

TECHNOPOLIS ÜLEMISTE AS

2015. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress	Lõõtsa 6, 11415 Tallinn, Harju maakond
Registrikood	11978111
Telefon	+372 610 1109
Faks	+372 610 1120
E-mail	Tallinn@technopolis.ee
Põhitegevusala	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Audiitor	KPMG Baltics OÜ
Majandusaasta algus ja lõpp	01.01.2015-31.12.2015

Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Finantsseisundi aruanne	6
Koondkasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	10
Lisa 1. Aruandev üksus	10
Lisa 2. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	10
Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted	11
Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted	19
Lisa 5. Kapitali juhtimine	21
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 7. Materiaalne põhivara	23
Lisa 8. Immateriaalne põhivara	24
Lisa 9. Nõuded ostjate vastu	24
Lisa 10. Muud nõuded	24
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed	25
Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid	25
Lisa 13. Aktsiakapital ja omakapital	25
Lisa 14. Laenukohustused	26
Lisa 15. Viitvõlad	27
Lisa 16. Müügitulu	27
Lisa 17. Muud äritulud	27
Lisa 18. Kaubad, toore, materjal ja teenused	28
Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud	28
Lisa 20. Tööjõukulud	28
Lisa 21. Muud ärikulud	29
Lisa 22. Finantstulud	29
Lisa 23. Finantskulud	29
Lisa 24. Kasutusrent	29

Lisa 25. Peamiste riskide juhtimine	30
Lisa 26. Tingimuslikud kohustused	33
Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega	33
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	36
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	37
Tegevjuhtkonna allkirjad 2015. a. majandusaasta aruandele	38
AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	39

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 7000 töötajat. Technopolis Ülemiste AS kuulub 49 protsendilise osalusega AS-le Mainor Ülemiste ja 51 protsendilise osalusega Soome börsifirmale Technopolis Plc. Ettevõtte eesmärk on kujundada Lennujaama kõrvale Tallinna linna keskne äripiirkond, mis pakub inimestele ja ettevõtetele ööpäevaringselt erinevaid vaba aja ja äritegemise võimalusi.

2015. aasta oli Technopolis Ülemiste jaoks mitmete varem alustatud projektide realiseerumise aasta. Jaanuaris avasime linnaku esimese parkimismaja aadressil Valukoja 4c, milles on kuuel korrusel kokku ca 280 parkimiskohta. Parkimismaja ehituse kogumaksumus oli ca 2,8 mln eurot ja selle ehitas Nordecon Betoon OÜ. Valminud parkimismaja oli Eesti Betooniühingu ja Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate Liidu poolt korraldatud konkursi „Aasta betoonehitis 2014“ nominentide hulgas, saades lõppkokkuvõttes teise koha. Oktoobris avasime linnaku kõrgeima 13-korruselise Bernhard Schmidt nimelise Lõõtsa 5 büroohoone, mis vastab kõrgeimatele keskkonna- ja kvaliteedistandarditele ja millele taotleme rahvusvahelist LEED Gold sertifikaati.

Lõõtsa tn 5 paikneva 13-korruselise büroohoone näol on tegemist Ülemiste City linnaku esindusobjektiga. Hoone silmapaistev fassaad on inspireeritud QR koodist ning selle lõunakülge katavad 275 ehitusintegreeritud päikesepaneeli, mis on suurim ühe ehitise külge kinnitatud päikesepaneelide installatsioon Eestis. 2015 aastal pälvis antud hoone Tallinna linna poolt väljaantava „Tallinna parima arendusprojekti“ tiitli. Hoone ehitas AS Nordecon ja investearingute kogumaksumuseks kujuneb ca 14 mln eurot. Pärast uue büroohoone valmimist kasvas ettevõtte poolt rendile antav pind ca 74 000 m²-ni, millega oleme suurim büroohonete omanik Tallinnas.

Lisaks ülalmainitule renoveerisime aadressil Sepapaja 2 asuva hoone välisfassaadi eesmärgiga avada seal järgnevate aastate jooksul toidukauplus linnaku 7 000-le inimesele ning laiendasime ka Põhjaparklat ca 250 parkimiskoha võrra.

Uutest arendusprojektidest on hetkel projekteerimise ja ehitusloa taotlemise järgus uus 13 korruselise büroohoone aadressil Lõõtsa tn 12 ja ca 420 kohaline parkimismaja aadressil Lõõtsa tn 11. Planeeritavate hoonete valmis ehitamiseks on lähiaastatel plaanis investeerida ca 18 mln eurot.

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 11,0 mln eurot ja puhaskasum 6,5 mln eurot. Ettevõtte omakapital aruandeperioodi lõpus moodustas 51 mln eurot.

AS-i Technopolis Ülemiste majandusaasta raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2015 kuni 31.12.2015.

AS-s Technopolis Ülemiste oli 2015. aasta lõpus 20 töötajat, kellele on arvestatud tasu 523,9 tuhat eurot. Aasta keskmine töötajate arv oli 20. Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele makstud tasu 70

tuhat eurot ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 58,2 tuhat eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Olulisemad finantssuhtarvud	01.01.-31.12.2015	01.01.-31.12.2014
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	13,5%	25,5%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	5,6%	9,9%
Käibe ärirentaablus (%)	72,8%	124,1%
Käibe puhasrentaablus (%)	59,6%	108,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,02	0,05
Dividenditase (%)	13,7%	22,1%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	13,6%	73,5%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

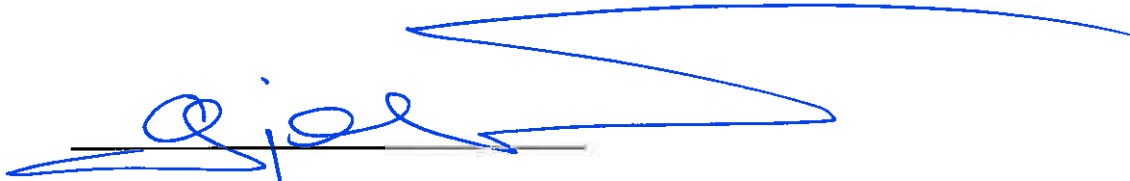
Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajalise kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

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

	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
VARAD			
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	120 579 193	104 587 174
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6	1 993 385	6 159 942
Materiaalne põhivara	7	64 938	94 278
Immateriaalne põhivara	8	9 727	18 380
Muud pikaajalised nõuded	10		220
<i>Põhivara kokku</i>		122 647 243	110 859 994
<i>Käibevara</i>			
Nõuded ostjate vastu	9	452 054	440 901
Maksude ettemaksed	11	44 560	259 018
Muud nõuded	10	39 775	56 458
Ettemakstud kulud		114 144	57 051
Raha ja raha ekvivalendid	12	510 853	129 364
<i>Käibevara kokku</i>		1 161 386	942 792
VARAD KOKKU		123 808 629	111 802 786
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	13	25 647 030	25 647 030
Ülekurss		2 599 970	2 599 970
Reservkapital	13	1 124 851	600 202
Jaotamata kasum/kahjum	26	15 095 483	6 559 720
Aruandeperioodi kasum	26	6 542 886	10 492 988
<i>Omakapital kokku</i>		51 010 220	45 899 910
KOHUSTUSED			
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised laenukohustused	14	22 657 743	46 352 250
Pikaajalised ostjate tagatised		693 364	572 009
<i>Pikaajalised kohustused kokku</i>		23 351 107	46 924 259
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	14	47 860 549	17 436 142
Võlad hankijatele		767 056	1 083 800
Ostjate tagatised		373 102	204 415
Maksuvõlad	11	136 025	64 679
Viitvõlad	15	310 570	189 581
<i>Lühiajalised kohustused kokku</i>		49 447 302	18 978 617
KOHUSTUSED KOKKU		72 798 409	65 902 876
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		123 808 629	111 802 786

Lisad lehekülgedel 10 - 35 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

	Lisa	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Müügitulu	16	10 986 441	9 674 113
Muud äritulud	17	1 024 082	6 057 493
<i>Kokku tulud</i>		12 010 523	15 731 606
Kaubad, toore, materjal ja teenused	18	-2 233 417	-2 199 086
Mitmesugused tegevuskulud	19	-1 020 445	-912 899
<i>Tööjõukulud</i>			
Palgakulud		-523 943	-381 829
Sotsiaalmaks		-174 534	-132 089
<i>Tööjõukulud kokku</i>	20	-698 477	-513 918
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	-47 876	-59 542
Muud ärikulud	21	-7 776	-39 966
<i>Kokku kulud</i>		-4 007 991	-3 725 411
Ärikasum		8 002 532	12 006 195
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Finantstulud	22	837	1 746
Finantskulud	23	-1 102 339	-1 262 006
<i>Finantstulud ja -kulud kokku</i>		-1 101 502	-1 260 260
Kasum enne maksustamist		6 901 030	10 745 935
Tulumaks		-358 144	-252 947
Aruandeperioodi puhaskasum		6 542 886	10 492 988
Aruandeperioodi koondkasum		6 542 886	10 492 988

Lisad lehekülgedel 10 - 35 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	Lisa	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		8 002 532	12 006 195
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	47 876	59 542
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-1 008 586	-6 016 188
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		163 115	63 630
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus		83 933	82 573
Rahavood äritegevusest kokku		7 288 870	6 195 752
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7	-9 884	-22 188
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-10 712 293	-8 504 668
Saadud intressid	22	837	1 746
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-10 717 566	-8 525 110
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		8 743 665	4 362 654
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-2 013 764	-1 681 676
Makstud intressid		-1 146 130	-1 248 814
Finantslepingute tasud		-70 419	-74 516
Makstud dividendid	27	-1 432 576	-951 564
Makstud ettevõtte tulumaks		-266 817	-252 947
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 810 185	153 137
Rahavood kokku		381 489	-2 176 221
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	129 364	2 305 585
Raha ja raha ekvivalentide muutus		381 489	-2 176 221
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	12	510 853	129 364

Lisad lehekülgedel 10 - 35 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Aktiikapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2013	25 647 030	2 599 970	384 986	7 726 500	36 358 486
Reservi					
moodustamine	-	-	215 216	-215 216	-
Makstud dividendid	-	-	-	-951 564	-951 564
Aruandeperioodi					
koondkasum	-	-	-	10 492 988	10 492 988
Saldo 31.12.2014	25 647 030	2 599 970	600 202	17 052 708	45 899 910
Reservi					
moodustamine	-	-	524 649	-524 649	-
Makstud dividendid	-	-	-	-1 432 576	-1 432 576
Aruandeperioodi					
koondkasum	-	-	-	6 542 886	6 542 886
Saldo 31.12.2015	25 647 030	2 599 970	1 124 851	21 638 369	51 010 220

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 13.

Lisad lehekülgedel 10 - 35 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....06.04.2016.....
 Signature/alkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

AS Technopolis Ülemiste on Eestis 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 pakkuja. AS-i Technopolis Ülemiste majandusaasta raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2015 kuni 31.12.2015, võrreldav periood on 01.01.2014 kuni 31.12.2014.

Lisa 2. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

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 31.12.2015 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 05.04.2015. 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 kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Raamatupidamise aastaaruanne esitatakse eurodes, mis on ettevõtte esitlus- ja arvestusvaluutaks. Kõik arvnäitajad on ümardatud lähima täiseuroni.

Juhtkonna hinnangud ja otsused

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 kohustusi ning tulusid ja kulusid. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

Hinnangud ja nende aluseks olevad eeldused vaadatakse perioodiliselt üle. Raamatupidamislike hinnangute ülevaatamisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil ja kõikidel tulevastel perioodidel, mida muutused mõjutavad.

Valdkondadeks, milles juhtkonna otsustel ja hinnangutel on oluline mõju raamatupidamisaruandele ja majandustulemustele on materiaalse ja immateriaalse põhivara kasuliku eluea ja kaetavate

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

väärtuste määramine (lisa 7, 8), kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste määramine (lisa 6), ostjatelt laekumata arvete (lisa 9) ja muude nõuete (lisa 10) hindamine.

Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid ja tõlgendused ei kehti 31. detsembril 2015 lõppenud aastaaruande perioodi kohta ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud:

Standardi IFRS 11 muudatused „Ühises äriüksuses osaluse omandamise arvestus“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Muudatuste kohaselt tuleb osaluste omandamise suhtes ühises äriüksuses, mille tegevus moodustab äri, rakendada äriühenduse arvestust.

Kuni ühisoperaator säilitab ühise kontrolli, tuleb äriühenduse arvestust rakendada ka täiendavate osaluste omandamise suhtes ühises äriüksuses. Omandatud täiendavaid osalusi mõõdetakse õiglases väärtuses. Varem omandatud osalusi ühises äriüksuses ümber ei hinnata.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte finantsaruandeid, kuna ettevõtte rakendab ühiste äriüksuste omandamise arvestamisel meetodeid, mis vastavad muudatustes sätestatud arvestusmeetoditele.

Standardi IAS 1 muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Standardi IAS 1 muudatustes on kirjas viis täpsustavat edasiarendust standardis esitatud avalikustamislõuetele.

Muudetud on olulisuse põhimõtet käsitlevaid juhiseid standardis IAS 1. Selgitatakse, et

- ebaoluline informatsioon võib kahandada olulise informatsiooni mõju.
- olulisuse põhimõte kehtib kogu finantsaruande kohta.
- olulisuse põhimõte kehtib kõigi avalikustamislõuete kohta IFRS standardites.

Muudetud on lisade (sh arvestuspõhimõtteid kirjeldavad lisad) järjestust käsitlevaid juhiseid.

- Standardist IAS 1 on eemaldatud sõnastus, mida on tõlgendatud kui ettekirjutuse tegemist finantsaruande lisade järjestuse kohta.
- Selgitatakse, et ettevõtted võivad ise otsustada, kus täpselt nad oma finantsaruannetes arvestuspõhimõtted avalikustavad.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte finantsaruannete esitusviisi.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Standardite IAS 16 ja IAS 38 muudatused „Kulumi- ja amortisatsiooniarvestuse lubatavate meetodite selgitus”

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Keelatud on tulupõhine kulumiarvestus materiaalse põhivara puhul

Muudatustes öeldakse selgesõnaliselt, et tulupõhiseid meetodeid ei ole lubatud kasutada materiaalse põhivara kulumi arvestamisel.

Uus kitsendav immateriaalse põhivara test

Muudatustega kehtestatakse vaidlustatav eeldus, et immateriaalse vara puhul ei ole õige kasutada tulupõhiseid amortisatsioonimeetodeid. Nimetatud eeldus võib kehtivuse kaotada ainult siis, kui tulu ja immateriaalsest varast saadava majandusliku kasu tarbimise vahel on tugev korrelatsioon või kui immateriaalset vara kajastatakse tulu näitajana.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte finantsaruandeid, kuna ettevõtte ei rakenda tulupõhiseid kulumiarvestuse ja amortisatsioonimeetodeid.

Standardite IAS 16 „Materiaalsed põhivarad” ja IAS 41 „Põllumajandus” muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Muudatuste tulemusena kuuluvad tootvad taimed standardi IAS 41 „Põllumajandus” asemel standardi IAS 16 „Materiaalsed põhivarad” rakendusalasle, kajastamaks asjaolu, et tootvad taimed toimivad sarnaselt tootmisega.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte finantsaruandeid, kuna ettevõttel ei ole tootvaid taimi.

Standardi IAS 19 muudatused „Kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed”

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. veebruaril 2015 või hiljem. Muudatused rakenduvad tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Muudatused puudutavad ainult selliseid kindlaksmääratud hüvitistega plaane¹, mis hõlmavad teatud tingimustele vastavaid töötajate või kolmandate isikute sissemakseid. Nimetatud tingimused on järgmised:

- sissemaksed on sätestatud plaani ametlikes tingimustes;
- sissemaksed on seotud tööalase teenistusega; ja
- sissemaksed ei sõltu teenistuses oldud aastate arvust.

Kui eelloetletud kriteeriumid on täidetud, võib ettevõtte kajastada (aga ei pea seda tegema) sissemakseid tööalase teenistuse kulu vähendamisenä perioodil, mil vastavat tööalast teenust osutatakse.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused ettevõtte finantsaruandeid, kuna ettevõttel ei ole kindlaksmääratud hüvitistega plaane, mis hõlmavad töötajate või kolmandate isikute sissemakseid.

¹ Töösuhtejärgsete kindlaksmääratud hüvitiste plaanid või töötajate muude pikaajaliste hüvitiste plaanid

Standardi IAS 27 muudatused „Kapitaliosaluse meetodi kasutamine konsolideerimata finantsaruannetes”

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem. Rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Standardi IAS 27 muudatuste kohaselt on ettevõtte lubatud investeeringuid tütarettevõtetesse, ühisettevõtetesse ja sidusettevõtetesse kajastada oma konsolideerimata finantsaruannetes kapitaliosaluse meetodil.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte finantsaruandeid, kuna ettevõtte kavatseb jätkata tütarettevõtetesse, ühisettevõtetesse ja sidusettevõtetesse tehtavate investeeringute kajastamist [soetusmaksumuses/ vastavalt standardile IAS 39].

Iga-aastased edasiarendused

2013. aasta detsembris avaldas Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) „Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS-ide) iga-aastased edasiarendused 2010–2012”, millega kehtestatakse kuus muudatust kuues standardis ning neist tulenevad muudatused teistes standardites ja tõlgendustes, mille tõttu muutuvad andmete esitamisel, kajastamisel ja mõõtmisel rakendatavad arvestusmeetodid. „IFRS-ide iga-aastastes edasiarendustes 2010–2012” sätestatud muudatused rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. veebruaril 2015 või hiljem. Lubatud on ka varasem rakendamine. 2014. aasta septembris avaldas IASB „IFRS-ide iga-aastased edasiarendused 2012–2014”, millega kehtestatakse neli muudatust neljas standardis ja neist tulenevad muudatused teistes standardites ja tõlgendustes, mille tõttu muutuvad andmete esitamisel, kajastamisel ja mõõtmisel rakendatavad arvestusmeetodid. „IFRS-ide iga-aastastes edasiarendustes 2012–2014” sätestatud muudatused rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem. Lubatud on ka varasem rakendamine. Ettevõtte hinnangul ei mõjuta ükski neist muudatustest oluliselt ettevõtte finantsaruandeid.

Uute standardite, olemasolevate standardite muudatuste ja standardite uute tõlgenduste mõju finantsaruannetele

Standardite muudatused

Alljärgnevad 1. jaanuaril 2015 kehtima hakanud standardite muudatused ja uued tõlgendused ei mõjutanud ettevõtte finantsaruandeid:

- IFRIC 21 „Lõivud
- IFRS-de iga-aastased edasiarendused

Finantsinstrumendid

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvarad ja –kohustused on investeeringud omakapitali ja võlainstrumentidesse, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, raha ja raha ekvivalendid, laenukohustused ning võlad tarnijatele ja muud lühiajalised võlad. Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad laenude ja nõuete kategooriasse ning finantskohustused muude finantskohustuste kategooriasse. Täpsem ülevaade ettevõtte finantsvarades ja –kohustustest on avalikustatud lisas 25.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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

Finantsvarad

Laenud ja nõuded kajastatakse algselt õiglases väärtuses, millele lisanduvad otsesed tehingukulud. Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil, miinus finantsvarade allahindlused. 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.

Finantskohustused

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

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

Aktiakapital

Lihtaktsiad liigitatakse omakapitaliks. Lihtaktsiate ja aktsiaoptsioonide emiteerimisega otseselt kaasnevad kulud kajastatakse omakapitali vähendusena. Kui omakapitalina kajastatud aktiakapital 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.

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 kohustuste saldode muutusega ja investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega (näiteks kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest). Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

14

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

otsemeetodil, brutosummadena esitatakse kõik antud tegevustega seotud laekumiste ja väljamaksete (mõlemad eraldi) kategooriad.

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, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. 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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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.

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%

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritud teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks enda majandustegevuses või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt Technopolis Plc

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

(lõplikku kontrolli omav emaettevõtte) poolt antud hinnangul. Kontsernis rakendatav õiglase väärtuse arvutamise mudel põhineb iga kinnisvaraobjekti jaoks eraldi määratletaval rahavoo analüüsil, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulevaste rahavoogude prognoosid võtavad arvesse kõigi olemasolevate rendi- 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 õiglase väärtus on usaldusväärselt määratletav. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne kulude arvestus ja prognoosimine, õiglase väärtuse arvutamise mudel on sama kui valmis kinnisvarainvesteeringute puhul.

Seisuga 31.12.2015 omas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid summas 120 579 193 eurot ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid summas 1 993 385 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.

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 ilmnenemise 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, ja 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.

Rendiarvestus

Ettevõtte kui rendilevõtja

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini renditava vara kasutamisest saadava kasu vähenemise ajalist jaotumist.

Renditulu teenimisel tekkinud kulutused, kajastatakse kuluna. Renditulu (v.a osutatud teenuste, nagu kindlustuse ja hoolduse eest laekunud tulu) kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt isegi

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

siis, kui laekumine ei toimu ühtlaselt, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini renditava vara kasutamisest saadava kasu vähenemise ajalist jaotumist.

Rendileandjatele läbirääkimiste ja rendilepingu korraldamisega tekkinud esmased otsekulutused kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna, järgides samu põhimõtteid, mis renditulu puhul.

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.

Töösuhte lõpetamise hüvitised kajastatakse kuluna siis, kui ettevõtte on selgelt kohustunud täitma üksikasjalikku formaalset kava töösuhte lõpetamiseks enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhte lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist ning tal ei ole reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku töölt lahkumist soodustavaid töösuhte 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.

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.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kinnisvarainvesteeringutest saadud üüritulu kajastatakse kasumiaruandes rendiperioodi jooksul lineaarselt saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

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 (2014. aastal kehtis maksumäär 21/79 netodividendidena väljamakstud summalt). Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning finantsseisundi aruandes eraldiisena 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 26.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2015 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 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standarditega nõuab teatud oluliste raamatupidamislike hinnangute kasutamist. Õiglane väärtus on hind, mis saadakse vara müügist või makstakse kohustuse üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus põhiturul või põhituru puudumise korral soodsaimal turul, millele ettevõttel on mõõtmiskuupäeval juurdepääs. Kohustuse õiglane väärtus kajastab kohustuse mittetäitmise riski.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Mitmed ettevõtte arvestuspõhimõtted ja avalikustatavad andmed eeldavad nii finantsinstrumentide kui ka mittefinantsvarade ja -kohustuste 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 kohustuse puhul kas otseselt (st hindadena) või kaudselt (st tuletatud hindade põhjal) jälgitavad.
3. tase: sisendid, mis vara või kohustuse puhul ei tugine jälgitavatele turuandmetele (mittejälgitavad sisendid).

Kui vara või kohustuse 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kasuliku eluea määramisel lähtutakse juhtkonna hinnangust vara tegeliku kasutamise perioodi kohta, võttes arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte ning kogemust nimetatud valdkonnas. Senine kogemus on näidanud, et varade tegelik kasutusaeg on mõnikord osutunud mõnevõrra pikemaks kui varade hinnanguline eluiga. Seisuga 31. detsember 2015 oli ettevõttel materiaalsel põhivara jääkmaksumuses 64 938 eurot ja immateriaalsel põhivara jääkmaksumuses 9 727 eurot, aruandeperioodi amortisatsioonikulu oli vastavalt 39 224 eurot ja 8 653 eurot (vaata lisa 7 ja 8).

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 452 054 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 2015 oli ettevõttel ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid summas 97 277 eurot (lisa 9).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetodit ning võrreldavate tehingute hindade meetodit. Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude 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).

Finantskohustused

Finantskohustuste õiglase väärtuse leidmisel avalikustamise eesmärgil on arvutuste aluseks võetud kohustuste põhiosamaksete ja intressisummade rahavoogude nüüdiseväärtus, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, kasutades diskontomäärana sarnaste instrumentide turuintressi 31.12.2015 seisuga.

Lisa 5. Kapitali juhtimine

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

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt kaksikümmend 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 31.12.2015 oli AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital 25 647 030 eurot ja netovara 51 010 220 eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2015: 41%).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljaüritavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Üheksa büroohoonet, parkimismaja ja parklad asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüritava büroopinna kogumaht seisuga 31.12.2015 on 71 627 m².

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud	Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2013		85 182 618	10 982 312
Ostud ja parendused		2 426 420	6 139 578
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja		11 824 710	-11 824 710

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel			
Kasum õiglase väärtuse muutusest	17	5 153 426	862 762
Saldo seisuga 31.12.2014	24	104 587 174	6 159 942
Ostud ja parendused		1 849 483	8 967 393
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel		17 146 953	-17 146 953
Kasum õiglase väärtuse muutusest	17	-3 004 417	4 013 003
Saldo seisuga 31.12.2015	24	120 579 193	1 993 385

Kinnisvarainvesteeringud on seisuga 31.12.2015 Technopolis Plc poolt koostatud ekspertarvamuse põhjal hinnatud õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude 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 kinnistu 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 aruandeperioodil kehtivate üürilepingute põhjal. Õiglase väärtuse hindamise metoodikas ei ole aruandeperioodil muutusi toimunud, samad põhimõtted rakendusid ka eelmisel aastal.

Kinnisvarainvesteeringute (120 579 193 eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (1 993 385 eurot) õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud alljärgnevas tabelis esitatud olulisi sisendeid:

	Kinnisvarainvesteeringud		Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	
	2015	2014	2015	2014
Kapitalisatsioonimäär, %	7,7	8,0	8,0	8,0
Oodatav inflatsioonimäär, %	3,0	3,0	3,0	3,0
Büroopindade turuhind, eur/m ²	7,7-13,0	7,7-12,2	13,0-14,3	13,0
Kaalutud keskmine turuhind, eur/m ²	10,8	10,5	14,0	13,0
Hoolduskulud, eur/m ²	2,8	2,8	2,1	2,1
Parendused, eur/m ²	1,1	0,5	-	-
Väljarenditav pind, m ²	69 759	61 800	1 868	10 000
Keskmine esimese aasta täituvus, %	98,3	97,4	90,0	67,5
Keskmine 10-aastane täituvus, %	97,9	97,0	96,3	97,0

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust mõjutab hinnanguline tulevaste perioodide tulu, kulud ja kapitalisatsioonimäär. Oodatava kapitalisatsioonimäära ja täituvuse suurenemine suurendab õiglast väärtust ja vastav vähenemine langetab õiglast väärtust. Kinnistute hoolduskulud ja parenduskulud mõjutavad samuti õiglast väärtust, vähendades seda samas proportsioonis oodatava rahavoo vähenemisega. Kui oodatav kapitalisatsioonimäär kasvab, siis õiglane väärtus väheneb ja õiglane väärtus kasvab, kui kapitalisatsioonimäär väheneb.

Kapitalisatsioonimäära muutus ühe protsendipunkti võrra mõjutab õiglast väärtust alljärgnevalt:

	31.12.2015	+1%	-1%
Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus	120 579 193	-12 606 900	16 360 434
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus	1 993 385	-184 922	237 030

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 8 600 237 eurot (lisa 16). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 2 233 417 eurot (lisa 18).

2014. aasta kevadel sõlmis Technopolis Ülemiste AS ehituse peatöövõtu lepingu Nordecon AS-iga Lõõtsa tänav 5 asuva büroohoone ehituseks ja Nordecon Betoon OÜ-ga Valukoja tänav 4C asuva parkimismaja ehituseks. 280 kohaline parkimismaja avati 2015. aasta jaanuaris ja uus büroohoone (netopinnaga 10 000 m²) valmis 2015. aasta IV kvartalis. 2016. aasta I kvartali jooksul viiakse lõpuni sisetööd neljal korrusel, seisuga 31.12.2015 oli uue büroohoone täituvus 98,5%. Lõõtsa tänav 5 bürooosoonel saab olema keskkonnateadlikkuse ja -säästlikkusega sertifitseeritud LEED kuldtase. Seisuga 31.12.2015 on eelnimetatud uutesse projektidesse investeeritud 15,2 miljonit eurot ja ehituse lõpuleviimiseks on sõlmitud lepinguid summas 1,3 miljonit eurot.

Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 1,8 miljonit eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 2,4 miljonit. Kõik kinnisvarainvesteeringud on seotud tagatiseks võetud pangalaenudele, vaata lisa 14.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

(eurodes)	Masina- ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Kokku
01.01.2014-31.12.2014			
Saldo seisuga 01.01.2014	67 555	55 204	122 759
Ostud ja parendused		22 188	22 188
Perioodi kulum	-21 592	-29 077	-50 669
Jääkmaksumus 31.12.2014	45 963	48 315	94 278
Sh soetusmaksumus	168 823	146 208	315 031
Sh akumulatsioonid kulum	-122 860	-97 893	-220 753
01.01.2015-31.12.2015			
Saldo seisuga 01.01.2015	45 963	48 315	94 278
Ostud ja parendused		9 884	9 884
Perioodi kulum	-15 823	-23 401	-39 224
Jääkmaksumus 31.12.2015	30 140	34 798	64 938
Sh soetusmaksumus	168 823	156 092	324 915
Sh akumulatsioonid kulum	-138 743	-121 234	-259 977

Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel soetanud alljärgnevat põhivara:

	Masina- ja seadmed
Jääkmaksumus 31.12.2014	36 575
Ostud ja parendused	
Perioodi kulum	-11 551
Jääkmaksumus 31.12.2015	25 024
Sh. soetusmaksumus	145 496
Sh. akumulatsioonid kulum	-120 472

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku
01.01.2014-31.12.2014	
Jääkmaksumus 01.01.2014	27 253
Perioodi amortisatsioonikulu	-8 873
Jääkmaksumus 31.12.2014	18 380
Sh soetusmaksumus	43 618
Sh akumulatsioonikulu	-25 238
01.01.2015-31.12.2015	
Jääkmaksumus 01.01.2015	18 380
Perioodi amortisatsioonikulu	-8 653
Jääkmaksumus 31.12.2015	9 727
Sh soetusmaksumus	43 618
Sh akumulatsioonikulu	-33 891

Lisa 9. Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Nõuded ostjate vastu	549 331	496 991
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	-97 277	-56 090
Kokku	452 054	440 901

Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärses krediidiriski nõuete osas. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2014. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 14 857 eurot, aruandeperioodil on tunnistatud ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 59 363 eurot.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 10. Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Nõue ettemaksete osas	39 775	42 033
Muud	-	14 425
Pikaajaline nõue ettemaksete osas	-	220
Kokku	39 775	56 678

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 06.04.2016

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Nõue ettemaksete osas on oma sisult nõue Mainor Ülemiste AS-i vastu Technopolis Ülemiste AS-i klientidelt saadud tagatisrahadest, millest lühiajaline osa moodustab 39 775 eurot (42 033 eurot 31.12.2014) ja pikaajalisena seda enam ei kajastata (pikaajaline osa oli 220 eurot 31.12.2014).

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Käibemaks	44 560	-	259 018	-
Üksikisiku tulumaks	-	13 030	-	9 394
Ettevõtte tulumaks	-	93 085	-	33 875
Sotsiaalmaks	-	27 058	-	18 987
Muud maksud	-	2 852	-	2 423
Kokku	44 560	136 025	259 018	64 679

Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod pankades	510 853	129 364
Kokku	510 853	129 364

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 13. Aktsiakapital ja omakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	256 470 300	256 470 300
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 senti. 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. Potentsiaalne tingimuslik tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel on toodud välja lisas 26.

2015. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud 2014. aasta puhaskasumist dividende summas 1 432 576 eurot (2014. aastal 951 564 eurot), makstud dividend aktsia kohta on

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

0,56 euro senti (2014. aastal 0,37 euro senti aktsia kohta). Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud.

Aruandeperioodil aktsiakapitalis muutusi ei ole toimunud.

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. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. Aktsionäride otsusel eraldati 2015. aastal reservkapitali 524 649 eurot (2014. aastal 215 216 eurot).

Lisa 14. Laenukohustused

(eurodes)

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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Lühi- ajaline osa
Pangalaenu	22 657 743	46 852 456	46 344 336	16 419 982
Laen seotud osapooltelt	-	1 000 000	-	1 000 000
Kapitalirendi kohustus	-	8 093	7 914	16 160
Kokku	22 657 743	47 860 549	46 352 250	17 436 142

Individuaalselt oluliste laenukohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad:

	31.12.2015	31.12.2014	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen*	40 987 558	41 987 566	6 kuu euribor+1,55%	2016
Pangalaen*	4 479 150	4 729 158	6 kuu euribor+1,85%	2016
Pangalaen	-	1 116	6 kuu euribor+1,00%	2015
Pangalaen	-	293 728	6 kuu euribor+2,25%	2015
Pangalaen	877 627	997 304	6 kuu euribor+1,95%	2016
Pangalaen	14 422 198	14 755 446	6 kuu euribor+1,85%	2020
Pangalaen***	8 743 665	-	6 kuu euribor+1,80%	2017
Laen seotud osapooltelt**	1 000 000	1 000 000	8%	2016
Kapitalirendi kohustus	8 093	24 074	6 kuu euribor+1,60%	2016
Kokku intressikandvad kohutused	70 518 292	63 788 392		

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

*2016. aastal on alustatud läbirääkimisi Swedbank AS-iga märgitud laenude tagastamistähtaaja edasilükkamise ja lepingu pikendamise osas, mille sõlmimine peaks toimuma 2016. aasta 2. kvartalis.

**2014. aastal sai ettevõtte omanikelt laenu 1 miljonit eurot Lõõtsa tn 5 büroohoone ja Valukoja tn 4C parkimismaja ehituse finantseerimiseks (vt. lisa 27).

***2014. aastal sõlmis Technopolis Ülemiste AS 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.

Võetud pangalaenude tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 95 432 658 eurot kinnistutele bilansilise väärtusega 120 579 193 eurot (lisa 6), millega on tagatud laenulepingutest tulenevad kohustused. Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel 2011. aastal soetanud laadur-ekskavaatori (vt. lisa 7). Finantskohustustega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 15. Viitvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Intressi viitvõlg	105 458	24 936
Puhkusekohustuse viitvõlg	24 690	18 693
Töövõtjatega seotud viitvõlad	180 422	145 952
Kokku	310 570	189 581

Finantskohustustega seotud riskid avalikustatud lisas 25.

Lisa 16. Müügitulu

(eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Üüritulu	8 600 237	7 554 703
Konverentsi- ja muude teenuste müügitulu	598 499	428 628
Haldusteenuste müügitulu	1 787 705	1 690 782
Kokku	10 986 441	9 674 113

Lisa 17. Muud äritulud

(eurodes)

	Lisa	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	1 008 586	6 016 188
Saadud trahvid		15 231	20 974
Kahjude hüvitused		265	20 331
Kokku		1 024 082	6 057 493

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 18. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Elekter	-900 648	-864 010
Küte	-307 940	-375 444
Vesi	-97 399	-90 409
Jäätmekäitlus	-30 771	-24 911
Koristus	-214 426	-177 921
Remondi- ja hoolduskulud	-381 766	-359 772
Maamaks	-39 550	-39 044
Valvekulud	-120 334	-104 461
Kindlustus	-16 813	-14 757
Ekspertiisid	-31 763	-41 344
Muud kinnisvara haldamise kulud	-92 007	-107 013
Kokku	-2 233 417	-2 199 086

Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Turunduskulud	-97 334	-83 974
Arvutustehnika- ja sidekulud	-81 941	-72 704
Koolitus- ja reisikulud	-41 629	-25 155
Juriidilised kulud	-25 090	-41 122
Auditeerimiskulud	-18 493	-15 645
Kontori- ja konverentsiruumide kulud	-499 440	-365 370
Konsultatsioonikulud	-54 944	-105 291
Vahendustasud	-29 480	-62 450
Sõidukitega seotud kulud	-35 317	-33 553
Ühistransport	-25 747	-20 770
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-59 364	-14 857
Muud	-51 666	-72 007
Kokku	-1 020 445	-912 899

Lisa 20. Tööjõukulud

(eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Palgakulu	-528 956	-388 056
Sotsiaalmaksud	-174 534	-132 089
Kapitaliseeritud palgakulu	5 013	6 227
Kokku	-698 477	-513 918

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 06.04.2016

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

AS-s Technopolis Ülemiste oli 2015. aasta lõpus 20 töötajat, kellele on arvestatud tasu 529 tuhat eurot (2014. aastal vastavalt 19 töötajat, kellele oli arvestatud tasu 388,1 tuhat eurot). Aasta keskmine töötajate arv oli 20. Juhatuse liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 27.

Lisa 21. Muud ärikulud

(eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Riigilõiv kohtuhagilt	-	-1 100
Riigihankes osalemise kulud	-	-11 903
Kõrvalprojektides osalemise kulud	-	-18 452
Muud	-7 776	-8 511
Kokku	-7 776	-39 966

Lisa 22. Finantstulud

(eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Intressitulud	837	1 746
Kokku	837	1 746

Lisa 23. Finantskulud

(eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Intressikulu	-1 226 651	-1 252 426
Kapitaliseeritud intressikulu	194 731	64 936
Muud finantskulud	-70 419	-74 516
Kokku	-1 102 339	-1 262 006

Ettevõtte on uute arenduste finantseerimiseks sõlminud sihtotstarbelised laenulepingud Swedbank AS-iga, intressikandvate kohustuste jääk seisuga 31.12.2015 on 69,5 miljonit eurot (vt. lisa 14) ja ettevõtte omanikud on samal eesmärgil andnud 2014. aastal laenu summas 1 miljonit eurot (vt. lisa 27), nimetatud laenude intressid on ehituse perioodil kapitaliseeritud ehitatava kinnisvara soetusmaksumusse.

Lisa 24. Kasutusrent

(eurodes)

Ettevõtte kui rentnik

AS-il Technopolis Ülemiste ei ole aruandeaastal sõlmitud ega kehtivaid kasutusrendilepinguid.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte on üürile andnud büroo- ja tootmispindasid. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritulu summas 8 600 236 eurot (vaata lisa 16).

	2015	2014
Üüritulu	8 600 237	7 554 703
Järgmiste perioodide üüritulu mittekatkestatavatest lepingutest:		
12 kuu jooksul	8 795 541	7 696 505
2-5 aasta jooksul	19 747 478	18 122 269
Üle 5 aasta	7 993 072	9 247 340
Üürile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus (lisa 6)	120 579 193	104 587 174

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 sõlmitud leping Maksu- ja Tolliamet üüripinnale, mis hõlmab 12,2 tuhandet ruutmeetrit.

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

Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksile, mis viimasel kahel aastal on olnud negatiivne, seega üürihind ei ole muutunud.

Lisa 25. 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	31.12.2015		31.12.2014	
		Jääkmaksumus	Õiglane väärtus	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD					
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	Laenud ja nõuded	452 054	452 054	440 901	440 901
Muud nõuded (lisa 10,11)	Laenud ja nõuded	84 335	84 335	315 696	315 696
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 12)	Laenud ja nõuded	510 853	510 853	129 364	129 364
Kokku finantsvarad		1 047 242	1 047 242	885 961	885 961

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

KOHUSTUSED

	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	767 056	767 056	1 083 800	1 083 800
Võlad tarnijatele	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	70 518 292	70 514 555	63 788 392	63 808 416
Laenu- ja kapitalirendi kohustused (lisa 14)	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	1 066 466	1 066 466	776 424	776 424
Ostjatelt saadud tagatised	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	310 570	310 570	189 581	189 581
Viitvõlad (lisa 15)		72 662 384	72 658 647	65 838 197	65 858 221
Kokku finantskohustused					

Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja hindamispõhimõtetest ei erine ettevõtte finantsvarade- ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende varade ja kohustuste jääkmaksumusest. Õiglase väärtuse leidmise aluseid on kirjeldatud lisas 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 maksedistsipliini, maksetähtaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga. Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded summas 452 054 eurot tasutakse ostjate poolt.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod pankades (lisa 12)	510 853	129 364
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	452 054	440 901
Muud nõuded (lisa 10,11)	84 335	315 696
Kokku	1 047 242	885 961

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumulunud 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 kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele, või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2015 on ettevõtte saanud üürnikelt tagatisraha summas 1 066 466 eurot (31.12.2014 776 424 eurot) ja üürnikud on esitanud ettevõtte kasuks pangagarantiisid summas 828 498 eurot (31.12.2014 1 336 725 eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine (vt. ka lisa 9):

	31.12.2015	31.12.2014
Aegumata nõuded	360 702	309 333
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	95 950	126 634
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	30 959	27 852
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	61 720	33 172
Kokku	549 331	496 991

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 06.04.2016

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

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 2014. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 14 857 eurot, aruandeperioodil on tunnistatud ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 59 364 eurot (vt. lisa 19). 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. Ettevõtte 2015. aasta likviidsust mõjutas kõige enam 2014 aastal Swedbank AS-iga sõlmitud laenulepingu alusel täiendava sihtotstarbelise laenu kasutuselevõtt summas 8,7 miljonit eurot, et tagada Lõõtsa tn. 5 büroohoone ja Valukoja tn. 4C 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 31.12.2015 oli DSCR 2,2 ja LTV 52,5%. Laenulepingutega võetud kohustuste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid kõikidele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 14).

Alljärgnevalt on esitatud ettevõtte lühi- ja pikaajaliste kohustuste jaotus kohustuste realiseerumistähtaegade lõikes seisuga 31.12.2015 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 tavapärane finantseerimise allikas ning nende lõppemine ja pikendamine on äritegevuse ja finantseerimise osa, 2016. aastal on alustatud ja jätkuvad positiivsed läbirääkimised Swedbank AS-iga 2016. aastal tagastatava laenu tagastamistähtaaja ja lepingu pikendamise osas, mille lõplik sõlmimine peaks toimuma teises kvartalis.

Finantskohustuste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2015		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	14	425 735	46 426 721	22 657 743	69 510 199
Laen seotud osapooltelt	14	-	1 000 000	-	1 000 000
Kapitalirendi kohustus	14	4 039	4 054	-	8 093
Võlad tarnijatele		767 056	-	-	767 056
Ostjate tagatised		-	373 102	693 364	1 066 466
Muud viitvõlad	15	310 570	-	-	310 570
Kokku		1 507 400	47 803 877	23 351 107	72 662 384

31.12.2014		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	14	446 032	15 973 950	46 344 336	62 764 318
Laen seotud osapooltelt	14	-	1 000 000	-	1 000 000
Kapitalirendi kohustus	14	3 968	12 132	7 974	24 074
Võlad tarnijatele		1 083 800	-	-	1 083 800
Ostjate tagatised		-	204 415	572 009	776 424
Muud viitvõlad	15	189 581	-	-	189 581
Kokku		1 723 381	17 190 497	46 924 319	65 838 197

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 06.04.2016.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 pangalaenuade ja kapitalirendi kohustuste intressid on seotud Euriboriga. Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintresside ja Euriboriga. Seisuga 31.12.2015 oli ettevõttel intressikandvaid kohustusi 70 518 292 eurot (31.12.2014 63 788 392 eurot), mis on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga ja muutub iga 6 kuu järel), vt. lisa 14. 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 28,8 tuhat eurot.

Lisa 26. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustas 21 638 369 eurot (31.12.2014 17 052 708 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 4 327 674 eurot (31.12.2014 3 410 542 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 17 310 695 eurot (31.12.2014 13 642 166 eurot).

Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega

(eurodes)

AS Technopolis Ülemiste seotud osapooled on:

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

Tehingud seotud osapooltega	Technopolis PLC	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatus ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
Perioodil 01.01.2014-31.12.2014:				
<i>Tulud</i>				
Üüritulu	-	-	21 960	30 214
Kommunaalteenused	-	-	18 765	12 340
Haldusteenuse osutamise tulu	-	-	19 023	-
Intressitulu	-	-	126	-
Kokku	-	-	59 874	42 554
<i>Kulud</i>				
Konsultatsioonikulu	-	-	-	113 680
Ehitusega seotud kulud	117 478	-	3 750	228 403
Elektrienergia	-	-	-	864 010
Muud ostud	60 922	-	50 300	27 878
Intressikulu	-	4 044	3 811	-
Kokku	178 400	4 044	57 861	1 233 971
Perioodil 01.01.2015-31.12.2015:				
<i>Tulud</i>				
Üüritulu	-	-	21 634	22 499
Kommunaalteenused	-	-	614	32
Haldusteenuse osutamise tulu	-	-	26 876	4 484
Intressitulu	-	-	664	-
Kokku	-	-	49 778	27 015
<i>Kulud</i>				
Konsultatsioonikulu	-	-	-	58 158
Ehitusega seotud kulud	48 335	-	6 045	-
Elektrienergia	-	-	-	936 541
Muud ostud	67 612	-	25 162	2 217
Intressikulu	-	41 367	39 744	-
Kokku	115 947	41 367	70 951	996 916

	Technopolis PLC	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatus ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
<i>Nõuded</i>				
Saldo 31.12.2014	-	-	72 306	5 058
Saldo 31.12.2015	-	-	42 762	421
<i>Kohustused</i>				
Saldo 31.12.2014	93 643	514 044	503 726	102 257
Saldo 31.12.2015	41 224	558 924	540 437	92 797

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 58,2 tuhat eurot (eelmisel aruandeperioodil 113,6 tuhat eurot) ja teenistuslepingute alusel arvestatud

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2016

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

brutotasud 2015. aastal olid 70 tuhat eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

2015. aastal maksti aktsionäridele 2014. aasta puhaskasumist dividende 0,0056 eurot aktsia kohta kogusummas 1 432 576 eurot, 2014. aastal vastavalt 0,0037 eurot aktsia kohta kogusummas 951 564 eurot.

2014. aastal sõlmis Technopolis Ülemiste AS sihtotstarbelise laenulepingu ettevõtte omanikega summas 5,6 miljonit eurot Lõõtsa tn 5 büroohoone ja Valukoja tn 4C parkimismaja ehituse finantseerimiseks, laenu lõplik tagastustähtaeg on 30. september 2016, laenu intress on 8% aastas. Käesolevaks ajaks on laenu kasutusele võetud 1 miljon eurot (vt. lisa 14).

Seotud osapoolte kasuks ei ole panditud tagatisi ega antud garantiisid.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 06.04.2016.....

Signature/allkiri..... .....

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

Technopolis Ülemiste AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Technopolis Ülemiste AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2015, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 6 kuni 35.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Technopolis Ülemiste AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 6. aprill 2016

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

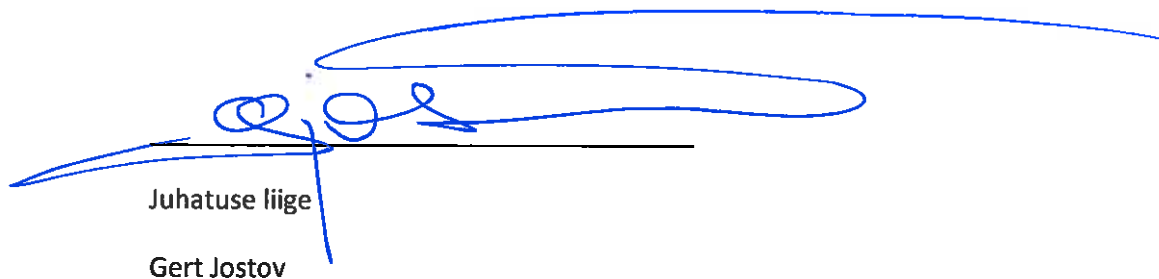
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Technopolis Ülemiste juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2015. aasta puhaskasum summas 6 542 886 eurot alljärgnevalt:

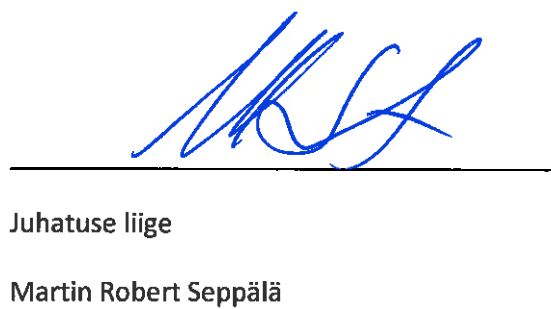
1. Eraldis reservkapitali	327 144
2. Dividendid	1 770 976
3. Jaotamata kasum	4 444 766

Tegevjuhtkonna allkirjad 2015. a. majandusaasta aruandele

- AS Technopolis Ülemiste 2015. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 05. aprillil 2016:



Juhatuses liige
Gert Jostov



Juhatuses liige
Martin Robert Seppälä

AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2015-31.12.2015
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	9 198 736
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	1 787 705
	Müügitulu kokku	10 986 441

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9198736	83.73%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1787705	16.27%	Ei

Sidevahendid

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