,15

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	710 040	583 826	5,13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 638 706	6 754 470	
Kokku	6 638 706	6 754 470	5

Rendile on antud äriruumid.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2022							
Soetusmaksumus	1 650	20 267	844	3 303	24 414	0	26 064
Akumuleeritud kulum	-1 650	-20 267	-552	-3 303	-24 122	0	-25 772
Jääkmaksumus	0	0	292	0	292	0	292
Ostud ja parendused	0	40 608	0	0	40 608	10 996	51 604
Amortisatsioonikulu	0	-6 770	-276	0	-7 046	-991	-8 037
31.12.2023							
Soetusmaksumus	1 650	40 608	844	3 303	44 755	10 996	57 401
Akumuleeritud kulum	-1 650	-6 770	-828	-3 303	-10 901	-991	-13 542
Jääkmaksumus	0	33 838	16	0	33 854	10 005	43 859
Ostud ja parendused	0	0	0	4 226	4 226	0	4 226
Amortisatsioonikulu	0	-8 124	-16	-1 053	-9 193	-2 196	-11 389
31.12.2024							
Soetusmaksumus	1 650	40 608	844	4 226	45 678	10 996	58 324
Akumuleeritud kulum	-1 650	-14 894	-844	-1 053	-16 791	-3 187	-21 628
Jääkmaksumus	0	25 714	0	3 173	28 887	7 809	36 696

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Masinad ja seadmed	0	12 500
Transpordivahendid	0	12 500
Kokku	0	12 500

Aruandeaastal kanti maha amortiseerunud muid masinaid ja seadmeid soetusmaksumuses 3 303 eurot, jääkmaksumuses 0 eurot (2023.a. 0 eurot).

Lisa nr 14

Lisa 8 Kapitalirent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustus	25 774	4 370	21 404	0	EUR	20.02.2028	
Kapitalirendikohustised kokku	25 774	4 370	21 404	0			9

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustus	29 906	4 132	25 774	0	EUR	20.02.2028	
Kapitalirendikohustised kokku	29 906	4 132	25 774	0			9

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Masinad ja seadmed	25 714	33 838
Kokku	25 714	33 838

Aruandeaastal tasuti kapitalirendimakseid kokku summas 4 132 eurot (2023. a. 3 319 eurot).

Lisa nr 7

Lisa 9 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	571 865	106 800	465 065	0	EUR	25.04.2026	
Pikaajaline pangalaen	24 145	24 145	0	0	EUR	25.11.2025	
Pikaajaline pangalaen	2 643 000	2 643 000	0	0	EUR	31.10.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 239 010	2 773 945	465 065	0			
Kapitalirendikohustised kokku	25 774	4 370	21 404	0			8
Laenukohustised kokku	3 264 784	2 778 315	486 469	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	678 665	106 800	571 865	0	EUR	25.04.2026	
Pikaajaline pangalaen	31 554	7 409	24 145	0	EUR	25.11.2025	
Pikaajaline pangalaen	2 841 000	198 000	2 643 000	0	EUR	31.10.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 551 219	312 209	3 239 010	0			
Kapitalirendikohustised kokku	29 906	4 132	25 774	0			8
Laenukohustised kokku	3 581 125	316 341	3 264 784	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	316 957	316 957
Ehitised	6 321 269	6 437 513
Kokku	6 638 226	6 754 470

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.

Pikaajaliste pangalaenude lõpptähtaega on plaanis pikendada, et säiliks hetkel kehtiv maksegraafik.

Lisa nr 5

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	49 954	49 954	
Võlad töövõtjatele	10 569	10 569	
Võlad seotud osapooltele	20 659	20 659	21
Maksuvõlad	25 276	25 276	4
Muud võlad	7 430	7 430	
Muud viitvõlad	7 430	7 430	
Saadud ettemaksed	37 815	37 815	
Muud saadud ettemaksed	37 815	37 815	
Kokku võlad ja ettemaksed	151 703	151 703	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58 372	58 372	
Võlad töövõtjatele	12 294	12 294	
Võlad seotud osapooltele	12 740	12 740	21
Maksuvõlad	29 261	29 261	4
Muud võlad	8 644	8 644	
Muud viitvõlad	8 644	8 644	
Saadud ettemaksed	37 815	37 815	
Muud saadud ettemaksed	37 815	37 815	
Kokku võlad ja ettemaksed	159 126	159 126	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 502	2 502
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	956 745	882 738
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	269 851	220 684
Kokku tingimuslikud kohustised	1 226 596	1 103 422

Seisuga 31.12.2024 on arvestatud, et tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt moodustab 22/78 netoväljamaksest. Seisuga 31.12.2023 on rakendatud tulumaksumäära 20/80.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 034 291	817 685	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 034 291	817 685	
Kokku müügitulu	1 034 291	817 685	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rendileandmine EMTAK 68201	710 040	583 826	5,6
ICP Muud teenused EMTAK 68201	271 221	183 721	
Kontsernisesed teenused EMTAK 68201	53 030	49 638	
Muu müük EMTAK 68201	0	500	
Kokku müügitulu	1 034 291	817 685	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	0	12 500	7
Kokku muud äritulud	0	12 500	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Energia	240 216	160 791	
Elektrienergia	180 615	115 999	
Soojusenergia	59 601	44 792	
Veevarustusteenused	5 632	6 536	
Väikevahendid	571	5	
Kindlustus	3 355	2 758	
Muud	109 280	105 383	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	359 054	275 473	5

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	61	43
Mitmesugused bürookulud	337	304
Koolituskulud	50	79
Ostetud teenused	42 531	38 738
Kindlustus	724	735
Marketing ja äriarendus	44	343
Muud	7 379	5 909
Kokku mitmesugused tegevuskulud	51 126	46 151

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	77 994	68 363
Sotsiaalmaksud	26 362	23 571
Kompensatsioonid töövõtjatele	2 608	2 044
Kokku tööjõukulud	106 964	93 978
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Muud intressitulud	9	19
Kokku intressitulud	9	19

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	223 643	183 475
Intressikulu kapitalirendilt	1 700	1 453
Kokku intressikulud	225 343	184 928

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Lepingutasud finantslepingutelt	0	-408
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	-408

Lisa 21 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	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	5 055	43 906	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	94 831	102 032	
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 886	145 938	3
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	8 471	6 860	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 188	4 563	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 317	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 659	12 740	10

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	86 287	107 041
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	944 556	658 261
Kokku müüdud	1 030 843	765 302

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	20 416	14 825
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 027	9 786
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 556
Kokku ostetud	36 443	32 167

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.03.2025

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART USTAV	Juhatuse liige	26.03.2025
Resolutsioon:	Aruande aasta kasum liita eelnevate perioodide kasumi hulka.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ICO Park OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ICO Park OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse 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 31.12.2024 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

26.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

ICO Park OÜ (registrikood: 12401945) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	26.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 103 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 174
Kokku	1 226 596
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 226 596
Kokku	1 226 596

Kanda aruandeaasta kasum eelnevate aastate kasumi hulka.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 103 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 174
Kokku	1 226 596
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 226 596
Kokku	1 226 596

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1034291	100.00%	Jah