

AS TECHNOPOLIS ÜLEMISTE

2019. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress	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	01.01.2019-31.12.2019

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	18
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 7. Materiaalne põhivara.....	20
Lisa 8. Nõuded ostjate vastu	21
Lisa 9. Maksuvõlad ja ettemaksed	21
Lisa 10. Aktsiakapital ja omakapital	21
Lisa 11. Laenu- ja rendikohustised	22
Lisa 12. Viitvõlad	23
Lisa 13. Müügitulu.....	23
Lisa 14. Muud äritulud	24
Lisa 15. Kaubad, toore, materjal ja teenused	24
Lisa 16. Mitmesugused tegevuskulud	24
Lisa 17. Tööjõukulud	25
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 19. Rendilepingud	25
Lisa 20. Peamiste riskide juhtimine.....	27
Lisa 21. Tingimuslikud kohustused.....	30
Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega.....	30
Lisa 23. Bilansipäeva järgsed sündmused	32
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	33
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	34
Tegevjuhtkonna allkirjad 2019. 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 300 ettevõtte ning seal on endale töökoha leidnud ca 10 000 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.

2018. aasta IV kvartalis alustati linnakus uue 12-korruselise büroohoone ja 5-korruselise parkimismaja ehitust aadressil Sepapaja 1. Parkimismaja valmib 2020. aasta alguses ja büroohoone 2020. aasta suvel, millega lisandub linnakusse ca 10 000 m² uusi büroopindu. Investeeringu suuruseks on planeeritud 25 miljonit eurot ja ehituse peatöövõtjad on AS Oma Ehitaja ja OÜ Nordecon Betoon. Aruandeperioodi lõpu seisuga on investeeritud eelnimetatud projektidesse 17 miljonit eurot. 2018. aasta sügisel sõlmis AS Technopolis Ülemiste lepingu Maakri Kvartal OÜ-ga ca 1800 m² äripinna üürimiseks, et rajada Tallinna kesklinna ühiskasutatav bürookeskkond, mis pakub erinevaid konverentsi- ja tööruumide ning avatud töökohtade üürimise teenust, investeeringu kogumaht oli 995 tuhat eurot ja see valmis 2019. aasta suvel, millal see ka kasutamiseks avati. Avatud bürookeskkond nimetusega UMA Maakri on osa Technopolis grupi UMA koostööalade võrgustikust Skandinaavias ja Baltikumis.

Ettevõtte üürile antav pind on tänaseks hetkeks kasvanud ca 81 000 m² ning 2020 aastal lisandub täiendavalt 10 000 m², millega oleme suurim büroohoonete omanik Tallinnas. Samuti on märkimisväärselt kasvanud teenuste käive, mis 2019 aastal ulatus ca 3,1 mln euron (2018 aastal oli teenuste käive 2,27 mln 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.

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 2019 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. 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.

AS Technopolis Ülemiste käive aruandeperioodil moodustas 17,6 mln eurot ja puhaskasum 18,0 mln eurot. Ettevõtte omakapital aruandeperioodi lõpus moodustas 82,3 mln eurot.

AS Technopolis Ülemistes oli 2019. aasta lõpus 20 töötajat, kellele on arvestatud tasu 701 tuhat eurot (vt. lisa 17). Aasta keskmine töötajate arv oli 20. Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele makstud tasu 152,9 tuhat eurot ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 67,56 tuhat eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Olulisemad finantssuhtarvud	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	22,6%	15,3%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	10,5%	7,4%
Käibe ärirentaablus (%)	116,7%	83,5%
Käibe puhasrentaablus (%)	102,3%	72,7%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,57	0,07
Dividenditase (%)	22,6%	20,9%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	14,6%	13,0%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

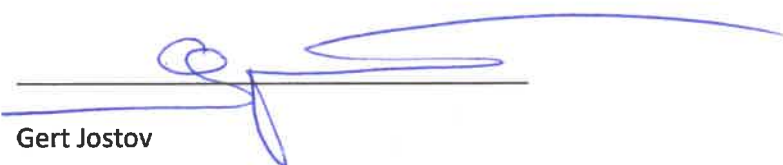
Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

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

Juhatuse liige



Martin Robert Seppälä

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
VARAD			
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	162 437 621	149 761 198
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6	17 905 396	4 683 042
Materiaalne põhivara	7,19	2 063 139	5 209
<i>Põhivara kokku</i>		182 406 156	154 449 449
<i>Käibevara</i>			
Nõuded ostjate vastu	8	813 772	783 814
Maksude ettemaksed	9	263 938	-
Muud nõuded		-	19 708
Ettemakstud kulud		198 470	165 788
Raha ja raha ekvivalendid		1 925 442	2 221 444
<i>Käibevara kokku</i>		3 201 622	3 190 754
VARAD KOKKU		185 607 778	157 640 203
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	10	25 647 030	25 647 030
Oma aktsiad		-10 000 000	-
Ülekurss		2 599 970	2 599 970
Reservkapital	10	2 564 703	2 410 179
Jaotamata kasum/kahjum	21	43 487 296	35 231 409
Aruandeperioodi kasum	21	17 974 236	11 147 711
<i>Omakapital kokku</i>		82 273 235	77 036 299
KOHUSTISED			
<i>Pikaajalised kohustised</i>			
Pikaajalised laenukohustised	11	95 669 717	33 639 606
Pikaajalised ostjate tagatised		1 157 724	1 070 924
Pikaajaline rendikohustis	11	878 523	-
<i>Pikaajalised kohustised kokku</i>		97 705 964	34 710 530
<i>Lühiajalised kohustised</i>			
Laenukohustised	11	2 529 167	43 232 215
Rendikohustis	11	237 203	-
Võlad hankijatele		1 868 181	1 477 651
Ostjate tagatised		448 635	438 183
Maksuvõlad	9	56 417	55 888
Viitvõlad	12	488 976	689 437
<i>Lühiajalised kohustised kokku</i>		5 628 579	45 893 374
KOHUSTISED KOKKU		103 334 543	80 603 904
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		185 607 778	157 640 203

Lisad lehekülgedel 9 - 32 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	Lisa	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Müügitulu	13	17 567 747	15 324 796
Muud äritulud	14	9 531 644	2 787 460
<i>Kokku tulud</i>		27 099 391	18 112 256
Kaubad, toore, materjal ja teenused	15	-4 814 108	-4 022 054
Mitmesugused tegevuskulud	16	-646 378	-475 899
<i>Tööjõukulud</i>			
Palgakulud		-695 920	-594 528
Sotsiaalmaks		-240 109	-208 222
<i>Tööjõukulud kokku</i>	17	-936 029	-802 750
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,19	-186 402	-8 164
Muud ärikulud		-11 578	-8 401
<i>Kokku kulud</i>		-6 594 495	-5 317 268
Ärikasum		20 504 896	12 794 988
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Finantstulud	18	517	635
Finantskulud	18	-1 919 943	-1 019 325
<i>Finantstulud ja -kulud kokku</i>		-1 919 426	-1 018 689
Kasum enne maksustamist		18 585 470	11 776 298
Tulumaks		-611 234	-628 587
Aruandeperioodi puhaskasum		17 974 236	11 147 711
Aruandeperioodi koondkasum		17 974 236	11 147 711

Lisad lehekülgedel 9 - 32 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	Lisa	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
<i>Rahavood äritegevusest</i>			
Ärikasum		20 504 896	12 794 988
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		186 402	8 164
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-9 528 900	-2 776 379
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-306 870	-189 296
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus		54 971	582 589
<i>Rahavood äritegevusest kokku</i>		10 910 499	10 420 066
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>			
Materiaalse põhivara soetus	7	-318 898	-
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-16 776 025	-7 941 946
Saadud intressid	18	517	636
<i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i>		-17 094 406	-7 941 310
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>			
Saadud laenud		101 768 948	4 651 305
Laenude tagasimaksed		-80 441 885	-2 222 854
Makstud intressid		-1 784 894	-1 094 424
Finantslepingute tasud		-110 500	-23 482
Rendikohustuste maksed	19	-195 230	-
Oma aktsiate soetus	10	-10 000 000	-
Makstud dividendid	22	-2 737 300	-2 514 347
Makstud ettevõtte tulumaks		-611 234	-628 587
<i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i>		5 887 905	-1 832 389
 Rahavood kokku		 -296 002	 646 367
 <i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>		 2 221 444	 1 575 077
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>		<i>-296 002</i>	<i>646 367</i>
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>		<i>1 925 442</i>	<i>2 221 444</i>

Lisad lehekülgedel 9 - 32 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Aktiikapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2017	25 647 030	2 599 970	1 809 354	38 346 581	68 402 935
Reservi					
suurendamine	-	-	600 825	-600 825	-
Makstud dividendid	-	-	-	-2 514 347	-2 514 347
Aruandeperioodi					
koondkasum	-	-	-	11 147 711	11 147 711
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 aktsiad	-10 000 00	-	-	-	-10 000 000
Makstud dividendid	-	-	-	-2 737 300	-2 737 300
Aruandeperioodi					
koondkasum	-	-	-	17 974 236	17 974 236
Saldo 31.12.2019	15 647 030	2 599 970	2 564 703	61 461 532	82 273 235

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 10.

Lisad lehekülgedel 9 - 32 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 Plc. Technopolis Plc on üks Skandinaavia suurimaid teadmismahukatele ettevõtetele suunatud ärikinnisvara arendajaid ning äritugiteenuste pakkujaid. AS-i Technopolis Ülemiste majandusaasta raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2019 kuni 31.12.2019, võrreldav periood on 01.01.2018 kuni 31.12.2018.

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 31.12.2019 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 02.04.2020. 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 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 väärtusest, 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 väärtusest 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. 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 usaldusväärselt 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 31.12.2019 omas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid summas 162 437 621 eurot ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid summas 17 905 396 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.

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 ilmumise 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.

2.8. 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. Üldiselt ei erinenud ettevõtte kui üürileandja võrdlusperioodil rakendatud arvestusmeetodid IFRS 16-st.

Ettevõtte kui rendilevõtja (üürnik)

Lepingu sõlmimisel hindab ettevõtte, kas leping on rendileping või 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. Ettevõtte 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 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.

2.10. 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 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.

2.11. 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 usaldusväärselt määratav. Kinnisvarainvesteeringutest saadud üüritulu kajastatakse kasumiaruandes lepinguperioodi jooksul lineaarselt saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

2.12. Finantstulud ja -kulud

Ettevõtte finantstulu koosneb intressitulust (põhiliselt antud laenudelt ja tähtajalistelt deposiitidelt kommertsbankades). 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 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.

2.14. 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 tütarettevõtted);
- 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 2019 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. Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

3.1.1. IFRS 16 „Rendilepingud“

Standard IFRS 16 rakendus 1. jaanuaril 2019. IFRS 16 asendas standardi IAS 17 „Rendilepingud“ ja sellega seotud tõlgendused. Standard likvideeris rentnike jaoks kaht liiki arvestuse mudeli ja nõuab selle asemel, et ettevõtted kajastaksid enamikku rendilepingutest ühtse mudeli alusel finantsseisundi aruandes, likvideerides kasutus- ja kapitalirendi eristamise.

Standardi IFRS 16 alusel on leping rendileping või sisaldab rendilepingut, kui sellega antakse üle õigus mingi vara kasutamist teatud ajavahemikul tasu eest kontrollida. Selliste lepingute puhul nõuab uus

model rentnikult kasutusõiguse alusel kasutatava vara ja rendikohustuse kajastamist. Kasutusõiguse alusel kasutatavat vara amortiseeritakse ja kohustuse pealt arvestatakse intressi. Selle tulemuseks on enamiku rendilepingute jaoks kulumuster, mille puhul suurem osa kulust kajastatakse lepingu alguses, ja seda isegi siis, kui rentnik maksab jätkuvalt igal aastal ühesuguse suurusega renditasusid.

Uus standard kehtestab rentnikele mitmeid piiratud ulatusega erandeid, mille hulka kuuluvad:

- rendilepingud, mille rendiperiood on 12 kuud või lühem ja mis ei sisalda ostuoptsioone ja
- rendilepingud, mille alusvara väärtus on madal (väheolulised rendilepingud).

Rendileandja arvestuspõhimõtted uue standardi rakendamisest suures osas ei muutu ja jätkuvalt tehakse vahet kasutus- ja kapitalirendil, ülaltoodud erandeid ettevõtte ei kasuta.

Eelnevalt ei olnud ettevõttel standardi IFRS 16 rakendusalassee jäävaid kokkuleppeid rentnikuna. 2018. aasta sügisel sõlmiti 5 aasta pikkune üürileping, mille alusel hakkas ettevõtte 2019. aasta mais kasutama Tallinnas Maakri kvartalis äripindu 1778 m². Vastavalt rakendunud standardile IFRS 16 kajastatakse alates ruumide valduse ja kasutuse üleminekust ettevõttele finantsseisundi aruandes antud lepingu järgset kasutusõiguse vara ja rendikohustist. Ettevõtte varad ja kohustised finantsseisundi aruandes suurenesid 1 116 tuhande euro võrra.

3.2. Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2019 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud.

3.2.1. Standardite IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ning IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

Muudatustega täpsustatakse ja ühtlustatakse mõiste „oluline“ määratlust ning antakse juhiseid, mis aitavad parandada selle kohaldamise järjepidevust IFRS standardites. Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

3.2.2. Standardite IFRS 9 „Finantsinstrumendid“, IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused

Muudatused on kohustuslikud ja neid kohaldatakse kõigi selliste riskimaandamissuhete puhul, mida mõjutab otseselt pankadevaheliste laenuintressimäärade (IBOR) reformist tulenev ebakindlus. Muudatustega kehtestatakse ajutine vabastus teatavate riskimaandamisarvestuse nõuete kohaldamisest. Eesmärk on vältida seda, et IBOR-i reformi mõjul riskimaandamisarvestus lõpetatakse. Peamised muudatustega kehtestatud vabastused on seotud järgmiste nõuetega:

- suure tõenäosuse nõue
- riski komponendid
- ettevaatavad hinnangud
- tagasiulatuv efektiivsuse test (IAS 39)
- rahavoogude riskimaandamise reservi ümberklassifitseerimine.

Muudatustega nõutakse ettevõtetelt ka investoritele lisateabe esitamist oma selliste riskimaandamissuhete kohta, mida otseselt mõjutab reformiga seotud ebakindlus. Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

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 tavapärase tehingus põhiturul või põhituru puudumise korral soodsaimal turul, millele ettevõtte 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 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 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 ettevõtte summas 880 010 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 2019 oli ettevõtte ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid summas 66 238 eurot (lisa 8).

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse 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 vähene 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 nüüdisväärtus, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, kasutades diskontomäärana sarnaste instrumentide turuintressi 31.12.2019 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 31.12.2019 oli AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital 25 647 030 eurot ja netovara 82 273 235 eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2019: 44,3%).

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 31.12.2019 on 81 560 m².

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud	Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2017	19	129 220 060	13 844 540
Ostud ja parendused		2 089 237	8 203 260
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel:			
-ehitusõiguse väärtus		-1 262 379	1 262 379
-lõpetatud kinnisvarainvesteeringud		18 094 879	-19 784 115
Kasum õiglase väärtuse muutusest	14	1 619 401	1 156 978
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

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 kümnenenda 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.

Kinnisvarainvesteeringute (162 437 621 eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (17 905 396 eurot) õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud alljärgnevas tabelis esitatud olulisi sisendeid:

	2019	2018
Kapitalisatsioonimäär, %	7,0	7,3
Oodatav inflatsioonimäär, %	2,0	2,0
Büroopindade turuhind, eur/m ²	11,0-17,0	8,9-13,6
Kaalutud keskmine turuhind, eur/m ²	12,3	12,4
Hoolduskulud, eur/m ²	2,7	2,7
Parendused, eur/m ²	1,8	0,8
Väljaüüritav pind, m ²	81 560	81 000
Keskmine esimese aasta täituvus, %	97,9	97,7
Keskmine 10-aastane täituvus, %	97,6	97,4

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 12 246 787 eurot, osutati kinnisvaraga seotud teenuseid ja konverentsiteenuseid 5 320 961 eurot (lisa 13). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 2 684 780 eurot ja edasimüüdud teenuste kulu 2 129 328 eurot (lisa 15).

2018. aasta IV kvartalis alustati linnakus uue 12-korruselise büroohoone ja 5-korruselise parkimismaja ehitust aadressil Sepapaja 1. Parkimismaja valmib 2020. aasta alguses ja büroohoone 2020. aasta suvel, millega lisandub linnakusse 9 800 m² uusi büroopindu. Investeeringu suuruseks on planeeritud 25 miljonit eurot ja ehituse peatöövõtjad on AS Oma Ehitaja ja OÜ Nordecon Betoon. Aruandeperioodi lõpu seisuga on investeeritud eelnimetatud projektidesse 17 miljonit eurot. 2018. aasta sügisel sõlmis AS Technopolis Ülemiste lepingu Maakri Kvartal OÜ-ga ca 1800 m² äripinna üürimiseks, et rajada Tallinna kesklinna ühiskasutatav bürookeskkond, mis pakub erinevaid konverentsi- ja tööruumide ning avatud töökohtade üürimise teenust, investeeringu kogumaht oli 995 tuhat eurot ja valmis 2019. aasta suvel, millal ta kasutamiseks avati. Avatud bürookeskkond nimetusega UMA Maakri on osa Technopolis grupi UMA koostööalade võrgustikust Skandinaavias ja Baltikumis pakkudes samu teenuseid. 2019 aastal teeniti UMA Maakri teenuste eest tulu 60 tuhat eurot.

Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 3,1 miljonit eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 2,1 miljonit. Kõik kinnisvarainvesteeringud on seatud tagatiseks võetud pangalaenuks, vaata lisa 11.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Hooned*	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2017				
Soetusmaksumus	145 497	146 449	-	291 946
Akumuleeritud kulum	-144 534	-134 039	-	-278 573
Jääkmaksumus	963	12 410	-	13 373
2018. a toimunud muutused:				
Mahakandmine	-	-2 842	-	-2 842
Amortisatsioonikulu	-963	-7 201	-	-8 164
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

*Aruandeaastal avati Tallinna kesklinnas ühiskasutatav bürookeskkond, kaubamärgi nimetusega UMA Maakri, mis pakub erinevaid konverentsi- ja tööruumide ning avatud töökohtade üürimise teenust. Investeeringu kogumaht oli 995 tuhat eurot, millest 319 tuhat eurot oli sisseseade maksumus ja 676 tuhat eurot kapitaliseeritud kulutused ruumide väljaehituseks, mis on ümberklassifitseeritud 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu	880 010	831 682
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	-66 238	-47 868
Kokku	813 772	783 814

Nõuete aegumistähtaegade osas on detailsem info avalikustatud lisas 19. Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärset krediidiriski nõuete osas. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2019. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 20 000 eurot. Aruande koostamise ajaks on seisuga 31.12.2019 olnud nõuetest ostjate vastu laekumata 102 268 eurot, mis ettevõtte hinnangul on tõenäoliselt laekuvad. 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)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks	263 938	-	-	250
Üksikisiku tulumaks	-	16 662	-	16 436
Ettevõtte tulumaks	-	2 040	-	1 827
Sotsiaalmaks	-	34 155	-	33 901
Muud maksud	-	3 560	-	3 474
Kokku	263 938	56 417	-	55 888

Lisa 10. Aktsiakapital ja omakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	250 220 300	256 470 300
Oma aktsiad	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 lisa 21.

Aruandeaastal maksti aktsionäridele 2018. aasta puhaskasumist dividende summas 2 737 300 eurot, makstud dividendi väärtus aktsia kohta oli 1,07 euro senti. 2018. aastal oli aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud 2017. aasta puhaskasumist dividende summas 2 514 347 eurot, makstud dividend aktsia kohta oli 0,98 euro senti. Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud.

Aruandeperioodil 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 piirmääran. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. Aktsionäride otsusel eraldati 2019. aastal reservkapitali 154 524 eurot (2018. aastal 600 825 eurot).

Lisa 11. Laenu- ja rendikohustised

(eurodes)

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Lühi- ajaline osa
Pangalaenud	95 669 717	2 529 167	33 639 606	43 232 215
Rendikohustis	878 523	237 203	-	-
Kokku	96 548 240	2 766 370	33 639 606	43 232 215

Individuaalselt oluliste laenukohustiste tagasimaksete tähtajad, summad ja intressimäärad:

	31.12.2019	Saadud/tasutud	31.12.2018	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen	-	-42 235 258	42 235 258	6 kuu euribor+1,36%	2019
Pangalaen*	-	-15 337 385	15 337 385	6 kuu euribor+1,49%	2019
Pangalaen**	-	-10 192 046	10 192 046	6 kuu euribor+1,49%	2019
Pangalaen***	-	-9 107 132	9 107 132	6 kuu euribor+1,49%	2019
Pangalaen****	98 198 884	98 198 884	-	6 kuu euribor+2,1%	2022
Rendikohustis	1 115 726	1 115 726	-	3,82%	2024
Kokku					
intressikandvad					
kohutused	99 314 610		76 871 821		

*2012. aastal saadud laen ärihoone aadressiga Lõõtsa 8a/8b ehitamise finantseerimiseks, mis valmis lõplikult 2013. aasta sügisel.

****2014.** aastal sõlmis AS Technopolis Ülemiste uue laenulepingu Swedbank AS-iga summas 11,05 miljonit eurot. Laenu sihtotstarve oli ärihoone ehitamise finantseerimine asukohaga Lõõtsa tänav 5, Tallinn, netopinnaga 10 000 m² ja parkimismaja ehitamise finantseerimine asukohaga Valukoja tänav 4C, Tallinn. Laen võeti kasutusele 2015. aastal.

*****2016.** aastal sõlmis AS Technopolis Ülemiste uue laenulepingu Swedbank AS-iga summas 11 miljonit eurot. Laenu sihtotstarve oli ärihoone ehitamise finantseerimine asukohaga Lõõtsa tänav 12, Tallinn, netopinnaga 9 000 m² ja parkimismaja ehitamise finantseerimine asukohaga Lõõtsa tänav 11, Tallinn. Laen võeti kasutusele 2017. aasta sügisel.

******** Aruandeaastal refinantseeriti AS Technopolis Ülemiste ja AS Swedbank vahel sõlmitud varasemad laenulepingud ja sõlmiti uus laenuleping summas 110 500 000, mille osaline sihtotstarve on uue arendusprojekti Sepapaja 1 finantseerimine.

Võetud pangalaenude tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 127 075 657 eurot kinnistutele bilansilise väärtusega 162 437 621 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 aruandeaastal avati UMA Maakri ühistöötamise ala, vt. lisa 19. Vara kasutusõigusena kajastatud rentidega seotud raha väljamaksed 2019. aastal olid 164,5 tuhat eurot, 2018. aastal vastavat vara ei omatud.

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

Lisa 12. Viitvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Intressi viitvõlg	28 641	15 146
Puhkusekohustuse viitvõlg	28 746	28 362
Töövõtjatega seotud viitvõlad	195 227	180 142
Muud viitvõlad	236 362	465 787
Kokku	488 976	689 437

Finantskohustustega seotud riskid avalikustatud lisas 20.

Lisa 13. Müügitulu

(eurodes)

Lisa	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Üüritulu	12 246 787	11 010 223
Konverentsi- ja muude teenuste müügitulu	3 127 856	2 270 848
Haldusteenuste müügitulu	2 193 104	2 043 725
Kokku	17 567 747	15 324 796

Vaata lisa 6 ja 19.

Lisa 14. Muud äritulud

(eurodes)

	Lisa	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	9 528 901	2 776 379
Saadud trahvid		2 743	11 081
Kokku		9 531 644	2 787 460

Lisa 15. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Elekter	-918 643	-930 369
Küte	-388 321	-300 793
Vesi	-113 963	-116 101
Jäätmekäitlus	-78 835	-45 821
Koristus	-241 112	-215 223
Remondi- ja hoolduskulud	-544 646	-456 914
Maamaks	-43 151	-39 286
Valvekulud	-94 157	-122 808
Kindlustus	-18 036	-15 046
Ekspertiisid	-88 290	-99 237
Muud kinnisvara haldamise kulud	-155 626	-157 016
Konverentsiteenuste kulud	-380 398	-204 095
Koristus- ja kinnisvarahooldusteenuste kulud	-1 677 950	-1 222 799
Muude osutatud teenuste kulud	-70 980	-96 546
Kokku	-4 814 108	-4 022 054

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud lisas 6.

Lisa 16. Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Turunduskulud	-165 469	-59 670
Arvutustehnika- ja sidekulud	-85 945	-92 957
Koolitus- ja reisikulud	-12 825	-13 564
Juriidilised kulud	-7 522	-7 465
Auditeerimiskulud	-16 447	-15 584
Kontorikulud	-7 971	-8 223
Konsultatsioonikulud	-106 018	-106 359
Vahendustasud	-19 916	-24 004
Sõidukitega seotud kulud	-37 840	-46 136

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisa 20)	-19 917	-
Värbamis- ja personalirendi kulud	-21 965	-28 933
Tervishoiu- jm. teenused töötajatele	-53 745	-43 253
Muud	-90 798	-29 751
Kokku	-646 378	- 475 899

Lisa 17. Tööjõukulud

(eurodes)

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Palgakulu	-700 968	-618 292
Sotsiaalmaksud	-240 109	-208 222
Kapitaliseeritud palgakulu	5 048	23 764
Kokku tööjõukulud	-936 029	-802 750
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	20	20
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	20	19
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Juhatuse liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 22.

Lisa 18. Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Intressitulu	517	635
Intressikulu	-1 671 802	-1 095 900
Kapitaliseeritud intressikulu	19 646	100 058
Muud finantskulud	-267 787	-23 482
Kokku	-1 919 426	-1 018 689

Ettevõtte on uute arenduste finantseerimiseks sõlminud sihtotstarbelise laenulepingu Swedbank AS-iga ja pikaajalise üürilepingu Maakri Kvartal OÜ-ga, intressikandvate kohustiste jääk seisuga 31.12.2019 on 99,3 miljonit 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	31.12.2019
Soetusmaksumus	1 249 555
Akumuleeritud kulum	-146 363
Jääkväärtus	1 103 192

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena, info rendikohustise jaotuse kohta on toodud lisa 11. Renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga rendisuhete kehtivuse perioodi jooksul.

Ettevõtte kui rendileandja (üürileandja)

Ettevõtte annab üürile büroo- ja kaubanduspindasid endale kuuluvates hoonetes. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritulu summas 12 246 787 eurot (vaata lisa 13).

	2019	2018
Üüritulu	12 246 787	11 010 223
Järgmiste perioodide üüritulu mittekatkestatavatel lepinguperioodidel:		
12 kuu jooksul	10 743 695	10 441 432
2-5 aasta jooksul	17 960 557	23 542 438
Üle 5 aasta	1 615 360	2 584 758
Üürile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus (lisa 6)	162 437 621	149 761 198

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 Tolliametis 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 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. 2018. aastal oli THI 3,3%, 2019. aastal oli THI 2,3%.

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:

		31.12.2019		31.12.2018	
Finantsinstrumentide klass	Kategooria	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD					
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	813 772	813 772	783 814	783 814
Muud nõuded	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	-	-	19 708	19 708
Raha	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	1 925 442	1 925 442	2 221 444	2 221 444
Kokku finantsvarad		2 739 214	2 739 214	3 024 966	3 024 966
KOHUSTISED					
Rendikohustis (lisa 11)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	1 115 726	1 115 726	-	-
Võlad tarnijatele	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	1 868 181	1 868 181	1 477 651	1 477 651
Laenukohustised (lisa 11)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	98 198 884	98 140 960	76 871 821	76 837 912
Ostjatelt saadud tagatised	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	1 606 359	1 606 359	1 509 107	1 509 107
Viitvõlad (lisa 12)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	488 976	488 976	689 437	689 437
Kokku finantskohustised		103 278 126	103 220 202	80 548 016	80 514 107

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 813 772 eurot tasutakse ostjate poolt.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod pankades	1 925 442	2 221 444
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	813 772	783 814
Muud nõuded	-	19 708
Kokku	2 739 214	3 024 966

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 31.12.2019 on ettevõtte saanud üürnikelt tagatisraha summas 1 606 359 eurot (31.12.2018 1 509 107 eurot) ja üürnikud on esitanud ettevõtte kasuks pangagarantiisid summas 158 477 eurot (31.12.2019 120 994 eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi bilansipäeva seisuga oli järgmine (vt. ka lisa 8):

	31.12.2019	31.12.2018
Aegumata nõuded	608 630	558 354
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	154 119	195 669
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	69 787	41 680
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	47 474	35 979
Kokku	880 010	831 682

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 19 917 eurot, 2018. aastal nõudeid ebatõenäoliselt laekuvateks ei kantud (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 22 miljonit 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 võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,3 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%, seisuga 31.12.2019 oli DSCR 2,48 ja LTV 54,66%. 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 31.12.2019 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. Käesoleval aastal sõlmiti Swedbank AS-iga uus laenuleping limiidiga 110 miljonit eurot.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2018		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	11	591 662	42 640 553	33 639 606	76 871 821
Võlad tarnijatele		1 477 651	-	-	1 477 651
Ostjate tagatised		-	438 183	1 070 924	1 509 107
Maksuvõlad		55 888	-	-	55 888
Muud viitvõlad	12	223 650	465 787	-	689 437
Kokku		2 348 851	43 544 523	34 710 530	80 603 904

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	9	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

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 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 31.12.2019 oli ettevõtte intressikandvaid kohustusi 99 314 610 eurot (31.12.2018 76 871 821 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 -219,4 tuhat eurot.

Lisa 21. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 moodustas 61 461 532 eurot (31.12.2018 46 379 120 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. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, rakendades eelpool nimetatud madalamat maksumäära ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal välja makstud dividendide summale, on 12 170 175 eurot (31.12.2018 9 217 351 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 49 291 357 eurot (31.12.2018 37 161 769 eurot). Informatsioon aruandeperioodil aktsionäridele makstud dividendide kohta on avalikustatud lisa 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 Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatus ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
Perioodil 01.01.2018-31.12.2018:				
<i>Tulud</i>				
Üüritulu	-	-	14 210	-
Kommunaalteenused	-	-	2 788	-
Haldus-, koristus- ja konverentsiteenus	-	-	8 946	104 069
Intressitulu	-	-	417	-
Kokku	-	-	26 361	104 069

Kulud

Sõiduauto kompensatsioon	-	-	-	10 560
Konsultatsioonikulu	-	-	-	65 550
Ehitusega seotud kulud	30 615	-	-	13 839
Võrgutasud, aktsiis	-	-	-	599 964
IT teenused, litsentsitasud	57 074	-	-	3 900
Muud ostud	15 798	-	9 666	17 093
Kokku	103 487	-	9 666	710 906

Perioodil 01.01.2019-31.12.2019:

Tulud

Haldus-, koristus- ja konverentsiteenus	-	-	15 375	434 172
Intressitulud	-	-	310	-
Kokku	-	-	15 685	434 172

Kulud

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

	Technopolis PLC	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
<i>Nõuded</i>				
Saldo 31.12.2018	-	-	20 655	19 829
Saldo 31.12.2019	-	-	20 319	42 274
<i>Kohustused</i>				
Saldo 31.12.2018	28 795	-	34 329	78 212
Saldo 31.12.2019	23 809	-	22 324	72 873

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 67,6 tuhat eurot (eelmisel aruandeperioodil 76,11 tuhat eurot) ja teenistuslepingute alusel arvestatud brutotasud 2019. aastal olid 152,9 tuhat eurot (2018. aastal 116,1 tuhat eurot). Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud, samuti 2018. aastal.

2018. aastal maksti 2017. aasta puhaskasumist dividende 0,0098 eurot aktsia kohta, kogusummas 2 514 347 eurot. Aruandeaastal maksti 2018. aasta puhaskasumist dividende 0,0107 eurot aktsia kohta, kogusummas 2 737 300 eurot.

Seotud osapoolte kasuks ei ole panditud tagatise ega antud garantiisid.

Lisa 23. Bilansipäeva järgsed sündmused

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta Ettevõttele.



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 2019, 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 32 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

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 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.



Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduuri 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, 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

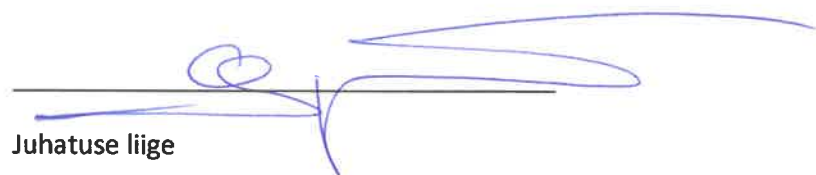
Tallinn, 2. aprill 2020

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Technopolis Ülemiste juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2019. aasta puhaskasum summas 17 974 236 jaotamata kasumisse.

Tegevjuhtkonna allkirjad 2019. a. majandusaasta aruandele

AS Technopolis Ülemiste 2019. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 02. aprillil 2020:



Juhatuses liige

Gert Jostov



Juhatuses liige

Martin Robert Seppälä

AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2019- 31.12.2019
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	12 246 787
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	5 320 960
	Müügitulu kokku	17 567 747

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12246787	69.71%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	5320960	30.29%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6101109
Faks	+372 6101120
E-posti aadress	Anne.Mahlakoiv@technopolis.ee