

AS TECHNOPSIS ÜLEMISTE

2020. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Address	Lõõtsa 6, 11415 Tallinn, Harju maakond
Registrikood	11978111
Telefon	+372 610 1109
E-mail	Tallinn@technopolis.ee
Põhitegevusala	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Audiitor	KPMG Baltics OÜ
Majandusaasta algus ja lõpp	01.01.2020-31.12.2020

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	18
Lisa 5. Kapitali juhtimine	20
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 7. Materiaalne põhivara	21
Lisa 8. Nõuded ostjate vastu	22
Lisa 9. Maksuvõlad ja ettemaksed	23
Lisa 10. Aktsiakapital ja omakapital	23
Lisa 11. Laenu- ja rendikohustised	24
Lisa 12. Viitvõlad.....	24
Lisa 13. Müügitulu	25
Lisa 14. Muud äritulud.....	25
Lisa 15. Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	25
Lisa 16. Mitmesugused tegevuskulud	26
Lisa 17. Tööjõukulud.....	26
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud.....	26
Lisa 19. Rendilepingud.....	27
Lisa 20. Peamiste riskide juhtimine	28
Lisa 21. Tingimuslikud kohustused	31
Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega	31
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	34
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	35
Tegevjuhtkonna allkirjad 2020. a. majandusaasta aruandele.....	36
AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	37

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 400 ettevõtte ning seal on endale töökoha leidnud ca 12 000 töötajat. AS Technopolis Ülemiste kuulub 49 protsendilise osalusega AS-le Mainor Ülemiste ja 51 protsendilise osalusega Soomes registreeritud firmale Technopolis Holding. Ettevõtte eesmärk on kujundada Lennujaama kõrvale Tallinna linna keskne äripiirkond, mis pakub inimestele ja ettevõtetele ööpäevaringselt erinevaid vaba aja ja äritegemise võimalusi.

Möödunud aasta oli ettevõttele sündmusterohke, kuna 2020. aasta alguses valmis uus ca 540 kohaline parkimismaja ja suvel uus büroohoone, millega lisandus linnakusse ca 10 000 m² uusi büroopindu. Investeeringu suurus oli kokku ca 25 miljonit eurot ja ehituse peatöövõtjad olid AS Oma Ehitaja ja OÜ Nordecon Betoon.

Ettevõtte üürile antav pind on tänaseks hetkeks kasvanud ca 91 000 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.

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.

Sellega koos on esile kerkimas täiesti uus töökeskkond *coworking* ehk ühiskontorid, mis moodustavad Colliers Groupi hinnangul 2030. aastaks juba ca 30% kogu USA bürooturust. Idee seisneb selles, et *coworking* kontorid üürivad erineva suuruse ja privaatsustasemega laudu või ruume koos nii vabakutselised kui suurettevõtted, kes on sageli ka täiesti erinevate elualade esindajad. Kuna suhtlemine, uute ideede genereerimine ja potentsiaalsete koostöövõimaluste tekkimine on tuleviku töökohtade üks põhimõtteid, siis pakub *coworking* seda kõike ning ühtlasi ka võimalust oma töögraafiku üle ise otsustada. Need muutused on püsivad, mitte ajutine moehullus. See on uus maailm, kus on kombineeritud erinevaid tööruumi lahendusi digitaalsete ja füüsiliste teenustega luues seeläbi täiesti uue mõttemalli – töökoha kui teenuse. Maakrisse rajatud co-working keskus on osa Technopolis grupi UMA co-working ketist, mille teenuseid saavad kliendid kasutada üle kogu Skandinaavia.

Samuti jätkasime 2020 aastal varasemalt kinnitatud arhitektuurikavandi elluviimist. Uuenenud arhitektuurikavandi kohaselt peaks järgneva 15 aasta jooksul muutuma Ülemiste City Targa Äri Linn multifunktsionaalseks ning ööpäevaringselt toimivaks äri- ja elukeskkonnaks (Targaks Linnaks), kus inimesed elavad ja töötavad. Tänapäevase 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.

AS Technopolis Ülemiste käive aruandeperioodil moodustas 18,3 mln eurot ja puhaskasum 11,5 mln eurot. Ettevõtte omakapital aruandeperioodi lõpus moodustas 90,9 mln eurot.

AS Technopolis Ülemistes oli 2020. aasta lõpus 21 töötajat, kellele on arvestatud tasu 685,1 tuhat eurot (vt. lisa 17). Aasta keskmine töötajate arv oli 21. Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele makstud tasu 126,1 tuhat eurot ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 67,6 tuhat eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Olulisemad finantssuhtarvud	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	13,3	22,6
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	5,9	10,5
Käibe ärirentaablus (%)	77,9	116,7
Käibe puhasrentaablus (%)	63,0	102,3
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,3	0,6
Dividenditase (%)	15,7	22,6
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	4,0	14,6

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika:

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

Juhatuses liige



Martin Robert Seppälä

Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
VARAD			
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	191 150 000	162 437 621
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6	1 327 997	17 905 396
Materiaalne põhivara	7,19	1 612 834	2 063 139
<i>Põhivara kokku</i>		194 090 831	182 406 156
<i>Käibevara</i>			
Nõuded ostjate vastu	8	956 249	813 772
Maksude ettemaksud	9	-	263 938
Muud nõuded		28 239	-
Ettemakstud kulud		98 906	198 470
Raha ja raha ekvivalendid		6 931 405	1 925 442
<i>Käibevara kokku</i>		8 014 799	3 201 622
VARAD KOKKU		202 105 630	185 607 778
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	10	25 647 030	25 647 030
Oma aktsiad		-10 000 000	-10 000 000
Ülekurs		2 599 970	2 599 970
Reservkapital	10	2 564 703	2 564 703
Jaotamata kasum/kahjum	21	58 636 894	43 487 296
Aruandeperioodi kasum	21	11 517 807	17 974 236
<i>Omakapital kokku</i>		90 966 404	82 273 235
KOHUSTISED			
<i>Pikaajalised kohustised</i>			
Pikaajalised laenukohustised	11	103 398 957	95 669 717
Pikaajalised ostjate tagatised		915 641	1 157 724
Pikaajaline rendikohustis	11	632 098	878 523
<i>Pikaajalised kohustised kokku</i>		104 946 696	97 705 964
<i>Lühiajalised kohustised</i>			
Laenukohustised	11	2 762 501	2 529 167
Rendikohustis	11	246 424	237 203
Võlad hankijatele		959 205	1 868 181
Ostjate tagatised		699 714	448 635
Maksuvõlad	9	221 985	56 417
Viitvõlad	12	1 302 701	488 976
<i>Lühiajalised kohustised kokku</i>		6 192 530	5 628 579
KOHUSTISED KOKKU		111 139 226	103 334 543
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		202 105 630	185 607 778

Lisad lehekülgedel 9 - 33 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Müügitulu	13	18 273 063	17 567 747
Muud äritulud	14	3 146 163	9 531 644
<i>Kokku tulud</i>		21 419 226	27 099 391
Kaubad, toore, materjal ja teenused	15	-4 945 039	-4 814 108
Mitmesugused tegevuskulud	16	-845 298	-646 378
<i>Tööjõukulud</i>			
Palgakulud		-681 023	-695 920
Sotsiaalmaks		-243 855	-240 109
<i>Tööjõukulud kokku</i>	17	-924 878	-936 029
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,19	-450 305	-186 402
Muud ärikulud		-16 456	-11 578
<i>Kokku kulud</i>		-7 181 976	-6 594 495
Ärikasum		14 237 250	20 504 896
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Finantstulud	18	470	517
Finantskulud	18	-2 166 418	-1 919 943
<i>Finantstulud ja -kulud kokku</i>		-2 165 948	-1 919 426
Kasum enne maksustamist		12 071 302	18 585 470
Tulumaks		-553 495	-611 234
Aruandeperioodi puhaskasum		11 517 807	17 974 236
Aruandeperioodi koondkasum		11 517 807	17 974 236

Lisad lehekülgedel 9 - 33 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
<i>Rahavood äritegevusest</i>			
Ärikasum		14 237 250	20 504 896
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		450 305	186 402
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-3 144 888	-9 528 900
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		192 786	-306 870
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus		-762 867	54 971
<i>Rahavood äritegevusest kokku</i>		10 972 586	10 910 499
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>			
Materiaalse põhivara soetus	7	-	-318 898
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-8 020 704	-16 776 025
Saadud intressid	18	470	517
<i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i>		-8 020 234	-17 094 406
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>			
Saadud laenud		10 491 741	101 768 948
Laenude tagasimaksed		-2 529 167	-80 441 885
Makstud intressid		-2 255 131	-1 784 894
Finantslepingute tasud		-	-110 500
Rendikohustuste maksed	19	-275 699	-195 230
Oma aktsiate soetus	10	-	-10 000 000
Makstud dividendid	22	-2 824 638	-2 737 300
Makstud ettevõtte tulumaks		-553 495	-611 234
<i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i>		2 053 611	5 887 905
Rahavood kokku		5 005 963	-296 002
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>			
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 925 442	2 221 444
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>		5 005 963	-296 002
		6 931 405	1 925 442

Lisad lehekülgedel 9 - 33 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Aktiakapital	Oma aktsiad	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2018	25 647 030	-	2 599 970	2 410 179	46 379 120	77 036 299
Reservi suurendamine	-	-	-	154 524	-154 524	-
Oma aktsiate ost	-	-10 000 000	-	-	-	-10 000 000
Makstud dividendid	-	-	-	-	-2 737 300	-2 737 300
Aruandeperioodi koondkasum	-	-	-	-	17 974 236	17 974 236
Saldo 31.12.2019	25 647 030	-10 000 000	2 599 970	2 564 703	61 461 532	82 273 235
Makstud dividendid	-	-	-	-	-2 824 638	-2 824 638
Aruandeperioodi koondkasum	-	-	-	-	11 517 807	11 517 807
Saldo 31.12.2020	25 647 030	-10 000 000	2 599 970	2 564 703	70 154 701	90 966 404

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisan 10.

Lisad lehekülgedel 9 - 33 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

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 Plc. Technopolis Plc on üks Skandinaavia suurimaid teadmismahukatele ettevõtetele suunatud ärikinnisvara arendajaid ning äritugiteenuste pakkujaid. AS-i Technopolis Ülemiste majandusaasta raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2020 kuni 31.12.2020, võrreldav periood on 01.01.2019 kuni 31.12.2019.

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 31.12.2020 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 31.03.2021. 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 arvnäitajad on ümardatud lähima täiseuroni.

Valdkondadeks, milles juhtkonna otsustel ja hinnangutel on oluline mõju raamatupidamisaruandele ja majandustulemustele on materiaalse ja immateriaalse põhivara kasuliku eluea ja kaetavate väärtuste määramine, 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 reservide, 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. Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärset mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

Arendusväljaminekud	20%
Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara	20-33%

2.6. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu 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.

Seisuga 31.12.2020 omas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid summas 191 150 000 eurot ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid summas 1 327 997 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.

2.7. 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.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31. 03. 2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

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 ilmnenu 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 õiglase 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.

2.8. 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.

2.9. 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 usaldusväärset 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 reaalset 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 usaldusväärset hinnata.

2.10. 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 usaldusväärset 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 usaldusväärset mõõta.

2.11. 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 usaldusväärset määratav. Kinnisvarainvesteeringutest saadud üüritulu kajastatakse kasumiaruandes lepinguperioodi jooksul lineaarselt saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

2.12. 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.

2.13. 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. Aruandeaastal oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummal.

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.

2.14. Seotud osapooled

AS Technopolis Ülemiste aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

2.15. Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2020 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 olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud.

3.1.1. Standardite IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 muudatused – intressimäärade võrdlusaluste (IBOR-ite) reform (teine etapp)

Muudatused käsitlevad küsimusi, mis võivad intressimäärade võrdlusaluste reformi tagajärjel mõjutada finantsaruandlust, sealhulgas intressimäära võrdlusaluselt alternatiivsele võrdlusalusele üleminekust tulenevate lepinguliste rahavoogude või riskimaandamissuhete muutuse mõjusid. Muudatused võimaldavad praktilise abinõuna vabastust IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 teatud nõuetest, mis on seotud järgnevaga:

- muudatused finantsvarade, finantskohustiste ja rendikohustiste lepinguliste rahavoogude määramise aluses ja

- riskimaandamisarvestus.

Rahavoogude määramise aluse muutus:

Muudatused nõuavad ettevõttelt finantsvara või finantskohustise sisemise intressimäära ajakohastamist, kui finantsvara või finantskohustise lepinguliste rahavoogude määramise alus muutub intressimäärade võrdlusaluste reformi tõttu.

Riskimaandamisarvestus:

Muudatustega nähakse ette erandid riskimaandamisarvestuse nõuetest järgmistes valdkondades:

- Lubatakse riskimaandamissuhte määratluse muutmist, et kajastada reformiga nõutavaid muudatusi. See muudatus ei too kaasa riskimaandamisarvestuse lõpetamist ega uue riskimaandamissuhte määramist.
- Kui rahavoogude riskimaandamise arvestuse riskimaandamisobjekti muudetakse, et kajastada reformiga nõutavaid muudatusi, loetakse rahavoogude riskimaandamisreservi kogunenud summa aluseks alternatiivne võrdlusalus, mille alusel on maandatud tulevased rahavood kindlaks määratud.
- Kui riskimaandamisobjektina on määratletud mitmest objektist koosnev rühm ning mõnd rühmas olevat objekti muudetakse, et kajastada reformiga nõutavaid muudatusi, jaotatakse maandatavad objektid maandatavate võrdlusmäärade alusel alarühmadesse.
- Kui ettevõtte eeldab piisava kindlustundega, et alternatiivne võrdlusalus on 24 kuu jooksul eraldi tuvastatav, võib ta määratleda selle intressimäära lepinguväliselt määratletud riskikomponendina, kui seda ei saa määramise kuupäeval eraldi tuvastada.

Avalikustamine

Muudatused nõuavad ettevõttelt täiendava teabe avalikustamist, et võimaldada aruande kasutajatel mõista intressimäärade võrdlusaluste reformi mõju ettevõtte finantsinstrumentidele, sealhulgas teavet reformist tingitud ettevõtte riskipositsioonide ja nendega seotud riskijuhtimistegevuste kohta.

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

3.1.2. Standardite IFRS 10 ja IAS 28 muudatused „Investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline varade müük või üleandmine“

Muudatustega selgitatakse, et sidusettevõtte või ühisettevõttega seotud tehingu puhul sõltub kasumi või kahjumi kajastamise ulatus sellest, kas müüdud või üle antud varad moodustavad äri:

- kasum või kahjum kajastatakse täielikult siis, kui investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline tehing hõlmab sellise vara või selliste varade üleandmist, mis moodustavad äri (olenemata sellest, kas see asub / need asuvad tütarettevõttes või mitte), ning
- kasum või kahjum kajastatakse osaliselt siis, kui investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äri (isegi juhul, kui need varad asuvad tütarettevõttes).

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest ettevõttel ei ole sidus- ega ühisettevõtteid.

3.1.3. 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.

3.1.4. Standardi IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused

Muudatusega ajakohastatakse IFRS 3 viide 2018. aasta finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule 1989. aasta raamistiku asemel. Samal ajal lisatakse muudatustega IFRS 3 uus lõik, milles on selgitatud, et tingimuslikke varasid ei saa omandamise kuupäeval kajastada.

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

3.1.5. Standardi IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatused

IAS 16 muudatustega nõutakse, et materiaalse põhivara objektide vajalikku asukohta ja tööseisundisse viimise jooksul toodetud esemete müügist saadud tulu tuleb kajastada kasumiaruandes koos nende esemetega seotud kuludega ning nende kulude suurust tuleb mõõta vastavalt IAS 2 mõõtmisnõuetele.

Muudatusi tuleb rakendada tagasiulatuvalt, kuid ainult nende materiaalsete põhivara objektide suhtes, mis viiakse vajalikku asukohta ja tööseisundisse kõige varasema perioodi alguses, mis on esitatud aruandes, mille koostamisel ettevõtte muudatusi esmakordselt rakendab, või pärast seda. Muudatuse esialgse rakendamise kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis (või vajaduse korral mõnel muul asjakohasel omakapitali kirjel) algsaldo korrigeerimisena kõnealuse varaseima esitatud perioodi alguses (kui see on vajalik).

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

3.1.6. Standardi IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused

Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõutakse muudatustega ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatustega selgitatakse, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega.

Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel täitnud kõiki oma kohustusi selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmase rakendamise kuupäeval). Ettevõtte ei korrigeeri võrreldava perioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse rakendamise kumulatiivset mõju jaotamata kasumi või vastavalt vajadusele mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldo korrigeerimisena esmase rakendamise kuupäeval.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest ettevõtte võtab lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramisel arvesse nii vältimatuid kulutusi kui ka muid otseselt lepingute täitmisega seotud kulusid.

3.2. Iga-aastased IFRS-i edasiarendused 2018–2020

IFRS-i edasiarendused (2018–2020) sisaldavad standardites tehtud kolme muudatust:

- IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ muudatustega selgitatakse, et hinnates, kas võlainstrumentide vahetamine olemasoleva laenuvõtja ja laenuandja vahel toimub oluliselt erinevatel tingimustel, sisaldavad koos rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtusega kaasatavad tasud ainult uute tingimuste sõlmimiseks laenuvõtja ja laenuandja vahel makstud või saadud tasusid (sisaldades ka laenuvõtja või laenuandja poolt teise osapoole nimel makstud või saadud tasusid).
- IFRS 16 „Rendilepingud“ muudatustega eemaldatakse illustreeriv näide number 13, mis tekitab praktikas nii rentniku kui ka rendileandja jaoks segadust seoses renditud vara parenduste kajastamisega. Muudatuse eesmärk on eemaldada segadust tekitav illustreeriv näide.
- IAS 41 „Põllumajandus“ muudatusega kaotatakse nõue kasutada põllumajandusvarade õiglase väärtuse mõõtmisel maksueelseid rahavoogusid. Varem nõuti IAS 41-ga, et ettevõtte kasutaks õiglase väärtuse mõõtmisel maksueelseid rahavooge, kuid ei nõutud maksueelse diskontomäära kasutamist nende rahavoogude diskonteerimiseks.

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

3.3. 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. Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügist või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus põhiturul või põhituru puudumise korral soodsaimal turul, millele ettevõttel on mõõtmiskuupäeval juurdepääs. Kohustise õiglase väärtus kajastab kohustise mittetäitmise riski.

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

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel 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 meetodeid. 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 1 083 857 eurot laekumata arveid (sh need, mille maksetähtaeg polnud saabunud). Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summat korrigeeritakse aruandeperioodi lõpu seisuga, kasutades varasemale kogemusele tuginevat 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 2020 oli ettevõttel ebatõenäoliselt laekuvaiks hinnatud nõudeid summas 127 608 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 vähenenud 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 31.12.2020 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 31.12.2020 oli AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital 25 647 030 eurot ja netovara 90 966 404 eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsüübist tagada ettevõtte usaldusväarsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2020: 45,0%).

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on avalikustatud lisas 10.

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljaüritavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Kaksteist büroohoonet, kauplus, kaks parkimismaja ja parklad asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüritava büroo- ja kaubanduspinna kogumaht seisuga 31.12.2020 on 92 272 m².

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud	Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2018	19	149 761 198	4 683 042
Ostud ja parendused		3 074 141	17 045 755
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel		-	-3 074 141
Ümberklassifitseerimine põhivarasse		-	-675 879
Kasum õiglase väärtuse muutusest	14	9 602 282	-73 381
Saldo seisuga 31.12.2019	19	162 437 621	17 905 396
Ostud ja parendused		825 441	8 150 236
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel		26 650 000	-27 475 441
Kasum õiglase väärtuse muutusest	14	1 236 938	2 747 806
Saldo seisuga 31.12.2020	19	191 150 000	1 327 997

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 ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abiga. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit, mis tugineb tulevaste perioodide oodatavale rahavoole, oodatavale inflatsioonimäärale, oodatavale vakantsusele ja kapitalisatsioonimäärale. Tulevaste perioodide oodatavad rahavood on leitud kasutades oodatavat üüritulu 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 põhjal. Õiglase väärtuse hindamise meetodikas ei ole aruandeaasta jooksul muutusi toimunud, samad põhimõtted rakendusid ka eelmisel aastal. COVID-19 pandeemia ja selle vastu võitlemiseks kasutusele võetud meetmed mõjutavad jätkuvalt majandust ja kinnisvaraturge kogu maailmas. Kinnisvarainvesteeringute hindamise kuupäeval kinnisvaraturg enamasti toimis tehingute mahtudega tasemel, kus on olemas piisav kogus turutõendeid, millele hindamisel on tuginetud.

Kinnisvarainvesteeringute (191 150 000 eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (1 327 997 eurot) õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud alljärgnevas tabelis esitatud olulisi sisendeid:

	2020	2019
Kapitalisatsioonimäär, %	6,8	7,0
Oodatav inflatsioonimäär, %	3,0	2,2
Kaalutud keskmine turuhind, eur/m ²	11,9	12,3
Hoolduskulud, eur/m ²	2,6	2,7
Parendused, eur/m ²	1,5	1,8
Väljaüüritav pind, m ²	92 272	81 560
Keskmine esimese aasta täituvus, %	97,0	97,9
Keskmine 10-aastane täituvus, %	97,7	97,6

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 12 897 661 eurot, osutati kinnisvaraga seotud teenuseid ja konverentsiteenuseid 5 375 402 eurot (lisa 13). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 2 712 116 eurot ja edasimüüdüd teenuste kulu 2 232 923 eurot (lisa 15).

2018. aasta IV kvartalis alustati linnakus uue 12-korruselise büroohoone ja 5-korruselise parkimismaja ehitust aadressil Sepapaja 1. Parkimismaja valmis 2020. aasta alguses ja büroohoone 2020. aasta suvel, millega lisandus linnakusse 9 800 m² uusi büroopindu. Investeeringu suurus oli 25 miljonit eurot ja ehituse peatöövõtjad AS Oma Ehitaja ja OÜ Nordecon Betoan.

Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 0,8 miljonit eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 3,1 miljonit. Kõik kinnisvarainvesteeringud on seatud tagatiseks võetud pangalaenudele, vaata lisa 11.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Hooned*	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2018				
Soetusmaksumus	145 497	143 607	-	289 104
Akumuleeritud kulum	-145 497	-138 398	-	-283 895
Jääkmaksumus	-	5 209	-	5 209

2019. a toimunud muutused:				
Ostud ja parendused	-	318 898	-	318 898
Mahakandmine	-	-15 483	-	-15 483
IFRS 16 rakendamine			1 249 555	1 249 555
Ümberklassifitseerimine	-	-	675 879	675 879
Amortisatsioonikulu	-	-40 039	-146 363	-186 402
Saldo seisuga 31.12.2019				
Soetusmaksumus	145 497	447 022	1 925 434	2 517 953
Akumuleeritud kulum	-145 497	-162 954	-146 363	-454 814
Jääkmaksumus	-	284 068	1 779 071	2 063 139
2020. a toimunud muutused:				
Amortisatsioonikulu	-	-64 808	-385 497	-450 305
Saldo seisuga 31.12.2020				
Soetusmaksumus	145 497	447 022	1 925 434	2 517 953
Akumuleeritud kulum	-145 497	-227 762	-531 860	-905 119
Jääkmaksumus	-	219 260	1 393 574	1 612 834

*2019. aastal avati Tallinna kesklinnas ühiskasutatav bürookeskkond, kaubamärgi nimetusega UMA Maakri, mis pakub erinevaid konverentsi- ja tööruumide ning avatud töökohtade üürimise teenust. Investeeringu kogumaht oli 994 777 eurot, millest 318 898 eurot oli sisseseade maksumus ja 675 879 eurot kapitaliseeritud kulutused ruumide väljaehituseks, mis 2019. aastal ümberklassifitseeriti lõpetamata projektidest põhivarasse. Eelnimetatud ruumid on renditud viieks aastaks ja kajastatud vastavalt IFRS 16-le vara kasutusõigusena. Renditud vara kasutusõiguse maksumuse, rendimaksete ja -kohustuste kohta on toodud andmed lisas 11 ja 19.

Lisa 8. Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu	1 083 857	880 010
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	-127 608	-66 238
Kokku	956 249	813 772

Nõuete aegumistähtaegade osas on detailsem info avalikustatud lisas 19. Nõuete hinnanguline õiglase väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärset krediidiriski nõuete osas. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2020. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 67 755 eurot. Iga konkreetse nõudega tegeletakse individuaalselt ja on sõlmitud kokkuleppeid maksegraafikute osas või antud menetlemiseks inkassoteenuse osutajale.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 20.

Lisa 9. Maksuvõlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks	-	153 914	263 938	-
Üksikisiku tulumaks	-	21 243	-	16 662
Ettevõtte tulumaks	-	1 214	-	2 040
Sotsiaalmaks	-	41 005	-	34 155
Muud maksud	-	4 609	-	3 560
Kokku	-	221 985	263 938	56 417

Lisa 10. Aktsiakapital ja omakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	250 220 300	250 220 300
Oma aktsiad	6 250 000	6 250 000
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 lisas 21.

Aruandeaastal maksti aktsionäridele 2019. aasta puhaskasumist dividende summas 2 824 638 eurot, makstud dividendi väärtus aktsia kohta oli 1,10 euro senti. 2019. aastal oli aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud 2018. aasta puhaskasumist dividende summas 2 737 300 eurot, makstud dividend aktsia kohta oli 1,07 euro senti. Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud.

2019. aastal ostis ettevõtte vastavalt aktsionäride otsusele omanikelt tagasi 6 250 000 oma aktsiat nominaalväärtusega 0,10 eurot ostuhinnaga 1,60 eurot, kogusummas 10 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. Aruandeaastal reservkapitali ei suurendatud.

Lisa 11. Laenu- ja rendikohustised

(eurodes)

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa
Pangalaenud	103 398 957	2 762 501	95 669 717	2 529 167
Rendikohustis	632 098	246 424	878 523	237 203
Kokku	104 031 055	3 008 925	96 548 240	2 766 370

Individuaalselt oluliste laenukohustiste tagasimaksete tähtajad, summad ja intressimäärad:

	31.12.2020	Saadud/tasutud	31.12.2019	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen*	106 161 458	7 962 574	98 198 884	6 kuu euribor+2,1%	2022
Rendikohustis	878 522	-237 204	1 115 726	3,82%	2024
Kokku intressikandvad kohutused	107 039 980		99 314 610		

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

Võetud pangalaenude tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 127 075 657 eurot kinnistutele bilansilise väärtusega 191 150 000 eurot (lisa 6), millega on tagatud laenulepingutest tulenevad kohustised. Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisas 19.

Rendikohustisena on kajastatud 5 aasta pikkust rendilepingut Tallinna kesklinnas asuvale kinnisvarale, kus 2019. aastal avati UMA Maakri ühistootamise ala, vt. lisa 19. Vara kasutusõigusena kajastatud rentidega seotud raha väljamaksed aruandeaastal olid 275 699 eurot, 2019. aastal 164 530 eurot.

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

Lisa 12. Viitvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Intressi viitvõlg	30 964	28 641
Puhkusekohustuse viitvõlg	39 769	28 746
Töövõtjatega seotud viitvõlad	147 139	195 227
Muud viitvõlad	1 084 829	236 362
Kokku	1 302 701	488 976

Finantskohustustega seotud riskid avalikustatud lisas 20.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Lisa 13. Müügitulu

(eurodes)

Lisa	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Üüritulu	12 897 661	12 246 787
Konverentsi- ja muude teenuste müügitulu	3 347 556	3 127 856
Haldusteenuste müügitulu	2 027 846	2 193 104
Kokku	18 273 063	17 567 747

Covid-19 pandeemia mõju ettevõtte müügitulule ilmnas peamiselt läbi üürnike taotluste üüri vähendamisele, ajatamisele või osalisele vabastamisele. Peamiselt toetati teenusettevõtteid, kes olid riiklike piirangute tõttu suletud, aruandeperioodil anti üürnikele allahindlusi summas 95 000 eurot. Ettevõtte hinnangul on aruandeaasta üüritulu ja eriolukorra tõttu ärajäänud konverentsiteenuste müügitulu mõju aruandeaasta kogutulule - 4%.

Vaata lisa 6 ja 19.

Lisa 14. Muud äritulud

(eurodes)

Lisa	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	3 144 888
Saadud trahvid		1 275
Kokku	3 146 163	9 531 644

Lisa 15. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Elekter	-879 724	-918 643
Küte	-294 016	-388 321
Vesi	-58 511	-113 963
Jäätmekäitlus	-92 945	-78 835
Koristus	-284 264	-241 112
Remondi- ja hoolduskulud	-616 886	-544 646
Maamaks	-40 591	-43 151
Valvekulud	-105 404	-94 157
Kindlustus	-19 980	-18 036
Ekspertiisid	-116 907	-88 290
Muud kinnisvara haldamise kulud	-202 888	-155 626
Konverentsiteenuste kulud	-142 353	-380 398
Koristus- ja kinnisvarahooldusteenuste kulud	-1 980 930	-1 677 950
Muude osutatud teenuste kulud	-109 640	-70 980
Kokku	-4 945 039	-4 814 108

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud lisas 6.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Lisa 16. Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Turunduskulud	-152 811	-165 469
Arvutustehnika- ja sidekulud	-152 992	-85 945
Koolitus- ja reisikulud	-4 627	-12 825
Juriidilised kulud	-5 610	-7 522
Auditeerimiskulud	-13 390	-16 447
Kontorikulud	-19 405	-7 971
Konsultatsiooni- ja arenduskulud	-309 765	-106 018
Vahendustasud	-20 181	-19 916
Sõidukitega seotud kulud	-46 683	-37 840
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisa 20)	-67 755	-19 917
Värbamis- ja personalirendi kulud	-4 936	-21 965
Tervishoiu- jm. teenused töötajatele	-39 162	-53 745
Muud	-7 981	-90 798
Kokku	-845 298	-646 378

Lisa 17. Tööjõukulud (eurodes)

	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Palgakulu	-685 105	-700 968
Sotsiaalmaksud	-243 855	-240 109
Kapitaliseeritud palgakulu	4 082	5 048
Kokku tööjõukulud	-924 878	-936 029
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	21	20
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	20	20
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Juhatuse liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 22.

Lisa 18. Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Intressitulu	470	517
Intressikulu	-2 226 905	-1 671 802
Kapitaliseeritud intressikulu	129 532	19 646
Muud finantskulud	-69 045	-267 787
Kokku	-2 165 948	-1 919 426

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Ettevõtte on uute arenduste finantseerimiseks sõlminud sihtotstarbelise laenulepingu Swedbank AS-iga ja pikaajalise üürilepingu Maakri Kvartal OÜ-ga, intressikandvate kohustiste jääk seisuga 31.12.2020 on 107 039 980 eurot (vt. lisa 11).

Lisa 19. Rendilepingud

(eurodes)

Ettevõtte kui rentnik (üürnik)

2018. aasta sügisel sõlmis AS Technopolis Ülemiste 5 aasta pikkuse üürilepingu, mille alusel hakkas ettevõtte 2019. aasta juunis ühiskasutatava bürookeskkonnana opereerima Tallinnas Maakri kvartalis äripindu pindalaga 1778 m².

	Renditud vara kasutusõigus
Soetusmaksumus	1 249 555
Akumuleeritud kulum	-146 363
Jääkväärtus 31.12.2019	1 103 192
Perioodi kulum	-250 321
Jääkväärtus 31.12.2020	852 871

Rendilepingute alusel kajastatakse bilansis kasutusõiguse vara ja rendikohustus, info rendikohustise jaotuse kohta on toodud lisa 11. Renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga rendisuhete kehtivuse perioodi jooksul. Lepingut ei ole seoses COVID-19 pandeemiaga muudetud ega soodustusi saadud.

Ettevõtte kui rendileandja (üürileandja)

Ettevõtte annab üürile büroo- ja kaubanduspindasid endale kuuluvates hoonetes. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüriritulu summas 12 897 661 eurot (vaata lisa 13).

	2020	2019
Üüriritulu	12 897 661	12 246 787
Järgmiste perioodide üüriritulu mittekatkestatavatel lepinguperioodidel:		
12 kuu jooksul	12 661 835	10 743 695
2-5 aasta jooksul	20 128 106	17 960 557
Üle 5 aasta	1 587 110	1 615 360
Üürile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus (lisa 6)	191 150 000	162 437 621

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 Tolliameti

üüripinnale, mis hõlmab 12,2 tuhandet ruutmeetrit. 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 järgnevaks 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. 2019. aastal oli THI 2,3%, 2020. aastal THI langes -0,4%.

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:

Finantsinstrumentide klass	Kategooria	31.12.2020		31.12.2019	
		Jääkmaksumus	Õiglane väärtus	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD					
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	956 249	956 249	813 772	813 772
Muud nõuded	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	28 239	28 239	-	-
Raha	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	6 931 405	6 931 405	1 925 442	1 925 442
Kokku finantsvarad		7 915 893	7 915 893	2 739 214	2 739 214
KOHUSTISED					
Rendikohustus (lisa 11)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	878 522	878 522	1 115 726	1 115 726
Võlad tarnijatele	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	959 205	959 205	1 868 181	1 868 181
Laenukohustised (lisa 11)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	106 161 458	105 872 443	98 198 884	98 140 960
Ostjatelt saadud tagatised	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	1 615 355	1 615 355	1 606 359	1 606 359
Viitvõlad (lisa 12)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	1 302 701	1 302 701	488 976	488 976
Kokku finantskohustised		110 917 241	110 628 226	103 278 126	103 220 202

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

28

31.03.2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

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 956 249 eurot tasutakse ostjate poolt.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod pankades	6 931 405	1 925 442
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	956 249	813 772
Muud nõuded	28 239	-
Kokku	7 915 893	2 739 214

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 üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele, või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2020 on ettevõtte saanud üürnikelt tagatisraha summas 1 615 355 eurot (31.12.2019 1 606 359 eurot) ja üürnikud on esitanud ettevõtte kasuks pangagarantiisid summas 198 775 eurot (31.12.2019 158 477 eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi bilansipäeva seisuga oli järgmine (vt. ka lisa 8):

	31.12.2020	31.12.2019
Aegumata nõuded	633 779	608 630
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	251 301	154 119
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	101 076	69 787
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	97 701	47 474
Kokku	1 083 857	880 010

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 67 755 eurot, 2019. aastal 19 917 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 mõjutas ettevõtte likviidsust kõige enam Swedbank AS-iga sõlmitud laenulepingu alusel täiendava laenu kasutuselevõtt summas 10 491 741 eurot, et tagada Sepapaja tn. 1 büroohoone ja parkimismaja ehituskulude tasumine.

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 31.12.2020 oli DSCR 2,39 ja LTV 55,54%. 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 31.12.2020 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 tavapärase finantseerimise allikas ning nende refinantseerimine ja pikendamine äritegevuse osa.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2019		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	11	603 125	1 926 042	95 669 717	98 198 884
Rendikohustis	11	58 455	178 748	878 523	1 115 726
Võlad tarnijatele		1 868 181	-	-	1 868 181
Ostjate tagatised		-	448 635	1 157 724	1 606 359
Maksuvõlad		56 417	-	-	56 417
Muud viitvõlad	12	195 227	293 749	-	488 976
Kokku		2 781 405	2 847 174	97 705 964	103 334 543

31.12.2020		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	11	690 625	2 071 875	103 398 958	106 161 458
Rendikohustis	11	60 728	185 696	632 098	878 522
Võlad tarnijatele		959 205	-	-	959 205
Ostjate tagatised		-	699 714	915 641	1 615 355
Maksuvõlad	9	221 985	-	-	221 985
Muud viitvõlad	12	297 451	1 005 250	-	1 302 701
Kokku		2 229 994	3 962 535	104 946 697	111 139 226

Tururisk

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses. Ettevõtte finantsinstrumentide õiglase 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 tähtajalisi

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, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintresside ja Euriboriga. Seisuga 31.12.2020 oli ettevõttel intressikandvaid kohustusi 107 039 980 eurot (31.12.2019 99 314 610 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 0,1 baaspunkti võrra kõrgemaks, oleks olemasolevate kohustuste mahu juures selle mõju omakapitalile ja aruandeperioodi puhaskasumile -134 142 eurot.

Lisa 21. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustas 70 154 701 eurot (31.12.2019 61 461 532 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasnes 2018. aasta lõpuni tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt, 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. aastal saab 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 13 843 120 eurot (31.12.2019 12 170 175 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 56 311 581 eurot (31.12.2019 49 291 357 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 emasettevõtte: 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

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

	Technopolis Holding Oyj	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatus ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
Tehingud seotud osapooltega				
Perioodil 01.01.2019-31.12.2019:				
<i>Tulud</i>				
Haldus-, koristus- ja konverentsiteenus	-	-	15 375	434 172
Intressitulu	-	-	310	-
Kokku	-	-	15 685	434 172
<i>Kulud</i>				
Sõiduauto kompensatsioon	-	-	-	10 560
Konsultatsioonikulu	-	-	-	57 000
Ehitusega seotud kulud	32 623	-	45 600	421 011
Võrgutasud, aktsiis	-	-	-	615 595
IT teenused, litsentsitasud	66 839	-	-	-
Turunduskulud	7 891	-	36 298	42 674
Konverentsikeskuse kulud	-	-	90 009	526
Kokku	107 353	-	171 907	1 147 366
Perioodil 01.01.2020-31.12.2020:				
<i>Tulud</i>				
Haldus-, koristus- ja konverentsiteenus	-	-	72 651	505 218
Ehituskulude kompensatsioon	-	-	53 989	-
Kokku	-	-	126 640	505 218
<i>Kulud</i>				
Sõiduauto kompensatsioon	-	-	-	10 560
Konsultatsioonikulu	-	-	-	57 000
Ehitusega seotud kulud	23 970	-	39 879	19 423
Võrgutasud, aktsiis	-	-	-	492 797
IT teenused, litsentsitasud	114 265	-	-	3 900
Turunduskulud	1 176	-	90 896	40 000
Konverentsikeskuse kulud	-	-	45 955	-
Kokku	139 411	-	176 730	623 680
Perioodil 01.01.2020-31.12.2020:				
<i>Nõuded</i>				
Saldo 31.12.2019	-	-	20 319	42 274
Saldo 31.12.2020	-	-	8 067	50 191
<i>Kohustused</i>				
Saldo 31.12.2019	23 809	-	22 324	72 873
Saldo 31.12.2020	-	-	82 865	66 156

Initialed for identification purposes only
Alikirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 67 560 eurot (eelmisel aruandeperioodil 67 560 eurot) ja teenistuslepingute alusel arvestatud brutotasud 2020. aastal olid 126 100 eurot (2019. aastal 152 900 eurot). Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud, samuti 2019. aastal.

2019. aastal maksti 2018. aasta puhaskasumist dividende 0,0107 eurot aktsia kohta, kogusummas 2 737 300 eurot. Aruandeaastal maksti 2019. aasta puhaskasumist dividende 0,011 eurot aktsia kohta, kogusummas 2 824 638 eurot.

Seotud osapoolte kasuks ei ole panditud tagatise ega antud garantiisid.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31. 03. 2021

Signature / allkirj 
KPMG, Tallinn



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Technopolis Ülemiste aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Technopolis Ülemiste (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 5 kuni 33 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses finantsaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse 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 sisaldab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud 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 kavatses 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.



Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusluba nr 17

Priit Heinaste

Vandeauditiitori number 666

Tallinn, 31. märts 2021

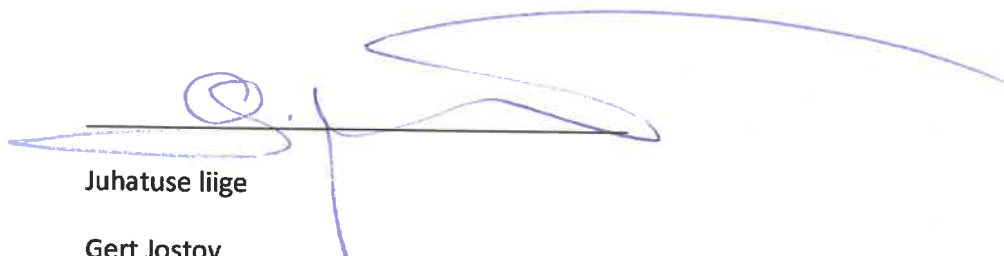
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Technopolis Ülemiste juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2020. aasta puhaskasum summas 11 517 807 alljärgnevalt:

- | | |
|--------------------|-----------|
| 1. Dividendid | 2 867 155 |
| 2. Jaotamata kasum | 8 650 652 |

Tegevjuhtkonna allkirjad 2020. a. majandusaasta aruandele

AS Technopolis Ülemiste 2020. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 31. märtsil 2021:



Juhatuseliige
Gert Jostov



Juhatuseliige
Martin Robert Seppälä

AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2020- 31.12.2020
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	12 897 661
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	5 375 402
	Müügitulu kokku	18 273 063

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12897661	70.58%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	5375402	29.42%	Ei

Sidevahendid

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