

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: aktsiaselts Biotehnoloogia Park Kinnisvara

registrikood: 10834232

tänavanimi, maja number: Tiigi tn 61b

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50410

telefon: +372 7383053

faks: +372 7366099

e-posti aadress: atasa@ebc.ee

veebilehe aadress: www.biopark.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Muud nõuded	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 13 Sihtfinantseerimine	18
Lisa 14 Aktsiakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Muud äritulud	19
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 19 Tööjõukulud	20
Lisa 20 Intressikulud	20
Lisa 21 Intressitulud	20
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 23 Seotud osapooled	21
Lisa 24 Ettevõtte jagunemine	22
Aruande allkirjad	23

Tegevusaruanne

2017.aastal toimunud ettevõtte jagunemise tulemusena jätkatakse AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara nime all ruumide üürimisega. Konsultatsioonide osutamise ning EL ja Eesti avaliku sektori arendusprojektide ettevalmistamise ja teostamisega hakkab tegelema jagunemisel eraldunud osaühing Tartu Biotehnoloogia Park.

2017.a. oli AS Tartu Biotehnoloogia Pargi müügitulu 0,347 miljonit eurot. Aktsiaseltsi põhisissetulekud tulid üüritulust ja konsultatsiooniteenuste osutamisest ning muude äritulude all kajastatud Tallinna Teaduspark Tehnopol SA, Tartu linna ja Euroopa Liidu poolt toetatavate projektide läbiviimisest.

Tiigi 61b ruumid on välja üüritud ja lepingutega kaetud kuni aastani 2020, nimetatud lepingud tagavad ettevõttele igakuise kindla rahavoo.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016	2015
Müügitulu	347 703	390 193	494 573
Puhaskasum	206 673	9 357	178 635
Käibevara	119 261	90 282	197 069
Lühiajalised kohustused	132 797	197 164	195 858
Omakapital	1 541 433	1 403 442	1 394 085
Varad	2 131 231	2 149 631	2 263 694
Tulu kasv	-10,89%	-21%	-2%
Puhasrentaablus	59,44%	2,4%	36%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,90	0,45	1,01
ROA	9,7%	0,43%	8%
ROE	13,41%	0,67%	13%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

* ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	55 043	0	
Nõuded ja ettemaksed	64 218	90 282	2
Kokku käibevarad	119 261	90 282	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	1 981	4
Nõuded ja ettemaksed	2 000	3 200	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 000 000	2 029 000	6
Materiaalsed põhivarad	9 970	25 168	7
Kokku põhivarad	2 011 970	2 059 349	
Kokku varad	2 131 231	2 149 631	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	87 988	132 415	9
Võlad ja ettemaksed	44 809	64 749	10
Kokku lühiajalised kohustised	132 797	197 164	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	457 001	549 025	9
Kokku pikaajalised kohustised	457 001	549 025	
Kokku kohustised	589 798	746 189	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	148 248	148 248	14
Kohustuslik reservkapital	14 825	14 825	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 171 687	1 231 012	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 673	9 357	
Kokku omakapital	1 541 433	1 403 442	
Kokku kohustised ja omakapital	2 131 231	2 149 631	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	347 703	390 193	15
Muud äritulud	90 409	91 350	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-79 202	-90 582	17
Mitmesugused tegevuskulud	-94 400	-280 740	18
Tööjõukulud	-32 892	-83 086	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 508	-1 869	6;7
Muud ärikulud	-8 548	-4 662	
Ärikasum (kahjum)	216 562	20 604	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	15	
Intressitulud	287	2 996	21
Intressikulud	-10 176	-13 908	20
Muud finantstulud ja -kulud	0	-350	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	206 673	9 357	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 673	9 357	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	216 562	20 604	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 508	1 869	6,7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-5 628	16
Kokku korrigeerimised	6 508	-3 759	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 985	93 800	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-19 940	4 275	10
Makstud intressid	-10 176	-13 908	20
Muud rahavood äritegevusest	0	-350	22
Kokku rahavood äritegevusest	190 969	100 662	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	7 150	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	2 700	
Antud laenud	-2 000	0	5
Antud laenude tagasimaksed	2 200	11 100	5
Laekunud intressid	325	6 083	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	525	27 033	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-125 467	-125 883	9
Arvelduskrediidi saldo muutus	-10 984	-1 812	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-136 451	-127 695	
Kokku rahavood	55 043	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	55 043	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	55 043	0	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	148 248	14 825	1 231 012	1 394 085
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	9 357	9 357
31.12.2016	148 248	14 825	1 240 369	1 403 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	206 673	206 673
Muud muutused omakapitalis	0	0	-68 682	-68 682
31.12.2017	148 248	14 825	1 378 360	1 541 433

AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara jagunes eraldumise teel ja jagunemisel asutati 08.03.2017. a uus äriühing OÜ Tartu Biotehnoloogia Park osakapitali suurusega 2500 eurot, kellele vastavalt jagunemiskavas sätestatule anti üle varad, lepingud, õigused ja kohustused kokku summas 68 682 eurot, mille võrra vähenes ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasum (vt.lisa 24).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Tartu Biotehnoloogia Park kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.09.2017 muutus audiitoritegevuse seadus ning aktsiaseltsidele, millel on kuni kaks aktsionäri, kehtivad samad nõuded kui osahingutele. Kuna AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara finantsnäitajad jäävad alla auditi ja ülevaatuse piirmäärade, siis puudub audiitorkontrolli kohustus.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid.

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Raha

Raha ning raha lähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, paigutusi rahaturufondidesse, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Pikaajalised finantsinvesteeringud ehk muud aktsiad kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Vastavalt soetusmaksumuse meetodile kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Juhul kui kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil seni kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 300 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised	20 aastat
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Sihtfinantseerimine

Tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui:

- (a) sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks; ja
- (b) sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud.

Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena.

Varade sihtfinantseerimisel võetakse soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Varade soetamiseks saadud sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna samadel tingimustel nagu tegevuse sihtfinantseerimist.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna 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 väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

AS Tartu Biotehnoloogia Park aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte);
- b. sidusettevõtteid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	61 598	61 598	0	
Ostjatelt laekumata arved	61 598	61 598	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22	22	0	3
Muud nõuded	4 395	2 395	2 000	5
Laenunõuded	4 300	2 300	2 000	
Intressinõuded	95	95	0	
Ettemaksed	203	203	0	
Tulevaste perioodide kulud	203	203	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 218	64 218	2 000	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	59 050	59 050	0	
Ostjatelt laekumata arved	59 050	59 050	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44	44	0	3
Muud nõuded	33 644	30 444	3 200	5
Laenunõuded	33 500	30 300	3 200	
Intressinõuded	144	144	0	
Ettemaksed	744	744	0	
Tulevaste perioodide kulud	742	742	0	
Muud makstud ettemaksed	2	2	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 482	90 282	3 200	

Tulevaste perioodide kulude all on kajastatud perioodikat, liikmemakse ja lennupileteid.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	92
Käibemaks	0	3 390	0	2 473
Üksikisiku tulumaks	0	257	0	1 696
Sotsiaalmaks	0	628	0	2 527
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	137
Töötuskindlustusmaksed	0	30	0	187
Ettemaksukonto jääk	22		44	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22	4 305	44	7 112

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2015	1 981		1 981
31.12.2016	1 981		1 981
	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2016	1 981		1 981
Muud	-1 981		-1 981
31.12.2017	0		0

2016 aastal on pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud AS Tervisetehnoloogiate Arenduskeskuse (endine Reproduktiivmeditsiini TAK AS) aktsiaportfelli omandatud 7,6923%-line osalus.

AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara (endise nimega AS Tartu Biotehnoloogia Park) jagunes eraldumise teel ja jagunemisel asutati 08.03.2017. a uus äriühing OÜ Tartu Biotehnoloogia Park osakapitali suurusega 2 500 eurot, kellele vastavalt jagunemiskavas sätestatule anti üle varad, lepingud, õigused ja kohustused. Üle antud käibevara hulgas oli ka finantsinvesteering summas 1 981 eurot (vt.lisa 24).

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	4 300	2 300	2 000				
Laen	4 300	2 300	2 000	7%	EUR	01.08.2020	
Intressinõuded	95	95	0				
Kokku muud nõuded	4 395	2 395	2 000				2

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	33 500	30 300	3 200				
Laen 1	29 000	29 000	0		EUR	20.12.2017	
Laen 2	4 500	1 300	3 200	7%	EUR	01.08.2020	
Intressinõuded	144	144	0				
Kokku muud nõuded	33 644	30 444	3 200				2

Vastavalt jagunemiskavas sätestatule anti 2017 aastal Tartu Biotehnoloogia Park OÜ-le üle laenunõue summas 29 000 eurot ning intressinõue summas 118 eurot (vt.lisa 24).

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	2 029 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2016	2 029 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 388
Muud muutused	-22 612
31.12.2017	2 000 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	322 912	328 928
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-41 058	-98 833

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut, kes on kasutanud objektiivse hindamistulemuse saamiseks lihtsustatud ehk kapitaliseeritud tulumeetodit. Antud meetodit on kasutatud kinnisvarainvesteeringu spetsiifilise, hoone mahu ja sobilike võrdlustehingute puudumise tõttu.

Muude muutustena on kajastatud 2017 aastal jagunemise teel üle antud Tartu Biotehnoloogia Park OÜ-le maa maksumuses 22 612 eurot (vt.lisa 24).

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	818	35 550	49 307	85 675
Akumuleeritud kulum	0	-9 422	-47 694	-57 116
Jääkmaksumus	818	26 128	1 613	28 559
Amortisatsioonikulu	0	-1 778	-91	-1 869
Müügid	0	0	-1 522	-1 522
31.12.2016				
Soetusmaksumus	818	35 550	0	36 368
Akumuleeritud kulum	0	-11 200	0	-11 200
Jääkmaksumus	818	24 350	0	25 168
Amortisatsioonikulu	0	-1 157	0	-1 157
Varasemate allahindluste tühistamised	0	1 037	0	1 037
Muud muutused	-818	-14 260		-15 078
31.12.2017				
Soetusmaksumus	0	18 991	0	18 991
Akumuleeritud kulum	0	-9 021	0	-9 021
Jääkmaksumus	0	9 970	0	9 970

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Muud materiaalsed põhivarad	0	1 950
Kokku	0	1 950

2016. aastal on müüdnud põhivara jääkmaksumuses 1 522 eurot hinnaga 1 950 eurot ning eelmistel perioodidel mahakantud põhivara hinnaga 5 200 eurot.

Amortiseerunud vara soetusmaksumuses 43 823 on antud üle F-Est OÜ-le.

Muude muutustena on kajastatud 2017 aastal jagunemise teel üle antud Tartu Biotehnoloogia Park OÜ-le maa ning garaaziboksid jääkmaksumuses 15 078 eurot (vt.lisa 24).

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	322 912	328 928	15
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 000 000	2 000 000	6
Kokku	2 000 000	2 000 000	

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringu (vt. lisa 6).

Kinnisvara üürnikud on teinud üüri ettemakseid summas, mille jääk seisuga 31.12.2017 oli 28 193 (2016.a. 27 872) eurot (vt. lisa 10).

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen investeerimislaenude refinantseerimiseks ning Tiigi 61b juurdeehituse finantseerimiseks	544 989	87 988	457 001	0	3 kuu EURIBOR +1,84%	EUR	16.08.2019
Pikaajalised laenud kokku	544 989	87 988	457 001	0			
Laenukohustised kokku	544 989	87 988	457 001	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	10 984	10 984			1 kuu EURIBOR +4,05%	EUR	03.06.2017
Lühiajalised laenud kokku	10 984	10 984					
Pikaajalised laenud							
Laen investeerimislaenude refinantseerimiseks ning Tiigi 61b juurdeehituse finantseerimiseks	636 291	87 266	549 025	0	3 kuu EURIBOR +1,84%	EUR	16.08.2019
Renoveerimistööde finantseerimine 2	34 165	34 165	0	0	6 kuu EURIBOR +2,88%	EUR	24.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	670 456	121 431	549 025	0			
Laenukohustised kokku	681 440	132 415	549 025	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	2 000 000	2 000 000
Kokku	2 000 000	2 000 000

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Tiigi 61b, Tartu.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 318	11 318	
Võlad töövõtjatele	789	789	11
Maksuvõlad	4 305	4 305	3
Muud võlad	204	204	
Muud viitvõlad	204	204	
Saadud ettemaksed	28 193	28 193	8
Kokku võlad ja ettemaksed	44 809	44 809	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 542	25 542	
Võlad töövõtjatele	3 557	3 557	11
Maksuvõlad	7 112	7 112	3
Muud võlad	666	666	
Muud viitvõlad	666	666	
Saadud ettemaksed	27 872	27 872	8
Kokku võlad ja ettemaksed	64 749	64 749	

Muude võlgadena on kajastatud aruandeperioodil väljamaksmata majandus-ja lähetuskulud.

2017.a. on saadud ettemaksete all kajastatud üüri ettemakseid summas 28 193 eurot (2016.a. 27 872 eurot) (vt. lisa 8).

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Töötasude kohustis	765	3 450	
Puhkusetasude kohustis	24	107	
Kokku võlad töövõtjatele	789	3 557	10

Vastavalt jagunemiskavas sätestatule anti 2017 aastal Tartu Biotehnoloogia Park OÜ-le üle puhlusereservi kohustus summas 107 eurot (vt.lisa 24).

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 102 688	992 295
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	275 672	248 074
Kokku tingimuslikud kohustised	1 378 360	1 240 369

AS Tartu Biotehnoloogia Park jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2017.a. moodustas 1 378 360 (31. detsember 2016.a. 1 240 369) eurot.

Lisa 13 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
BioMed inkubaator	0	-30 000	30 000	0	
Connected Healt	0	-3 056	3 056	0	
HealthAccess	0	-9 619	9 619	0	
sTARTUp Bio Tech	0	-3 900	3 900	0	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	-46 575	46 575	0	
Kokku sihtfinantseerimine	0	-46 575	46 575	0	16
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Connected Healt	0	-2 027	2 027	0	
HealthAccess	0	-12 146	12 146	0	
BFCC	0	-14 404	14 404	0	
Alliance	0	-14 257	14 257	0	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	-42 834	42 834	0	
Kokku sihtfinantseerimine	0	-42 834	42 834	0	16

Sihtfinantseeringud on saadud Tallinna Teaduspark Tehnopol SA-lt, Tartu Linnalt, Life Science Nord Management GmbH, Geomar-ilt.

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	148 248	148 248
Aktsiate arv (tk)	2 320	2 320
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Ettevõtte omanikeks OÜ Kaltec ja Global HR Partner OÜ. Kummagile ettevõttele kuulub aktsiakapitalist 1 160 osa nimiväärtusega 63,90 eurot.

Ettevõtte ei ole dividendide osas aktsionäridele väljamakseid teinud.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	345 383	387 873	
Saksamaa	2 320	2 320	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	347 703	390 193	
Kokku müügitulu	347 703	390 193	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürileandmine (68201)	322 912	328 928	8
Masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent (77399)	0	0	
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine (70221)	24 791	61 195	
Mitmesuguste erinevate kaupade müük	0	70	
Kokku müügitulu	347 703	390 193	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	0	5 628	
Tulu sihtfinantseerimisest	42 834	46 575	13
Trahvid, viivised ja hüvitised	47 575	39 147	
Kokku muud äritulud	90 409	91 350	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Kommunaal- ja haldusteenused	-79 202	-90 582
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-79 202	-90 582

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Üür ja rent	0	-750	
Mitmesugused bürookulud	-4 280	-6 538	
Lähetuskulud	-5 033	-14 507	
Koolituskulud	-1 639	-5 041	
Ruumide halduskulud	-41 058	-98 833	6
Ostetud teenused	-39 099	-152 812	
Transpordi ja sõidukite kulu	0	-37	
Muud	-3 291	-2 222	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-94 400	-280 740	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-24 751	-63 220
Sotsiaalmaksud	-8 141	-19 866
Kokku tööjõukulud	-32 892	-83 086
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	6
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

2017.a. arvestati tegevjuhile töötasusid summas 3 200 eurot (2016.a. 8 788) (vt. lisa 23).

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-10 176	-13 908
Kokku intressikulud	-10 176	-13 908

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulud laenudelt	287	2 996
Kokku intressitulud	287	2 996

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Pangalepingu sõlmimistasu	0	-350
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	-350

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 514	15 785	50 627	15 355
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 160	0	15 360

2016	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
GPE Globalpharma	10 000

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	609	235 120	5 200	293 091
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 250	15 950	132 880	30 850

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	3 200	8 788

2017.a. müükide näol on tegemist Tiigi 61b kontori-, labori-, tootmisruumide ja seadmete üüri- ning ruumidega seotud kommunaalteenustega summas 228 673 eurot (2016.a. vastavalt 272 266 eurot). Lisaks on osutatud erinevaid teenuseid summas 22 397 eurot (2016.a. 45 315 eurot) ja 2016 aastal teostatud kaupade müüki summas 6 400 eurot.

2017.a. on ostetud osanikelt ärikonsultatsioone ning projektidega seotud taustauuringuid ja muid teenuseid summas 25 250 eurot (2016.a. 132 880 eurot). Teistelt seotud osapooltelt on ostetud erinevaid konsultatsiooniteenuseid summas 609 eurot (2016.a. 5 200 eurot).

Lisa 24 Ettevõtte jagunemine

AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara juhatus koostas ja allkirjastas jagunemiskava, milles sätestati aktsiaseltsi jagunemine eraldumise teel nii, et AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara jätkab kinnisvara rentimisega ja uude loodavasse ettevõttesse eraldatakse biotehnoloogiaga seotud tegevus. AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara jagunemine ja uus äriühing OÜ Tartu Biotehnoloogia Park registreeriti 08.03.2017. a. Vastavalt jagunemiskavas sätestatule andis AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara üle OÜ-le Tartu Biotehnoloogia Park biotehnoloogia alase tegevusega seotud varad, lepingud, õigused ja kohustused. Kokku anti üle põhi- ja käibevarasid summas 68 789 eurot ja kohustusi summas 107 eurot. Üle antud varade ja kohustuste vahe 68 682 eurot vähendas AS-i Biotehnoloogia Park Kinnisvara eelnevate perioodide jaotamata kasumit 68 682 euro võrra. AS-i Biotehnoloogia Park Kinnisvara aktsiakapital jagunemise käigus ei vähenenud.

Jagunemise käigus üle antud põhi-ja käibevara	2017
Materiaalne põhivara	15 078
Kinnisvarainvesteering	22 612
Finantsinvesteering	1 981
Laenuõue	29 000
Laekumata laenuintressid	118
Jagunemise käigus üle antud kohustused	
Puhkuseresev	107
Üle antud varade ja kohustuste vahe	68 682

Ettevõtte jagunemise mõjud on toodud Omakapitali muutuste aruandes ja lisades 4, 5, 6, 7 ning 11.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2018

aktsiaselts Biotehnoloogia Park Kinnisvara (registrikood: 10834232) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TASA	Juhatuse liige	27.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 171 687
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 673
Kokku	1 378 360

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	322912	92.87%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	24791	7.13%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7383053
Faks	+372 7366099
E-posti aadress	atasa@ebc.ee
Veebilehe aadress	www.biopark.ee