

AS TECHNOPOLIS ÜLEMISTE

2022. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress	Lõõtsa 6, 11415 Tallinn, Harju maakond
Registrikood	11978111
Telefon	+372 54 005 665
E-mail	Tallinn@technopolis.ee
Põhitegevusala	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Audiitor	KPMG Baltics OÜ
Majandusaasta algus ja lõpp	01.01.2022-31.12.2022

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Finantsseisundi aruanne	5
Koondkasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	9
Lisa 1. Aruandev üksus	9
Lisa 2. Olulised arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite muudatused ja tõlgendused.....	15
Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted	17
Lisa 5. Kapitali juhtimine	19
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 7. Materiaalne põhivara.....	21
Lisa 8. Nõuded ostjate vastu	21
Lisa 9. Maksuvõlad	22
Lisa 10. Aktsiakapital ja omakapital	22
Lisa 11. Laenukohustised	23
Lisa 12. Viitvõlad	23
Lisa 13. Müügitulu.....	24
Lisa 14. Muud äritulud	24
Lisa 15. Kaubad, toore, materjal ja teenused	24
Lisa 16. Mitmesugused tegevuskulud.....	25
Lisa 17. Tööjõukulud	25
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 19. Rendilepingud	26
Lisa 20. Peamiste riskide juhtimine.....	26
Lisa 21. Tingimuslikud kohustused.....	29
Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega.....	30
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	32
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	34
Tegevjuhtkonna allkirjad 2022. a. majandusaasta aruandele	35
AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	36

Tegevusaruanne

AS Technopolis Ülemiste (www.technopolis.ee) on Tallinna Lennujaama vahetus läheduses asuvale endise Dvigateli tehase territooriumile loodud kaasaegse linnaosa Ülemiste City suurarendaja. Linnakus tegutseb täna üle 500 ettevõtte ning seal on endale töökoha leidnud ca 13 000 töötajat. AS Technopolis Ülemiste kuulub 49 protsendilise osalusega AS-le Mainor Ülemiste ja 51 protsendilise osalusega Soomes registreeritud äriühingule Technopolis Holding. Ettevõtte eesmärk on kujundada lennujaama kõrvale Tallinna linna keskne äripiirkond, mis pakub inimestele ja ettevõtetele ööpäevaringselt erinevaid vaba aja veetmise ja äritegemise võimalusi.

Möödunud aastal jätkasime oma tehnoloogilise platvormi arendamisega, mille eesmärk on parandada linnakus pakutavate teenuste kasutamist ning koguda paremini andmeid inimeste tööharjumuste ja liikumisteede kohta. Eesmärk on pakkuda uusi teenuseid, mis oleksid automatiseeritud ja innovaatilised. Tulevikku vaatavat sihti sümboliseerib ka 2021. aasta suvel kasutusele võetud uuenenud Ülemiste City kaubamärk ja sümboolika.

Ettevõtte üürile antav pind on tänaseks hetkeks kasvanud ca 92 750 m² ning ettevõttele on väljastatud ehitusluba järgmise objekti tarvis, mis valmides lisaks linnakusse ca 20 000 m² büroo- ja teeninduspindasid ja võimaldaks rajada ka uue, rohkem kui 500 kohalise, parkimismaja. Juba täna on ettevõtte suurima turuosaga bürookinnisvara pakkuja Tallinnas. Aruandeaastal olulisi suuremahulisi investeeringuid ei tehtud, olemasoleva kinnisvara parendusse investeeriti ca 1,0 miljonit eurot.

Seoses uue põlvkonna kõrgete ootustega töökeskkonnale ning töö- ja puhkeaja hägustumisele (uuringud kinnitavad, et inimesed valivad tulevikus suurema töönaosusega vaba töögraafiku või vabakutselise elu) muutub ka töökeskkond. Traditsioonilised kontoripinnad on väiksemad ning seal pannakse suuremat rõhku mängulisusele ja töötajate omavahelisele suhtlusele.

Samuti jätkasime 2022. aastal varasemalt kinnitatud arhitektuurikavandi elluviimist. Uuenenud arhitektuurikavandi kohaselt peaks järgneva 15 aasta jooksul muutuma Ülemiste City Targa Äri Linn multifunktsionaalseks ning ööpäevaringselt toimivaks äri-, õpi- ja elukeskkonnaks (Targaks Linnaks), kus inimesed elavad, õpivad ja töötavad. Tänase arusaama kohaselt võiks selleks ajaks olla linnakus töötavate inimeste arv kasvanud 15 000 inimeseni ja linnaku elanike arv ca 5 000 inimeseni. Kõik see näitab, et Ülemiste piirkonnast kujuneb järgneva 10-15 aasta vältel kõige kiiremini kasvav piirkond Tallinnas, millest võib välja kasvada eraldi linnaosa ja selle arendamisel juhendatakse keskkonnasäästlikust mõtteviisist.

2022. aastal kallines oluliselt ehitushind, samuti on tendents kütuse ja energiahindade kallinemise suunas, mis võib avaldada mõju tulevastele investeerimisotsustele uute objektide ehitamise osas. AS Technopolis Ülemiste äritegevust ei mõjuta majandustegevuse hooajalisus või tsüklilisus, samuti ei kaasne meie tegevusega olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid, kuna linnaku arendus toimub tulevikku silmas pidades.

Riskide juhtimine on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks, peamiseks eesmärgiks on määratleda olulisemad riskid ning juhtida riske tasakaalukalt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid. Finantsriskid seisnevad piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskides, valuuta-, intressi- ja krediidiriskis. Olulisimateks riskideks on AS Technopolis Ülemiste jaoks intressirisk, kuna pangalaenu intressimäär on seotud Euriboriga. Aastaprognoside ja eelarve koostamisel on Euribori tõusuga arvestatud ja pidevalt kontrollitakse tegelike tulemuste kõrvalkaldeid prognoosidega võrreldes.

AS Technopolis Ülemiste käive aruandeperioodil moodustas 22 mln eurot ja puhaskasum 28 mln eurot. Ettevõtte omakapital aruandeperioodi lõpus moodustas 120 mln eurot.

AS Technopolis Ülemistes oli 2022. aasta lõpus 21 töötajat, kellele on arvestatud tasu 769 tuhat eurot (vt. lisa 17). Aasta keskmine töötajate arv oli 21. Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele makstud tasu 144 tuhat eurot ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 92 tuhat eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Olulisemad finantssuhtarvud	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	26,3	11,6
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	13,3	5,3
Käibe ärirentaablus (%)	142,9	71,2
Käibe puhasrentaablus (%)	128,4	56,8
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,6	1,3
Dividenditase (%)	28,3	24,9
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	16,0	3,9

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / aruandeaasta keskmine omakapital x 100

Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / aruandeaasta keskmine vara x 100

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajalise kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Dividenditase (%) = makstud dividendid / eelmise aasta puhaskasum x 100

Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeperioodi müügitulu / aruandeperioodile eelnenud perioodi müügitulu – 1) x 100

Gert Jostov

Juhatus liige

Martin Robert Seppälä

Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
VARAD			
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	214 070 000	193 954 809
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6	1 178 082	1 181 400
Materiaalne põhivara	7,19	-	319
<i>Põhivara kokku</i>		215 248 082	195 136 528
<i>Käibevara</i>			
Nõuded ostjate vastu	8	1 307 195	775 574
Muud nõuded		-	138
Ettemakstud kulud		91 022	91 515
Raha ja raha ekvivalendid		8 227 498	5 891 003
<i>Käibevara kokku</i>		9 625 813	6 758 230
VARAD KOKKU		224 873 895	201 894 758
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	10	25 647 030	25 647 030
Oma aktsiad	10	-14 000 000	-14 000 000
Ülekurss		2 599 970	2 599 970
Reservkapital	10	2 564 703	2 564 703
Jaotamata kasum/kahjum	21	75 014 913	67 287 546
Aruandeperioodi kasum	21	28 285 218	10 778 864
<i>Omakapital kokku</i>		120 111 834	94 878 113
KOHUSTISED			
<i>Pikaajalised kohustised</i>			
Pikaajalised laenukohustised	11	97 873 955	100 636 456
Pikaajalised ostjate tagatised	20	1 043 214	1 276 811
<i>Pikaajalised kohustised kokku</i>		98 917 169	101 913 267
<i>Lühiajalised kohustised</i>			
Laenukohustised	11	2 762 501	2 762 501
Võlad hankijatele		1 413 763	744 810
Ostjate tagatised	20	919 958	503 323
Maksuvõlad	9	157 959	239 994
Viitvõlad	12	590 711	852 750
<i>Lühiajalised kohustised kokku</i>		5 844 892	5 103 378
KOHUSTISED KOKKU		104 762 061	107 016 645
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		224 873 895	201 894 758

Lisad lehekülgedel 9 - 31 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Müügitulu	13	22 022 061	18 981 746
Muud äritulud	14	19 133 279	1 897 850
<i>Kokku tulud</i>		41 155 340	20 879 596
Kaubad, toore, materjal ja teenused	15	-7 702 185	-4 954 856
Mitmesugused tegevuskulud	16	-938 410	-772 314
<i>Tööjõukulud</i>			
Palgakulud		-765 364	-709 138
Sotsiaalmaks		-260 222	-240 229
<i>Tööjõukulud kokku</i>	17	-1 025 587	-949 367
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,19	-319	-676 597
Muud ärikulud		-26 798	-15 269
<i>Kokku kulud</i>		-9 693 298	-7 368 403
Ärikasum		31 462 042	13 511 193
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Finantstulud	18	715	461
Finantskulud	18	-2 659 697	-2 250 777
<i>Finantstulud ja -kulud kokku</i>		-2 658 982	-2 250 316
Kasum enne maksustamist		28 803 060	11 260 877
Tulumaks		-517 842	-482 013
Aruandeperioodi puhaskasum		28 285 218	10 778 864
Aruandeperioodi koondkasum		28 285 218	10 778 864

Lisad lehekülgedel 9 - 31 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
<i>Rahavood äritegevusest</i>			
Ärikasum		31 462 042	13 511 193
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	319	676 597
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-19 105 366	-1 855 516
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-531 088	216 167
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus		483 522	-429 838
<i>Rahavood äritegevusest kokku</i>		12 309 429	12 118 603
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>			
Materiaalse põhivara müük	7	-	200 000
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-1 006 508	-1 014 434
Saadud intressid	18	715	461
<i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i>		-1 005 793	-813 973
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>			
Laenude tagasimaksed	11	-2 762 501	-2 762 501
Makstud intressid	18	-2 635 301	-2 233 363
Oma aktsiate soetus	10	-	-4 000 000
Makstud dividendid	22	-3 051 497	-2 867 155
Makstud ettevõtte tulumaks		-517 842	-482 013
<i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i>		-8 967 141	-12 345 032
Rahavood kokku		2 336 495	-1 040 402
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>		5 891 003	6 931 405
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 336 495	-1 040 402
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>		8 227 498	5 891 003

Lisad lehekülgedel 9 - 31 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Aktiikapital	Oma aktsiad	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2020	25 647 030	-10 000 000	2 599 970	2 564 703	70 154 701	90 966 404
Makstud dividendid	-	-	-	-	-2 867 155	-2 867 155
Oma aktsiate ost		-4 000 000	-	-	-	-4 000 000
Aruandeperioodi koondkasum	-	-	-	-	10 778 864	10 778 864
Saldo 31.12.2021	25 647 030	-14 000 000	2 599 970	2 564 703	78 066 410	94 878 113
Makstud dividendid	-	-	-	-	-3 051 497	-3 051 497
Aruandeperioodi koondkasum	-	-	-	-	28 285 218	28 285 218
Saldo 31.12.2022	25 647 030	-14 000 000	2 599 970	2 564 703	103 300 131	120 111 834

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 10.

Lisad lehekülgedel 9 - 31 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Lisad raamatupidamise aastaaruande

Lisa 1. Aruandev üksus

AS Technopolis Ülemiste on Eesti Vabariigis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing, kelle põhitegevusala on Tallinnas Lennujaama kõrval asetseval endisel Dvigateli tehase territooriumil asuva ärikinnisvara arendus. AS-i Technopolis Ülemiste aktsionärid on 49 % -lise osalusega Eesti Vabariigis tegutsev äriühing Mainor Ülemiste AS ja 51 %-lise osalusega Technopolis Baltic Holding OÜ, kelle emaettevõtte on Soome kontsern Technopolis. Technopolis Holding Oy on üks Skandinaavia suurimaid teadmismahukatele ettevõtetele suunatud ärikinnisvara arendajaid ning äritugiteenuste pakkujaid. AS-i Technopolis Ülemiste majandusaasta raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2022 kuni 31.12.2022, võrreldav periood on 01.01.2021 kuni 31.12.2021.

Lisa 2. Olulised arvestuspõhimõtted

2.1. Vastavuse kinnitus

AS-i Technopolis Ülemiste raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (International Financial Reporting Standards - IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (edaspidi EL IFRS). Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

AS-i Technopolis Ülemiste 31.12.2022 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 28.03.2023. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride koosolekul. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ning nõuda uue aruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid, mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglasel väärtuses, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes, mis on ettevõtte esitlus- ja arvestusvaluutaks. Kõik arv näitajad on ümardatud lähima täiseuroni.

Valdkondadeks, milles juhtkonna otsustel ja hinnangutel on oluline mõju raamatupidamisaruandele ja majandustulemustele on kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste määramine (lisa 6), ostjatelt laekumata arvete (lisa 8) ja muude nõuete hindamine.

2.2. Finantsinstrumendid

Finantsvarad ja –kohustised

Finantsvarad ja –kohustised on investeeringud omakapitali ja võlainstrumentidesse, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, raha ja raha ekvivalendid, laenukohustised ning võlad tarnijatele ja muud lühiajalised võlad. Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad laenude ja nõuete kategooriasse ning

finantskohustised muude finantskohustiste kategooriasse. Täpsem ülevaade ettevõtte finantsvaradest ja –kohustistest on avalikustatud lisas 20.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvarasid- ja kohustisi tasaarveldatakse ja esitatakse finantsseisundi aruandes ainult juhul kui ettevõttel on juriidiline õigus finantsvarasid ja –kohustisi tasaarveldada ning ettevõttel on kavatsus seda õigust rakendada või ettevõtte plaanib finantsvara realiseerida ja finantsvara tasuda samaaegselt.

Finantsvarad

Laenud ja nõuded kajastatakse algselt õiglasest väärtuses, millele lisanduvad otsesed tehingukulud. Pärast esmast arvele võtmist kajastatakse laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil. Laenude ja nõuete kategooria alla kuuluvad raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks kassas olevat sularaha, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses miinus kõik otsesed tehingukulud. Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Aktsiakapital

Lihtaktsiad liigitatakse omakapitaliks. Lihtaktsiate ja aktsiaoptsioonide emiteerimisega otseselt kaasnevad kulud kajastatakse omakapitali vähendusena. Kui omakapitalina kajastatud aktsiakapital tagasi ostetakse, kajastatakse makstud tasu, mis sisaldab otseseid kulusid ja millest on maha arvatud kõik maksumõjud, omakapitali vähendusena. Tagasiostetud aktsiad liigitatakse oma aktsiateks ja kajastatakse omakapitali kogusumma vähendusena. Kui oma aktsiad seejärel müüakse või uuesti emiteeritakse, kajastatakse saadud summa omakapitali suurenemisena ning tehingu tulem kantakse eelmiste perioodide jaotamata kasumisse kas eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurenemise või vähenemisena. Oma aktsiate tühistamise tulem kajastatakse ülekursi või reserve, sh jaotamata kasumi, või nende kombinatsiooni korrigeerimisena.

2.3. Rahavood

Rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit, kus aruandeperioodi ärikasumit on korrigeeritud mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustiste saldode muutusega ja investeerimis- või

finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega (näiteks kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest). Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil, brutosummadena esitatakse kõik antud tegevustega seotud laekumiste ja väljamaksete (mõlemad eraldi) kategooriad.

2.4. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

Muud masinad ja seadmed	10-20%
Muu inventar ja IT seadmed	20-33%

Kulumi arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust ja vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

2.5. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritud teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks enda majandustegevuses või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub ettevõtteväliste professionaalsete hindajate poolt antud hinnangul. Õiglase väärtuse arvutamise mudel põhineb iga kinnisvaraobjekti jaoks eraldi määratletaval rahavoo analüüsil, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulevaste rahavoogude prognoosid võtavad arvesse kõigi olemasolevate üüri- ja muude lepingute tingimusi ja (võimaluse korral) väliseid tõendeid, nagu turul kehtivad rendihinnad samas asukohas ja seisundis samalaadsete kinnisvaraobjektide eest, ning kasutades diskontomäärasid, mis väljendavad hetke turuhinnanguid rahavoogude summa ja laekumise ajaga seotud ebakindluse suhtes. Õiglase väärtuse mõõtmise ja sellega seotud avalikustatava teabe järjepidevuse ning võrreldavuse parandamiseks on sätestatud õiglase väärtuse hierarhia, mille kohaselt liigitatakse õiglase väärtuse mõõtmiseks kasutatavad hindamistehnikate sisendid kolmele tasemele:

Tase 1 - sisendid on identsete varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel, millele ettevõtte omab mõõtmiskuupäeval juurdepääsu;

Tase 2 - sisendid on muud sisendid kui 1. tasemele liigitatud noteeritud hinnad ja need on vara või kohustise puhul kas otseselt või kaudselt jälgitavad;

Tase 3 – sisendid, mis ei põhine turu seisundil on mittejälgitavad sisendid, ettevõtte võib kasutada selles olukorras parimat kättesaadavat teavet, mis võib sisaldada ka enda andmeid.

Technopolis Ülemiste AS-i kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse arvutamise aluseks olevad olulised sisendid (tulevane rahavoog) asetavad selle kolmandale tasemele.

Kinnisvarainvesteeringu ehitusega seotud kulud, intressikulud ja tööjõukulud on kapitaliseeritud ehitusperioodi jooksul lõpetamata kinnisvarainvesteeringute gruppi finantsseisundi aruandes. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnatakse valmidusastme alusel, tingimusel, et õiglane väärtus on usaldusväärselt määratletav. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne kulude arvestus ja prognoosimine, õiglase väärtuse arvutamise mudel on sama kui valmis kinnisvarainvesteeringute puhul.

Technopolise kontsern ja ettevõtteväline professionaalne hindaja koostasid analüüsi kinnisvara õiglase väärtuse hindamisel kasutatud komponentide ja andmete kohta, mille tulemusel on kontsern muutnud õiglase väärtuse hindamismudelil kasutatud arvestust, lisades alates 2021. aastast õiglase väärtuse hindamise mudelisse teenuste müügi tuluga seotud rahavoogude komponendi. Ettevõtte on analüüsinud kõiki oma tulusid ja kulusid, mis on seotud rahavoogude arvutusega ja on jõudnud järeldusele, et kõiki tulusid saab õiglase väärtuse arvutamisel hinnata kinnisvaraga seotud tuluks vastavalt Standarditele IAS 40 ja IFRS 13. Seega muutus üks eraldiseisev komponent õiglase väärtuse arvutamisel ja hindamisel.

Seisuga 31.12.2022 omas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid summas 214 070 000 eurot ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid summas 1 178 082 eurot (vaata lisa 6). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata kulumit.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu maksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

2.6. Varade väärtuse langus

Finantsvarade allahindlus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval hindab ettevõtte, kas eksisteerib objektiivseid tõendeid finantsvara väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus loetakse langenuks juhul, kui esineb objektiivseid tõendeid ühest või enamast sündmusest, mis on negatiivselt mõjutanud varast saadavaid rahavoogusid. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud nõuete kaetav väärtus arvutatakse tulevaste rahavoogude nüüdisväärtusena kasutades varaga seotud algset efektiivset intressimäära. Lühiajalisi nõudeid ei diskonteerita.

Kõik vara väärtuse langusest tekkinud kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes. Kui kahjum vara väärtuse langusest väheneb ja seda vähenemist saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast väärtuse languse kajastamist, siis eelnevalt kajastatud väärtuse langusest tulenenud kahjum tühistatakse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade väärtuse langusest tekkinud kahjumi vähenemine kajastatakse koondkasumiaruandes.

Mittefinantsvarade allahindlus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla jääkmaksumuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on EL IFRS-iga nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui vara jääkmaksumus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse aruandeperioodi muudes ärikuludes või perioodi kulumis. Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus, va firmaväärtust. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandepäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt jääkväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus.

2.7. Rendiarvestus*Ettevõtte kui rendileandja (üürileandja)*

Ettevõtte poolt sõlmitud üürilepingud on klassifitseeritud kasutusrendiks, kuna lepingutega ei ole antud üle kõiki olulisi vara omandiga seotud riske ja hüvesid. Kasutusrendist saadavat üüritulu kajastatakse üürilepingu perioodi jooksul tuluna lineaarselt, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini üüritava vara kasutamisest saadava kasu vähenemise ajalist jaotumist.

Üüritulu teenimisel tekkinud kulutused kajastatakse kuluna. Üüritulu (v.a osutatud teenuste, nagu vara haldamise ja hooldamise eest laekunud tulu) kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt isegi siis, kui laekumine ei toimu ühtlaselt, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini üüritava vara kasutamisest saadava kasu vähenemise ajalist jaotumist.

Üürilepingute läbirääkimiste ja sõlmimisega tekkinud esmased otsekulutused kajastatakse lepinguperioodi jooksul kuluna, järgides samu põhimõtteid, mis üüritulu puhul.

Ettevõtte kui rendilevõtja (üürnik)

Lepingu sõlmimisel hindab ettevõtte, kas leping sisaldab endas renti. Kui leping annab õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest on see vastavalt IFRS 16 rendi definitsioonile rendileping. Ettevõtte kajastab kasutusõiguse vara ja rendikohustust rendi alguse kuupäeval. Kasutusõiguse vara mõõdetakse algselt soetusmaksumuses ja amortiseeritakse lineaarsel meetodil kuni rendiperioodi lõpuni. Rendikohustust mõõdetakse rendimaksete nüüdisväärtuses kasutades rendi sisemist intressimäära. Neid arvestuspõhimõtteid rakendatakse lepingutele, mis on sõlmitud 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Ettevõttel ei olnud enne 2019. aastat sõlmitud vastavasisulisi rendilepinguid.

2.8. Töötajate hüvitised

Töötajate lühiajaliste hüvitiste kohustusi mõõdetakse diskonteerimata kujul ja kajastatakse vastava teenuse osutamisel kuluna. Boonuse kohustus kajastatakse summana, mis kuuluks väljamaksmisele lühiajalise rahaboonusskeemi alusel, kui ettevõtte on töötaja möödunud tööalasest teenistusest tulenev eksisteeriv juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kohustust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Töösuhete lõpetamise hüvitised kajastatakse kuluna siis, kui ettevõtte on selgelt kohustunud täitma üksikasjalikku formaalset kava töösuhete lõpetamiseks enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist ning tal ei ole reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku töölt lahkumist soodustavaid töösuhete lõpetamise hüvitisi kajastatakse kuluna tingimusel, et ettevõtte on teinud vastava pakkumise, on tõenäoline, et see pakkumine vastu võetakse ja pakkumise vastuvõtjate arvu on võimalik usaldusväärselt hinnata.

2.9. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

2.10. Tulude arvestus

Ettevõtte müügitulu koosneb üüritulust ning üüripindadega seotud kommunaalteenuste ja muude haldusteenuste tulust. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Kinnisvarainvesteeringutest saadud üüritulu kajastatakse kasumiaruandes lepinguperioodi jooksul lineaarselt saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

2.11. Finantstulud ja -kulud

Ettevõtte finantstulu koosneb intressitulust (põhiliselt antud laenudelt ja tähtajalistelt deposiitidelt kommertspankades). Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Ettevõtte finantskulud koosnevad eelkõige võetud laenude ja kapitalirendi intressikuludest.

Laenukasutuse kulud, mis ei ole otseselt seotud kinnisvaraprojektide arendusega (ja mida ei kapitaliseerita arendatavate varade soetusmaksumusse), kajastatakse tekkepõhiselt kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

2.12. Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse erisoodustused, kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised, maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud

kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning finantsseisundi aruandes eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, lisas 21.

2.13. Seotud osapooled

AS Technopolis Ülemiste aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud, samuti teised ettevõtte üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

2.14. Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite muudatused ja tõlgendused

3.1. Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2022 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatseb neid raksendada siis, kui need jõustuvad.

3.1.1. Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

3.1.2. Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRSi rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused

Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet:

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRS-i rakendusjuhendi nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega:

„Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

3.1.3. Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärki.

Muudatused ei avalda eeldatavasti ettevõttele olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

3.1.4. Standardi IAS 12 „Tulumaks“ muudatused

Muudatused selgitavad sellistest tehingutest tuleneva edasilükkunud tulumaksu arvestamist, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustist ning mõlema suhtes rakendatakse ühesugust maksustamist. Muudatustega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala nii, et kõnealune erand ei kehti tehingutele, millest tekivad võrdsed ja tasaarvestatavad ajutised erinevused. Seetõttu peavad ettevõtted kajastama edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad rendilepingu ja kasutuselt kõrvaldamise eraldise esmasel kajastamisel.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

3.1.5. Standard IAS 1 „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ muudatused

IAS 1 muudatused kohustuste lühi- ja pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris. Esialgne jõustumiskuupäev oli 01. jaanuar 2022. COVID-19 pandeemia reageerides lükati aga jõustumiskuupäeva ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudatuste rakendamiseks.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

3.1.6. Standard IFRS 16 „Rendid“: Rendikohustus müük-tagasirent muudatused

Standardi IFRS 16 „Rendid“ muudatused mõjutavad seda, kuidas müüja-rentnik kajastab müügi-tagasirendi tehingust tulenevaid muutuvaid rendimakseid. Muudatustega kehtestatakse muutuvatele maksetele uus arvestusmudel.

Muudatustega kinnitatakse järgmist:

- Esmasel kajastamisel võtab müüja-rentnik müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel arvesse muutuvaid rendimakseid.
- Pärast esmast kajastamist rakendab müüja-rentnik rendikohustise hilisema arvestusega seotud üldisi nõudeid selliselt, et ta ei kajasta temale allesjääva kasutusõigusega seotud kasumit ega kahjumit.

Müüja-rentnik võib kasutada teistsuguseid lähenemisviise, mis on kooskõlas uute hilisema mõõtmise nõuetega.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

3.2. Muud muudatused

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja tõlgendustel, mis pole veel jõustunud, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõtte raamatupidamise aruandele.

Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted

Euroopa Liidu poolt vastu võetud IFRS-ga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute andmist ja otsuste tegemist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestuspõhimõtteid, kajastatud varasid ja kohustisi ning tulusid ja kulusid. Õiglane väärtus on hind, mis saadakse vara müügist või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus põhiturul või põhituru puudumise korral soodsaimal turul, millele ettevõtte on mõõtmiskuupäeval juurdepääs. Kohustise õiglane väärtus kajastab kohustise mittetäitmise riski.

Mitmed ettevõtte arvestuspõhimõtted ja avalikustatavad andmed eeldavad nii finantsinstrumentide kui ka mittefinantsvarade ja -kohustiste õiglase väärtuse kindlaksmääramist.

Vara või kohustuse õiglase väärtuse määramisel kasutab ettevõtte jälgitavaid turuandmeid nii palju kui võimalik. Lähtuvalt kasutatavate hindamistehnikate sisenditest liigitatakse õiglased väärtused õiglase väärtuse hierarhia eri tasemetele järgmiselt:

1. tase: identsete varade või kohustuste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel.
2. tase: sisendid, mis ei ole 1. tasemele liigitatud noteeritud hinnad ja mis on vara või kohustise puhul kas otseselt (st hindadena) või kaudselt (st tuletatud hindade põhjal) jälgitavad.
3. tase: sisendid, mis vara või kohustise puhul ei tugine jälgitavatele turuandmetele (mittejälgitavad sisendid).

Kui vara või kohustise õiglase väärtuse määramiseks kasutatavad sisendid saab liigitada õiglase väärtuse hierarhia eri tasemetele, liigitatakse õiglase väärtuse määramine tervikuna samale õiglase väärtuse hierarhia tasemele, millel on madalaima taseme sisend, mis on kogu määramise seisukohast oluline.

Ettevõtte kajastab õiglase väärtuse hierarhia tasemete vahelised ülekandmised selle aruandlusperioodi lõpul, mille jooksul muutus toimub.

Õiglased väärtused on kindlaks määratud määramise ja/või avalikustamise eesmärgil kasutades alljärgnevat meetodit. Vajaduse korral on lisainformatsioon õiglase väärtuse kindlaksmääramisel tehtud eelduste kohta avalikustatud konkreetset vara või kohustust käsitlevates lisades.

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Individuaalselt oluliste nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga nõude kohta eraldi. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtajast mittekinnipidamine. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli ettevõttel summas 1 517 373 eurot laekumata arveid (sh need, mille maksetähtaeg polnud saabunud). Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summat korrigeeritakse aruandeperioodi lõpu seisuga, kasutades varasemale kogemusele tuginevaid andmeid selle kohta, kui palju ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõuetest hilisemal perioodil laekub ning kui palju nõuetest, mille maksetähtajast polnud aruandeperioodi lõpu seisuga möödunud üle 90 päeva, jääb hilisemal perioodil laekumata. Seisuga 31. detsember 2022 oli ettevõttel ebatõenäoliselt laekuvaiks hinnatud nõudeid summas 210 080 eurot (lisa 8).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasusse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoo meetodit ning võrreldavate tehingute hindade meetodit. Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoo meetodit, kuna omab stabiilset rahavoogu tagavaid kinnisvaraobjekte ja juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei pruugi kajastada õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähenemine likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel).

Finantskohustised

Finantskohustiste õiglase väärtuse leidmisel avalikustamise eesmärgil on arvutuste aluseks võetud kohustiste põhiosamaksete ja intressisummade rahavoogude nüüdiseväärtus, mille leidmisel on

kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, kasutades diskontomäärana sarnaste instrumentide turuintressi 31.12.2022 seisuga.

Lisa 5. Kapitali juhtimine

Eestis Vabariigis kehtiv Äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt kakskümmend viis tuhat (25 000) eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Vastavalt AS Technopolis Ülemiste kehtivale põhikirjale on ettevõtte miinimumkapital kümme miljonit (10 000 000) eurot ja maksimumkapital nelikümmend miljonit (40 000 000) eurot. Seisuga 31.12.2022 oli AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital 25 647 030 eurot ja netovara 120 111 834 eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2022: 53,4%).

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on avalikustatud lisas 10.

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljaüritavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Kaksteist büroohoonet, kauplus, kolm parkimismaja ja parklad asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüritava büroo- ja kaubanduspinna kogumaht seisuga 31.12.2022 on 92 750 m².

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud	Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2020	19	191 150 000	1 327 997
Ostud ja parendused 2021		709 185	93 511
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel		240 108	-240 108
Kasum õiglase väärtuse muutusest	14	1 855 516	-
Saldo seisuga 31.12.2021	19	193 954 809	1 181 400
Ostud ja parendused 2022		965 510	40 997
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel		44 315	-44 315
Kasum õiglase väärtuse muutusest	14	19 105 366	-
Saldo seisuga 31.12.2022	19	214 070 000	1 178 082

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad ettevõttele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuste hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramisel.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse ettevõttevälise professionaalse hindaja abiga. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit, mis tugineb tulevaste perioodide oodatavale rahavoole, oodatavale inflatsioonimääradele, oodatavale vakantsusele ja kapitalisatsioonimääradele. Tulevaste perioodide oodatavad rahavood on leitud kasutades oodatavat üüritulu ja teenuste müügi tulu ning oodatavat inflatsioonimäära, lahutades maha oodatavad hoolduskulutused, arvutused on iga konkreetse kinnisvaraobjekti põhised ja on liigitatud kolmandale astmele. Detailsed rahavood on koostatud kümne aasta kohta ning lõppväärtus on leitud kümnenda aasta rahavoogudele tuginedes, kasutades kapitalisatsioonimäära. Tulevaste perioodide rahavoog on arvutatud aruandeperioodi lõpu seisuga kehtivate üürilepingute ja osutatavate teenuslepingute põhjal. Õiglase väärtuse hindamise metoodikas toimus aruandeaastal muutus, tulevaste perioodide rahavoo arvestusse lisandus uus komponent, tulu teenuste müügist, kuna see on samuti kinnisvaraobjektidega seotud tulu. Kinnisvarainvesteeringute hindamise kuupäeval kinnisvaraturg enamasti toimis tehingute mahtudega tasemel, kus on olemas piisav kogus turutõendeid, millele hindamisel on tuginetud.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus suurenes peamiselt eeldatava rahavoo kasvu tõttu, mida mõjutas kiire inflatsioon kogu Euroopas.

Kinnisvarainvesteeringute (214 070 000 eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (1 178 082 eurot) õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud alljärgnevas tabelis esitatud olulisi sisendeid:

	2022	2021
Kapitalisatsioonimäär, %	6,8	6,6
Oodatav inflatsioonimäär, %	3,3	3,0
Kaalutud keskmine turuhind, eur/m ²	12,8	12,6
Hoolduskulud, eur/m ²	4,3	2,8
Parendused, eur/m ²	0,8	1,0
Väljaüüritav pind, m ²	92 750	92 235

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 14 230 318 eurot, osutati kinnisvaraga seotud teenuseid ja konverentsiteenuseid 7 791 743 eurot (lisa 13). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 5 167 539 eurot ja edasimüüdud teenuste kulu 2 534 646 eurot (lisa 15).

Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 1,0 miljonit eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 0,8 miljonit. Kõik kinnisvarainvesteeringud on seatud tagatiseks võetud pangalaenuks, vaata lisa 11.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

	Masina- ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Hooned*	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2020				
Soetusmaksumus	145 497	441 227	1 925 434	2 512 158
Akumuleeritud kulum	-145 497	-221 967	-531 860	-899 324
Jääkmaksumus	-	219 260	1 393 574	1 612 834
2021. a toimunud muutused:				
Mahakandmine	-	-	-707 876	-935 919
Müük	-	-182 251	-465 121	-318 897
Amortisatsioonikulu	-	-218 942	-457 655	-676 597
Saldo seisuga 31.12.2021				
Soetusmaksumus	145 497	122 330	-	267 827
Akumuleeritud kulum	-145 497	-122 011	-	-267 508
Jääkmaksumus	-	319	-	319
2022. a toimunud muutused:				
Amortisatsioonikulu	-	-319	-	-319
Saldo seisuga 31.12.2022				
Soetusmaksumus	145 497	122 330	-	267 827
Akumuleeritud kulum	-145 497	-122 330	-	-267 827
Jääkmaksumus	-	-	-	-

*2019. aastal avati Tallinna kesklinnas ühiskasutatav bürookeskkond, mis pakub erinevaid konverentsi- ja tööruumide ning avatud töökohtade üürimise teenust. Eelnimetatud ruumid olid renditud viieks aastaks ja kajastatud vastavalt IFRS 16-le vara kasutusõigusena. Renditud vara kasutusõiguse maksumuse, rendimaksude ja -kohustuste kohta on toodud andmed lisa 11 ja 19. 2021. aastal müüs ettevõtte need bürooruumid ja kandis bilansist välja kasutusõiguse kohustise ja vara.

Lisa 8. Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu	1 517 373	919 654
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	-210 080	-144 080
Kokku	1 307 293	775 574

Nõuete aegumistähtaegade osas on detailsem info avalikustatud lisa 19. Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärset krediidiriski nõuete osas. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2022. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 85 665 eurot. Iga konkreetse nõudega tegeletakse individuaalselt ja on sõlmitud kokkuleppeid maksegraafikute osas või antud menetlemiseks inkassoteenuse osutajale.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisa 20.

Lisa 9. Maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Käibemaks	90 827	179 589
Üksikisiku tulumaks	20 471	18 693
Ettevõtte tulumaks	1 861	1 440
Sotsiaalmaks	40 683	36 333
Muud maksud	4 117	3 939
Kokku	157 959	239 994

Lisa 10. Aktsiakapital ja omakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	247 720 300	250 220 300
Oma aktsiad	8 750 000	8 750 000
Aktsiate nimiväärtus	0,10	0,10
Aktsiakapital	25 647 030	25 647 030

AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital koosneb 256 470 300 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot. Iga lihtaktsia annab aktsionärile õiguse osaleda kasumi jaotamisel proportsionaalselt aktsionäri aktsiate arvule. Otsuse dividendideks väljamakstava summa kohta võtab vastu üldkoosolek ettevõtte kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel. Võimalik maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel on toodud välja lisa 21.

Aruandeaastal maksti aktsionäridele 2021. aasta puhaskasumist dividende summas 3 051 497 eurot, makstud dividendi väärtus aktsia kohta oli 1,19 euro senti. 2021. aastal oli aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud 2020. aasta puhaskasumist dividende summas 2 867 155 eurot, makstud dividend aktsia kohta oli 1,11 euro senti. Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud.

2019. ja 2021. aastal ostis ettevõtte vastavalt aktsionäride otsusele omanikelt tagasi 8 750 000 oma aktsiat nominaalväärtusega 0,10 eurot ostuhinnaga 1,60 eurot, kogusummas 14 miljonit eurot.

Vastavalt AS Technopolis Ülemiste põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on seltsi reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali, kuni põhikirjas sätestatud piirmäärani. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. Aktsionäride otsusel eraldati 2019. aastal reservkapitali 154 524 eurot, millega reservi suurus moodustas 1/10 aktsiakapitalist. 2020.-2022. aruandeperioodidel ei ole reservkapitali suurendatud.

2023. aasta veebruaris ostis Technopolis Ülemiste AS oma aktsionäridelt tagasi 2 500 000 oma aktsiat hinnaga 1,60 eurot aktsia kohta.

Lisa 11. Laenukohustised

(eurodes)

Kõik ettevõtte laenukohustised on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ja fikseeritud eurodes.

	31.12.2022		31.12.2021	
	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa
Pangalaenud	97 873 955	2 762 501	100 636 456	2 762 501
Kokku	97 873 955	2 762 501	100 636 456	2 762 501

2021. aastal müüs AS Technopolis Ülemiste ühiskasutatavad bürooruumid ja sellega kaasnenud vara kasutusõigus ja rendikohustis lõppesid.

Individuaalselt oluliste laenukohustiste tagasimaksete tähtajad, summad ja intressimäärad:

	31.12.2021	Saadud/tasutud	31.12.2020	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen*	103 398 957	-2 762 501	106 161 458	6 kuu euribor+2,1%	2023
Rendikohustis	-	-878 522	878 522	3,82%	2024
Kokku					
intressikandvad kohutused	103 398 957		107 039 980		

	31.12.2022	Saadud/tasutud	31.12.2021	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen*	100 636 456	-2 762 501	103 398 957	6 kuu euribor+2,1%	2024
Kokku					
intressikandvad kohutused	100 636 456		103 398 957		

*2019. aastal refinantseeriti AS Technopolis Ülemiste ja AS Swedbank vahel sõlmitud varasemad laenulepingud ja sõlmiti uus laenuleping summas 110 500 000 eurot, mille sihtotstarve oli uue arendusprojekti Sepapaja 1 finantseerimine ja linnaku üldine arendus.

Võetud pangalaenude tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 127 075 658 eurot kinnistutele bilansilise väärtusega 214 070 000 eurot (lisa 6), millega on tagatud laenulepingutest tulenevad kohustised. Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 19.

Täpsem informatsioon aruandeaastal tasutud intresside kohta on kajastatud lisas 18 ja finantskohustustega seotud riskid on avalikustatud lisas 20.

Lisa 12. Viitvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Intressi viitvõlg	54 553	30 158
Puhkusekohustuse viitvõlg	42 951	39 769
Töövõtjatega seotud viitvõlad	176 670	137 416
Muud viitvõlad	316 537	645 407
Kokku	590 711	852 750

Finantskohustustega seotud riskid avalikustatud lisas 20.

Lisa 13. Müügitulu

(eurodes)

Lisa	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Üüritulu	14 230 318	13 540 365
Konverentsi- ja muude teenuste müügitulu	3 660 262	3 363 556
Haldusteenuste müügitulu	4 131 481	2 077 825
Kokku	22 022 061	18 981 746

Vaata lisa 6 ja 19.

Lisa 14. Muud äritulud

(eurodes)

	Lisa	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	19 105 366	1 855 516
Saadud trahvid ja viivised		9 333	32 910
Muud		18 580	9 424
Kokku		19 133 279	1 897 850

Lisa 15. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Elekter	-2 310 028	-831 026
Küte	-1 193 152	-343 983
Vesi	-69 036	-51 603
Jäätmekäitlus	-48 159	-46 877
Koristus	-248 649	-230 185
Remondi- ja hoolduskulud	-789 032	-645 935
Maamaks	-39 092	-39 225
Valvekulud	-166 317	-108 382
Kindlustus	-39 061	-25 364
Ekspertiisid	-25 715	-57 129
Muud kinnisvara haldamise kulud	-239 299	-304 819
Konverentsiteenuste kulud	-337 513	-138 087
Koristus- ja kinnisvarahooldusteenuste kulud	-2 035 371	-2 001 511
Muude osutatud teenuste kulud	-161 761	-130 730
Kokku	-7 702 185	-4 954 856

Lisa 16. Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Turunduskulud	-159 989	-126 769
Arvutustehnika- ja sidekulud	-203 736	-123 380
Koolitus- ja reisikulud	-7 546	-3 170
Juriidilised kulud	-4 558	-10 593
Auditeerimiskulud	-7 794	-11 516
Kontorikulud	-22 528	-25 227
Konsultatsiooni- ja arenduskulud	-270 576	-287 851
Vahendustasud	-19 417	-20 516
Sõidukitega seotud kulud	-26 246	-39 295
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisa 20)	-85 665	-41 570
Tervishoiu- jm. teenused töötajatele	-55 200	-39 702
Muud	-75 155	-42 725
Kokku	-938 410	-772 314

Lisa 17. Tööjõukulud

(eurodes)

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Palgakulu	-769 070	-709 138
Sotsiaalmaksud	-260 222	-240 229
Kapitaliseeritud palgakulu	3 705	-
Kokku tööjõukulud	-1 025 587	-949 367
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	21	20
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	21	20
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Juhatusel liikmetele makstud tasud on välja toodud lisa 22.

Lisa 18. Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Intressitulu	715	461
Intressikulu	-2 635 301	-2 233 363
Muud finantskulud	-24 396	-17 414
Kokku	-2 658 982	-2 250 316

Ettevõtte on uute arenduste finantseerimiseks sõlminud sihtotstarbelise laenulepingu Swedbank AS-iga, intressikandvate kohustiste jääk seisuga 31.12.2022 on 100 636 456 eurot (vt. lisa 11).

Lisa 19. Rendilepingud

(eurodes)

Ettevõtte kui rendileandja (üürileandja)

Ettevõtte annab üürile büroo- ja kaubanduspindasid endale kuuluvates hoonetes. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritulu summas 14 230 318 eurot (vaata lisa 13).

	2022	2021
Üüritulu	14 230 318	13 540 365
Järgmiste perioodide üüritulu mittekatkestatavatel lepinguperioodidel:		
12 kuu jooksul	12 161 953	12 728 823
2-5 aasta jooksul	19 946 063	17 905 066
Üle 5 aasta	576 414	903 562
Üürile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus (lisa 6)	214 070 000	193 954 809

Mittekatkestatavaks perioodiks loetakse määratud tähtajaga sõlmitud üürilepingute lõpptähtaega. Lepingute puhul, mille katkestamiseks on nõutav etteteatamise aeg, loetakse mittekatkestatavaks perioodiks etteteatamise aeg. Ettevõttes sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 3-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat, näiteks Riigi Kinnisvara AS-iga 2011. aastal sõlmitud 10-aastane leping Maksu- ja Tolliamet üüripinnale, mis hõlmab 12,2 tuhandet ruutmeetrit, mis aruandeaastal pikendati 6 aasta võrra. 2017. aastal sõlmiti 13 aasta pikkune üürileping Selver AS-iga 900 m² suurusele kaubanduspinnale Sepapaja tänav 2a.

Lepingu tähtaja lõppemisel ei pikene leping automaatselt. Pärast tähtaja möödumist võib leping muutuda tähtajatuks või siis pikendatakse lepingut, leppides kokku uued tingimused järgnevas üüriperioodiks.

Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üldjuhul üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud Eesti tarbijahinnaindeksile (THI), kuid on sõlmitud ka erinevaid kokkuleppeid või kehtestatud piimäär, mida ei või ületada. 2020. aastal THI langes -0,4%, 2021. aastal oli THI muutus 4,6% võrreldes 2020. aastaga, hinnatõusu rakendati alates 2022. aasta algusest.

Lisa 20. Peamiste riskide juhtimine

(eurodes)

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururiskid. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Ettevõtte riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et majandustegevuse edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu AS Technopolis Ülemiste omakapitali ning tegevuse jätkuvuse.

Finantsinstrumendid liikide kaupa:

		31.12.2022		31.12.2021	
Finantsinstrumentide klass	Kategooria	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD					
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	1 307 293	1 307 293	775 574	775 574
Muud nõuded	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	-	-	138	138
Raha	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	8 227 498	8 227 498	5 891 003	5 891 003
Kokku finantsvarad		9 534 791	9 534 791	6 666 715	6 666 715
KOHUSTISED					
Võlad tarnijatele	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	1 413 763	1 413 763	744 810	744 810
Laenukohustised (lisa 11)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	100 636 456	101 273 653	103 398 957	103 100 592
Ostjatelt saadud tagatised	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	1 963 172	1 963 172	1 780 134	1 780 134
Viitvõlad (lisa 12)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	590 711	590 711	852 750	852 750
Kokku finantskohustised		104 604 102	105 241 299	106 776 651	106 478 286

Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja hindamispõhimõtetest ei erine ettevõtte finantsvarade- ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt nende varade ja kohustiste jääkmaksumusest. Õiglase väärtuse leidmise aluseid on kirjeldatud lisa 4.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui klient või lepingupartner, kellega on seotud mõni finantsinstrument, ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi ettevõtte ees. Peamiselt tekib krediidirisk nõuetest ostjate vastu. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, maksetähtaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga. Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded summas 1 307 293 eurot tasutakse ostjate poolt.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod pankades	8 227 498	5 891 003
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	1 307 293	775 574
Muud nõuded	-	138
Kokku	9 534 791	6 666 715

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtete tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb

igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatisraha, mis enamasti on kolme kuu üüri summa ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele, või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2022 on ettevõtte saanud üüri tagatisraha summas 1 963 172 eurot (31.12.2021 1 780 134 eurot) ja üüri tagatisraha kasuks pangagarantiisid summas 278 964 eurot (31.12.2021 284 618 eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi bilansipäeva seisuga oli järgmine (vt. ka lisa 8):

	31.12.2022	31.12.2021
Aegumata nõuded	1 033 380	703 456
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	206 326	113 735
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	143 098	20 375
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	134 569	82 088
Kokku	1 517 373	919 654

Ettevõtte jälgib jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist kõigi nõuete lõikes. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga olulise nõude puhul eraldi, asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtajast mittekinnipidamine. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks aruandeperioodil ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 85 655 eurot, 2021. aastal 41 570 eurot (vt. lisa 16). Ettevõtte hinnangul nõuete õiglased väärtused ei erine nende bilansilisest maksumusest, kõik nõuded on fikseeritud eurodes.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Aruandeaastal uusi laene ei ole võetud ja Swedbank AS-iga sõlmitud lepinguga võetud laenu tagastus on graafikujärgne.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustusi tähtaegselt. Swedbank AS-iga sõlmitud laenulepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustuse tagada, et võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,3 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%, seisuga 31.12.2022 oli DSCR 2,05 ja LTV 47,01%. Laenulepingutega võetud kohustuste täitmise tagamiseks on kehtestatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid kõikidele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 11).

Alljärgnevalt on esitatud ettevõtte lühi- ja pikaajaliste kohustuste jaotus kohustuste realiseerumistähtaegade lõikes seisuga 31.12.2022 kehtivate lepingutingimustega tagastamistähtaegade osas. Kõik esitatud summad on lepingute alusel tasumisele kuuluvad diskonteerimata rahavood. Aruandeperioodi lõpust 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvate kohustuste summa, v.a intressikandvad võlakohustused, on võrdne nende bilansilise väärtusega. Pangalaenu on ettevõtte arendustegevuse tavapärane finantseerimise allikas ning nende refinantseerimine ja pikendamine äritegevuse osa.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2021		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	11	690 625	2 071 875	100 636 457	103 398 957
Võlad tarnijatele		744 810	-	-	744 810
Ostjate tagatised		-	503 323	1 276 811	1 780 134
Maksuvõlad	9	239 994	-	-	239 994
Muud viitvõlad	12	137 416	715 334	-	852 750
Kokku		1 812 845	3 290 532	101 913 268	107 016 645

31.12.2022		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	11	690 625	2 071 875	97 873 956	100 636 456
Võlad tarnijatele		1 413 763	-	-	1 413 763
Ostjate tagatised		-	919 958	1 043 214	1 963 172
Maksuvõlad	9	157 959	-	-	157 959
Muud viitvõlad	12	176 670	414 041	-	590 711
Kokku		2 439 017	3 405 874	98 917 170	104 762 061

Tururisk

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses. Ettevõtte finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood võivad tulevikus kõikuda muude kui intressimäärariskist või valuutariskist tulenevate turuhindade muutumise tõttu, samuti osutatavate teenuste müügihind vabaturu tingimustes. Teenuste müügi hinnariski maandamiseks kasutab ettevõtte klientidega sõlmitavaid tähtjalisi lepinguid, kus teenuse hind on lepinguperioodiks fikseeritud. Tururiskidest on ettevõtte avatud intressiriskile.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenu intressid on seotud Euriboriga. Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu. Seisuga 31.12.2022 oli ettevõttel intressikandvaid kohustusi 100 636 456 eurot (31.12.2021 103 398 957 eurot), mis on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga ja muutub iga 6 kuu järel), vt. lisa 11. Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor muutuks aasta alguse tasemest 1 protsendipunkti võrra kõrgemaks, oleks olemasolevate kohustuste mahu juures selle mõju omakapitalile ja aruandeperioodi puhaskasumile -858 tuhat eurot.

Lisa 21. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 103 300 131 eurot (31.12.2021 78 066 410 eurot). Alates 01. jaanuarist 2019 kohaldus tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. 2019. aastal rakendati

madalamat maksumäära ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. 2021. aastast sai äriühing kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi väljamakse ulatuses dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, rakendades eelpool nimetatud madalamat maksumäära kolme eelneva aasta keskmisele välja makstud dividendide summale, on 20 460 765 eurot (31.12.2021 15 417 257 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 82 839 366 eurot (31.12.2021 62 649 153 eurot). Informatsioon aruandeperioodil aktsionäridele makstud dividendide kohta on avalikustatud lisas 10.

Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega

(eurodes)

AS Technopolis Ülemiste seotud osapooled on:

- Lõplikku kontrolli omav emaettevõtte: Technopolis Holding Oyj
- Ettevõtte omanikud: Technopolis Baltic Holding OÜ (51%), Mainor Ülemiste AS (49%)
- Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted: Juhatuse liikmete ettevõtted ja AS Mainori kontserni kuuluvad ettevõtted

Tehingud seotud osapooltega	Technopolis Holding Oyj; Technopolis Oyj	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
Perioodil 01.01.2021-31.12.2021:				
<i>Tulud</i>				
Haldus-, koristus- ja konverentsiteenus	-	-	89 111	551 808
Muud teenused	-	-	20 068	-
Kokku	-	-	109 179	551 808
<i>Kulud</i>				
Sõiduauto kompensatsioon	-	-	-	10 560
Konsultatsioonikulu	-	-	-	63 335
Hoonete haldus	9 481	-	-	35 850
Võrgutasud, aktsiis	-	-	-	440 121
IT teenused, litsentsitasud	112 360	-	-	-
Turunduskulud	1176	-	74 911	80 067
Konverentsikeskuse kulud	-	-	-	970
Kokku	123 017	-	74 911	630 903
Perioodil 01.01.2022-31.12.2022:				
<i>Tulud</i>				
Haldus-, koristus- ja konverentsiteenus	-	-	56 872	786 734
Muud teenused	-	-	83 773	3 186
Kokku	-	-	140 645	637 758

<i>Kulud</i>				
Sõiduauto kompensatsioon	-	-	-	10 560
Konsultatsioonikulu	32 141	-	-	81 937
Hoonete haldus	7 379	-	-	29 591
Võrgutasud, aktsiis	-	-	-	2 309 623
IT teenused, litsentsitasud	99 724	-	-	-
Turunduskulud	-	-	55 466	105 382
Konverentsikeskuse kulud	-	-	102 085	-
Kokku	139 244	-	157 551	2 537 093
	Technopolis Holding Ojy; Technopolis Ojy	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
<i>Nõuded</i>				
Saldo 31.12.2021	-	-	11 298	57 137
Saldo 31.12.2022	-	-	10 429	93 615
<i>Kohustused</i>				
Saldo 31.12.2021	22 105	-	8 111	46 967
Saldo 31.12.2022	18 345	-	15 964	324 683

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 92 498 eurot (eelmisel aruandeperioodil 73 895 eurot) ja teenistuslepingute alusel arvestatud brutotasud 2022. aastal olid 143 993 eurot (2021. aastal 129 413 eurot). Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud, samuti 2021. aastal.

2021. aastal maksti 2020. aasta puhaskasumist dividende 0,011 eurot aktsia kohta, kogusummas 2 867 155 eurot. Aruandeaastal maksti 2021. aasta puhaskasumist dividende 0,012 eurot aktsia kohta, kogusummas 3 051 497 eurot.

Seotud osapoolte kasuks ei ole panditud tagatise ega antud garantiisid.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Technopolis Ülemiste juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2022. aasta puhaskasum summas 28 285 218 alljärgnevalt:

- | | |
|--------------------|------------|
| 1. Dividendid | 3 140 884 |
| 2. Jaotamata kasum | 25 144 334 |

Tegevjuhtkonna allkirjad 2022. a. majandusaasta aruandele

AS Technopolis Ülemiste 2022. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 28. märtsil 2023:

Juhatuse liige

Gert Jostov

Juhatuse liige

Martin Robert Seppälä

AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2022- 31.12.2022
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	14 230 318
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	7 791 743
	Müügitulu kokku	22 022 061

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2023

AS Technopolis Ülemiste (registrikood: 11978111) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERT JOSTOV	Juhatuseliige	28.03.2023
MARTIN ROBERT SEPPÄLÄ	Juhatuseliige	28.03.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Technopolis Ülemiste aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Technopolis Ülemiste (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31.12.2022 ning koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlasrahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtluse ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeauditori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinna 10117
30.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Technopolis Ülemiste (registrikood: 11978111) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	30.03.2023
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	30.03.2023

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14230318	64.62%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	7791743	35.38%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6101109
E-posti aadress	Anne.Mahlakoiv@technopolis.ee