

TECHNOPOLIS ÜLEMISTE AS

2011. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress	Lõõtsa 6, 11415 Tallinn, Harju maakond
Registrikood	11978111
Telefon	+372 610 1109
Faks	+372 610 1120
E-mail	info@technopolis.ee
Põhitegevusala	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Audiitor	KPMG Baltics OÜ
Majandusaasta algus ja lõpp	15.09.2010-31.12.2011

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	16
Lisa 5. Kapitali juhtimine	17
Lisa 6. Müügitulu	18
Lisa 7. Muud äritulud.....	18
Lisa 8. Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	18
Lisa 9. Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 10. Tööjõukulud.....	19
Lisa 11. Muud ärikulud	19
Lisa 12. Finantstulud.....	19
Lisa 13. Finantskulud	20
Lisa 14. Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 15. Materiaalne põhivara	21
Lisa 16. Immateriaalne põhivara	22
Lisa 17. Nõuded ostjate vastu	22
Lisa 18. Muud nõuded.....	22
Lisa 19. Raha ja raha ekvivalendid.....	23
Lisa 20. Aktsiakapital	23
Lisa 21. Laenukohustused	24
Lisa 22. Maksuvõlad	25
Lisa 23. Viitvõlad.....	25
Lisa 24. Kasutusrent	25

Lisa 25. Finantsinstrumendid	26
Lisa 26. Tingimuslikud kohustused	28
Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega	28
Lisa 28. Bilansipäevajärgsed sündmused	29
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	30
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	31
Tegevjuhtkonna allkirjad 2011. a majandusaasta aruandele.....	32
AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	33

Tegevusaruanne

AS Technopolis Ülemiste asutati augustis 2010 AS-i Ülemiste City tütaretevõttena eesmärgiga kaasata Ülemiste City Targa Äri Linna arendamiseks strateegiline partner. Ülemiste City reorganiseerimise käigus liikus tütaretevõttesse ca 62 mln euro väärtuses varasid ja ca 43 mln euro väärtuses kohustusi. Oktoobris 2010 kaasati AS Technopolis Ülemiste arendamiseks Skandinaavia suurim teadmismahukate ärilinnakute arendamisele keskendunud ettevõtte Technopolis Plc. Pärast strateegilise partneri kaasamist on ettevõtte alustanud hoogsat investeerimistegevust, et laiendada pakutavate teenuste hulka ja ehitada juurde uusi büroohooneid. Alates oktoobrist 2010 on Technopolis Ülemistel kaks strateegiliselt tugevat ja oskusteavet omavat partnerit. 51% ettevõttest kuulub Technopolis Plc-le ning 49% aktsiate omanik on AS Mainor Ülemiste, kellel on Ülemiste City ärilinnaku arendamise kogemus.

Tänaseks on alustatud Lõõtsa 8 kolmiktorni ehitamisega, mis valmib 2013. aasta lõpuks ja võimaldab Technopolis Ülemistel kasvatada pakutava büroopinna mahtu ca 50% võrra. Juba täna on ettevõtte hallata ja arendada 9% Tallinna büroohonete mahust ning uue projekti realiseerimine tõstab ettevõtte osa Tallinna büroohonete turul ca 14%-ni. Ettevõtte planeerib selleks järgneval kahel aastal investeerida üle 30 mln euro, millega oleme vaieldamatult suurim ärikeskkonna arendaja Eestis.

Targa Äri Linnas käib juba täna iga päev tööl ca 3 500 inimest ning 2013. aasta lõpuks oleme planeerinud selle arvu tõusu ca 6 000 inimeseni. Selline töötajate hulk kohustab meid pakkuma meie linnakus lisaks tavapärastele teenustele ka hulgaliselt lisateenuseid, mis aitavad kokku hoida inimeste aega ja säästa ettevõtetele raha. Näiteks avasime oma linnakus 2011. aasta septembris lasteaia ning planeerime juba ka spordiklubi, et inimeste põhivajadused saaksid rahuldatud meie linnaku piires.

Lisaks juba eelpool toodud teenustele pakume oma linnakus: tootlustust, konverentsiteenuseid, koristusteenuseid, sekretäri kasutamise võimalust ning erinevaid üritusi ja rahvusvahelist võrgustikku start-up ettevõtetele ja investoritele. Laiendame pakutavate teenuste portfelli pidevalt, et rahuldada ka kõige nõudlikuma ettevõtte ja inimese soove. Selleks integreerib Technopolis Plc Technopolis Ülemiste oma 16-st äripargist koosnevasse ketti, mis võimaldab laiendada klientidele pakutavaid teenuseid rahvusvahelisel tasemel ja tõsta töö efektiivsust.

AS-s Technopolis Ülemiste oli 2011 aasta lõpus 23 töötajat, kellele on arvestatud tasu 348 tuhat eurot. Aasta keskmine töötajate arv oli 19. Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele makstud tasusid summas 73 015 eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

AS Technopolis Ülemiste käive aruandeperioodil moodustas ca 6 mln eurot ja puhaskasum ca 5,4 mln eurot. Puhaskasum ilma vara ümberhindluseta oli ca 2,8 mln eurot. Ettevõtte omakapital aruandeperioodi lõpus moodustas 26,8 mln eurot.

15.12.2011 sõlmis Technopolis Ülemiste kümne aasta pikkuse rendilepingu Riigi Kinnisvara AS-ga uue Maksu- ja Tolliameti hoone rajamiseks Targa Äri Linna. 2013. aasta lõpuks koondab Maksu- ja

Tolliamet hetkel üheksas eri hoones paiknevad üksused ühele ca 12 000 m2 suurusele pinnale aadressil Lõõtsa tn 8.

Olulisemad finantssuhtarvud aruandeperioodi kohta:	2011
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	23,64%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	8,31%
Käibe ärirentaablus (%)	81,12%
Käibe puhasrentaablus (%)	62,17%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	91,00%
Dividenditase (%)	-
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	-

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / 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	31.12.2011	15.09.2010
VARAD			
<i>Põhivara</i>			
Finantsinvesteeringud		375 000	-
Kinnisvarainvesteeringud	14	64 674 878	61 690 719
Materiaalne põhivara	15	1 006 331	138 314
Immateriaalne põhivara	16	5 635	8 489
Muud pikaajalised nõuded	18	106 610	175 088
<i>Põhivara kokku</i>		66 168 454	62 012 610
<i>Käibevara</i>			
Nõuded ostjate vastu	17	254 492	-
Muud nõuded	18	51 180	61 925
Ettemakstud kulud		1 394	-
Raha ja raha ekvivalendid	19	1 091 648	25 002
<i>Käibevara kokku</i>		1 398 714	86 927
VARAD KOKKU		67 567 168	62 099 537
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20	21 947 030	21 947 000
Ülekurss	20	2 599 970	-
Jaotamata kahjum	20	-3 160 958	-3 160 958
Aruandeperioodi kasum		5 384 561	-
<i>Omakapital kokku</i>		26 770 603	18 786 042
KOHUSTUSED			
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised laenukohustused	21	39 108 520	42 547 017
Pikaajalised ostjate tagatised		142 942	175 088
<i>Pikaajalised kohustused kokku</i>		39 251 462	42 722 105
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	21	1 066 246	526 287
Võlad hankijatele		259 680	12 145
Ostjate tagatised		90 348	36 925
Maksuvõlad	22	38 058	-
Viitvõlad	23	90 771	16 033
<i>Lühiajalised kohustused kokku</i>		1 545 103	591 390
KOHUSTUSED KOKKU		40 796 565	43 313 495
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		67 567 168	62 099 537

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 27.02.2012

Signature/allkiri... KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

	Lisa	15.09.2010-31.12.2011
Müügitulu	6	6 020 683
Muud äritulud	7	2 640 759
<i>Kokku tulud</i>		8 661 442
Kaubad, toore, materjal ja teenused	8	-501 988
Mitmesugused tegevuskulud	9	-520 831
<i>Tööjõukulud</i>		
Palgakulud		-348 374
Sotsiaalmaks		-110 044
<i>Tööjõukulud kokku</i>	10	-458 418
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-74 180
Muud ärikulud	11	-79 471
<i>Kokku kulud</i>		-1 634 889
Ärikasum		7 026 553
<i>Finantstulud ja -kulud</i>		
Finantstulud	12	7 700
Finantskulud	13	-1 649 692
<i>Finantstulud ja -kulud kokku</i>		-1 641 992
Aruandeperioodi puhaskasum		5 384 561
Aruandeperioodi koondkasum		5 384 561

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 29.02.2012

Signature/allkiri... JAX

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	Lisa	15.09.2010-31.12.2011
<i>Rahavood äritegevusest</i>		
Ärikasum		7 026 553
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15	74 180
Põhivara mahakandmise kahjum	15	4 189
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	14	-2 611 730
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-176 663
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus		381 608
<i>Rahavood äritegevusest kokku</i>		4 698 137
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	15	-872 781
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-372 429
Finantsinvesteeringute soetus		-375 000
Saadud intressid		7 700
<i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i>		-1 612 510
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>		
Saadud laenud		
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-2 969 289
Makstud intressid		-1 649 692
Sissemaksed omakapitali	20	2 600 000
<i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i>		-2 018 981
<i>Rahavood kokku</i>		1 066 646
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	19	25 002
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>		1 066 646
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	19	1 091 648

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 27.02.2012

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 15.09.2011	21 947 000	-	-3 160 958	18 786 042
Aktsiate emiteerimine	30	2 599 970	-	2 600 000
Aruandeperioodi koondkasum	-	-	5 384 561	5 384 561
Saldo 31.12.2011	21 947 030	2 599 970	2 223 603	26 770 603

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....27.02.2012.....

Signature/allkiri.....*[Signature]*.....

KPMC, Tallinn

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

AS Technopolis Ülemiste on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing, kes arendab Tallinnas Lennujaama kõrval asetseval endisel Dvigateli tehase territooriumil ärikinnisvara. 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 Skandinaavias teadmismahuka ettevõtlusega tegelev ärikinnisvara arendaja ning äritugiteenuste pakkuja. AS-i Technopolis Ülemiste majandusaasta raamatupidamise aastaaruande periood on 15.09.2010 kuni 31.12.2011. Käesolev aruanne on AS-i Technopolis Ülemiste esimene raamatupidamise aastaaruanne.

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 31.12.2011 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 27.02.2012. 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 majandutulemustele on materiaalse ja immateriaalse põhivara kasuliku eluea ja kaetavate

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifiitscerimiseks
Date/kuupäev... 27.02.2012
Signature/allkiri... JCS
KPMG, Tallinn

väärtuste määramine (lisa 15, 16), kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste määramine (lisa 14), ostjatelt laekumata arvete (lisa 17) ja muude nõuete (lisa 18) hindamine.

Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

Uute ja muudetud, kuid jõustumata IFRS standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uued standardid, olemasolevate standardite muudatused ja tõlgendused, mis ei kehti 31. detsembril 2011 lõppenud majandusaasta kohta ning mida ei ole raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud.

Standardi IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused – finantsvarade üleandmise osas. Muudatuste kohaselt tuleb ettevõttel avalikustada teave, mis võimaldab tema raamatupidamise aruannete kasutajail mõista üleantud finantsvarade, mille kajastamist ei ole täielikult lõpetatud, ja nendega seotud kohustuste omavahelist suhet ning hinnata ettevõtte selliste finantsvaradega, mille kajastamine on lõpetatud, jätkuva seotuse laadi ning seonduvaid riske. Tulenevalt ettevõtte äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsvarade liikidest ei mõjuta kontserni hinnangul standardi IFRS 7 muudatused oluliselt kontserni raamatupidamise aruandeid.

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.

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 ning kajastatakse algselt õiglasest väärtusest, millele lisanduvad otsesed tehingukulud. Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivise 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 kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 27.02.2012

Signature/allkiri... KPMG

KPMG, Tallinn

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest 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.

Aktsiakapital

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

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 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 bilansis 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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 27.02.2012

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

KPMG, Tallinn

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

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

Amortisatsiooni 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 bilansis 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) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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 iga-aastaselt Technopolise (lõplikku kontrolli omav emaettevõtte) poolt antud hinnangul, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. 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 bilansis lõpetatakse objekti vöörandamise 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 bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 27.02.2012

Signature/allkiri. [Signature]

KPMG, Tallinn

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 ilmnenu asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla jääkmaksumuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on EL IFRS-iga nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui vara jääkmaksumus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara 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 rendimaksete 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. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 27.02.2012
Signature/alkiri...
KPMG, Tallinn

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 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 kuulaks väljamaksmisele lühiajalise rahaboonusskeemi alusel, kui ettevõttel on töötaja mõõdunud 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 tavapärast 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel 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 renditulu kajastatakse kasumiaruandes rendiperioodi jooksul lineaarselt.

Finantstulud ja -kulud

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 27.02.2012
Signature/allkiri. [Signature]
KPMG, Tallinn

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.

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

AS 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.

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

Mitmed ettevõtte poolt rakendatavad arvestuspõhimõtted ja avalikustatav teave nõuavad nii finantsvarade ja -kohustuste kui ka mittefinantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtuse leidmist. Technopolis Ülemiste AS-i kõik peamised finantsvarad ja -kohustused on kajastatud finantsseisundi aruandes ja ettevõtte ei oma teadaolevaid märkimisväärsed finantsseisundi aruandes mittekaajastatud finantsvarasid ja -kohustusi, mida ei oleks esitatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes. Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja aruandluspõhimõtetest ei erine ettevõtte lühiajaliste finantsvarade ja -kohustuste jääkväärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Õiglased väärtused väärtuse arvestuspõhimõtetekohaseks mõõtmiseks ja/või avalikustamismõuete täitmiseks leitakse alljärgnevatel meetoditel. Vajaduse korral on täpsustav teave õiglase väärtuse hindamisel kasutatud eelduste kohta toodud konkreetse vara või kohustusega seotud lisas.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 27.02.2012...

Signature/alkiri... [signature]...

KPMG, Tallinn

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramisel lähtutakse juhtkonna hinnangust vara tegeliku kasutamise perioodi kohta. Senine kogemus on näidanud, et varade tegelik kasutusaeg on mõnikord osutunud mõnevõrra pikemaks kui varade hinnanguline eluiga. Seisuga 31. detsember 2011 oli ettevõttel materiaalsed põhivara jääkmaksumuses 1 006 331 eurot, aruandeperioodi amortisatsioonikulu oli 61 228 eurot (lisa 15).

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 308 495 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 2011 oli ettevõttel ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid summas 54 003 eurot (lisa 17).

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 investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrreldavate tehingute hindade meetod. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus 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).

Finantskohustused

Finantskohustuste õiglase väärtuse leidmisel avalikustamise eesmärgil on arvutuste aluseks võetud kohustuste põhiosamaksete ja intressisummade rahavoogude nüüdisväärtus, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, kasutades diskontomäärana sarnaste instrumentide turuintressi 31.12.2011 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.

Initialled for identification purposes only

Altkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 27.02.2012

Signature/alkiri... J. O. S.

KPMG, Tallinn

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 31.12.2011 oli AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital 21 947 030 eurot ja netovara 26 770 603 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% (31.12.2011: 40%).

Lisa 6. Müügitulu

(eurodes)

	15.09.2010-31.12.2011
Renditulu	5 663 639
Konverentsiteenuste müügitulu	48 734
Haldusteenuste müügitulu	308 310
Kokku	6 020 683

Lisa 7. Muud äritulud

(eurodes)

	Lisa	15.09.2010-31.12.2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	14	2 611 730
Tulu sihtfinantseerimisest		9 147
Kahjude hüvitused		19 882
Kokku		2 640 759

Lisa 8. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	15.09.2010-31.12.2011
Elekter	-31 814
Küte	-4 972
Vesi	-1 355
Jäätmekäitlus	-1 961
Koristus	-36 850
Remondi- ja hoolduskulud	-114 897
Maamaks	-32 563
Valvekulud	-31 971
Kindlustus	-22 063
Ekspertiisid	-22 197
Muud kinnisvara haldamise kulud	-201 345
Kokku	-501 988

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 27.02.2012

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

KPMC, Tallinn

Lisa 9. Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	15.09.2010-31.12.2011
Marketingi kulud	-80 674
Arvutustehnika- ja sidekulud	-57 938
Koolitus- ja reisikulud	-29 378
Juriidilised kulud	-43 214
Auditeerimiskulud	-28 454
Kontori- ja konverentsiruumide kulud	-51 861
Konsultatsioonikulud	-81 739
Vahendustasud	-23 283
Sõidukitega seotud kulud	-61 568
Ühistransport	-27 436
Muud	-35 286
Kokku	-520 831

Lisa 10. Tööjõukulud (eurodes)

	15.09.2010-31.12.2011
Palgakulu	-348 375
Sotsiaalmaksud	-110 044
Kokku	-458 418

AS-s Technopolis Ülemiste oli 2011 aasta lõpus 23 töötajat, kellele on arvestatud tasu 348 tuhat eurot. Aasta keskmine töötajate arv oli 19.

Lisa 11. Muud ärikulud (eurodes)

	Lisa	15.09.2010-31.12.2011
Lootusetud nõuded		-13 853
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	25	-54 003
Muud		-11 615
Kokku		-79 471

Lisa 12. Finantstulud (eurodes)

	15.09.2010-31.12.2011
Intressitulu	7 700
Kokku	7 700

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identitseerimiseks
 Date/kuupäev... 27.02.2012
 Signature/allkiri... JCS
 KPMG, Tallinn

Lisa 13. Finantskulud

(eurodes)

	15.09.2010-31.12.2011
Intressikulu	-1 572 253
Muud finantskulud	-77 439
Kokku	-1 649 692

Lisa 14. Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljarenditavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljarenditava pinna kogumaht on 48 400 m², millest 38 400 m² on uued büroopinnad ja 10 000 m² vanemad tööstus- ja laopinnad.

	Lisa	15.09.2010-31.12.2011
Saldo seisuga 15.09.2010		61 690 719
Ostud ja parendused		372 429
Kasum õiglase väärtuse muutusest	7	2 611 730
Saldo seisuga 31.12.2011		64 674 878

Kinnisvarainvesteeringud on seisuga 31.12.2011 Technopolis Plc poolt koostatud ekspertarvamuse põhjal hinnatud õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine tugineb tulevaste perioodide oodatavad rahavood renditulule, oodatavale inflatsioonimäärale, oodatavale vakantsusele ja diskontomäärale. Tulevaste perioodide oodatavad rahavood on leitud kasutades oodatavat renditulu ning oodatavat inflatsioonimäära, lahutades maha oodatavad hoolduskulutused. Detailsed rahavood on koostatud kümne aasta kohta ning lõppväärtus on leitud kümnenda aasta rahavoogudele tuginedes, kasutades kapitalisatsioonimäära.

Õiglase väärtuse hindamisel kasutatud eeldused:

Oodatav inflatsioonimäär	3%
Oodatav keskmine vakantsus	2,4%
Diskontomäär	11,43%
Kapitalisatsioonimäär	8,425%

Kui diskontomäär muutuks ühe protsendipunkti võrra mõjutaks see kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust vastavalt 496 tuhande euro võrra.

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil renditulu 5 663 639 eurot (lisa 6). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 501 988 eurot (lisa 8).

AS Technopolis Ülemiste sõlmis septembris 2011 ehituse peatöövõtu lepingu AS NCC Ehitusega Lõotsa tänav 8 asuva büroohoone ehituseks, mille projekteerimis- ja ettevalmistustöödesse on

Initialed for identification purposes only
 Date/kuupäev... 27.02.2012
 Signature/allkiri... [Signature]
 KPMG, Tallinn

seisuga 31.12.2011 investeeritud 805 897 eurot (vt. lisa 15). Esimese ehitusetaapi vastuvõtmine toimub jaanuaris 2012, ehitus valmib detsembris 2012. Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 372 429 eurot.

AS Technopolis Ülemiste sõlmis detsembris 2011 Riigi Kinnisvara AS-iga üürilepingu ja üüripinna rajamise kokkuleppe, mille kohaselt ettevõtte kohustub septembris 2013 Maksu- ja Tolliametile üle andma 11 651 m² suuruse üüripinna, teostades nimetatud üüripinna projekteerimise ja ehitamise kinnistule asukohaga Lõõtsa tänav 8b/8c.

Lisa 15. Materiaalne põhivara (eurodes)

	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 15.09.2010	82 404	55 910	-	138 314
Ostud ja parendused	145 497	60 436	805 897	1 011 830
Ümberklassifitseerimine*	-76 781	-	-	-76 781
Mahakandmine	-2 204	-3 600	-	-5 804
Perioodi kulum	-25 657	-35 571	-	-61 228
Jääkmaksumus 31.12.2011	123 259	77 175	805 897	1 006 331
Sh. soetusmaksumus	147 157	114 505	805 897	1 067 559
Sh. akumulieeritud kulum	-23 898	-37 330	-	-61 228

* Ettevõtte asutamisel mitterahalise sissemakse koosseisus üle antud laadur-ekskaator ja kaks sõiduauto klassifitseeriti ümber kasutusrendi tingimustel kajastatavateks varadeks ja kanti põhivaradest välja.

Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel soetanud alljärgnevat põhivara:

	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus 15.09.2010	-
Ostud ja parendused	145 497
Perioodi kulum	-22 899
Jääkmaksumus 31.12.2011	122 598
Sh. soetusmaksumus	145 497
Sh. akumulieeritud kulum	-22 899

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 27. 02. 2012

Signature/allkiri... JCS

KOYO, TALLINN

Lisa 16. Immateriaalne põhivara (eurodes)

	Litsentsid, patendid	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 15.09.2010	8 489	-	8 489
Ostud ja parendused	-	6 448	6 448
Mahakandmine	-	-1 560	-1 560
Perioodi amortisatsioonikulu	-6 011	-1 731	-7 742
Jääkmaksumus 31.12.2011	2 478	3 157	5 635
Sh. soetusmaksumus	8 489	4 888	13 377
Sh. akumulieeritud kulum	-6 011	-1 731	-7 742

Lisa 17. Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2011
Nõuded ostjate vastu	308 495
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	-54 003
Kokku	254 492

Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärset krediidiriski nõuete osas. Ettevõtte on krediidiriski vähendamiseks tunnistanud 2011 aasta jooksul ebatõenäoliseks nõudeid summas 54 003 eurot ja lootusetuks nõudeid summas 13 853 eurot, mis kajastuvad kasumiaruandes real „Muud ärikulud“.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 18. Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2011	15.09.2010
Muud nõuded	51 180	61 925
Muud pikaajalised nõuded	106 610	175 088
Kokku	157 790	237 013

Muude nõuetena on kajastatud nõuet Mainor Ülemiste AS-i vastu Technopolis Ülemiste AS-i klientide ettemaksete osas, millest lühiajaline osa moodustab 42 033 eurot (61 925 eurot 15.09.2010) ja pikaajaline osa moodustab 106 610 eurot (175 088 eurot 15.09.2010) ning summas 9 147 eurot nõuet Euroopa Regionaalarengu Fondi vastu Finest Startups projektiga seotud kulutuste osas.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 29.02.2012
Signature/alkin. [Signature]
Koko, [Signature]

Lisa 19. Raha ja raha ekvivalendid (eurodes)

	31.12.2011	15.09.2010
Arvelduskontod pankades	666	25 002
Üleöödeposiit	1 090 982	-
Kokku	1 091 648	25 002

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 20. Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2011	15.09.2010
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	219 470 300	219 470 000
Aktsiate nimiväärtus	0,10	0,10
Aktsiakapital	21 947 030	21 947 000

AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital koosneb 219 470 300 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.

Muutused aktsiakapitalis aruandeperioodil

AS TÜC Varad (uue nimega Technopolis Ülemiste AS) registreeriti esmakordselt Äriregistris 13.08.2010. 2. septembril 2010 otsustasid aktsionärid suurendada ettevõtte aktsiakapitali nimiväärtuses 21 922 000 euro võrra ülekursita, tasudes mitterahalise sissemaksega suurus 21 922 000 eurot. Mitterahalise sissemakse objektideks oli ainuaktsionärile kuuluv ettevõtte, mida juhatus hindas selle õiglase väärtuse alusel tuginedes ettevõtte kinnisvara väärtust hinnanud kinnisvaraeksperti hinnangule.

07. oktoobril 2010 toimunud aktsionäride koosolekul otsustati AS Technopolis Ülemiste aktsiakapitali tõsta 10 euro võrra, aktsiakapitali suurendamine viidi läbi ülekursiga 999 990 eurot. Aktsiakapitali suurendamine toimus uute aktsiate väljalaskmise teel, lastes välja 100 uut aktsiat nimiväärtusega 0,10 eurot iga aktsia. 25. märtsil 2011 toimunud aktsionäride koosolekul otsustati AS Technopolis Ülemiste aktsiakapitali tõsta 10 euro võrra, aktsiakapitali suurendamine viidi läbi ülekursiga 599 990 eurot. Aktsiakapitali suurendamine toimus uute aktsiate väljalaskmise teel, lastes välja 100 uut aktsiat nimiväärtusega 0,10 eurot iga aktsia. 04. novembril 2011 toimunud aktsionäride koosolekul otsustati AS Technopolis Ülemiste aktsiakapitali tõsta 10 euro võrra, aktsiakapitali suurendamine viidi läbi ülekursiga 999 990 eurot. Aktsiakapitali suurendamine toimus uute aktsiate väljalaskmise teel, lastes välja 100 uut aktsiat nimiväärtusega 0,10 eurot iga aktsia.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 27.02.2012

Signature/allkiri [Signature]

KPMG, Tallinn

	Aktsiate arv kokku	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss
15.09.2011	219 470 000	21 947 000	-
Aktsiate väljalaskmine	300	30	2 599 970
31.12.2011	219 470 300	21 947 030	2 599 970

Seoses enamusaktsionäri muutusega 7. oktoobrist 2010 ning ettevõtte poolt pankadega sõlmitud laenulepingute tingimustega, pidi ettevõtte hakkama koostama raamatupidamise aastaaruannet tuginedes EL IFRS-ile. Kõiki ettevõtte pool valitud EL IFRS-ile tuginevaid arvestuspõhimõtteid on rakendatud ka ettevõtte algsaldodele. Arvestuspõhimõtetest erinevusest tulenev mõju võrreldes ettevõtte mitterahalise sissemakse õiglase väärtuse hindamisega on kajastatud eelmise perioodi jaotamata kahjumina summas -3 160 958 eurot.

Lisa 21. Laenukohustused (eurodes)

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

	31.12.2011		15.09.2010	
	Pikaajaline osa	Lühi- ajaline osa	Pikaajaline osa	Lühi- ajaline osa
Pangalaenud	39 015 213	1 012 664	42 430 439	519 000
Kapitalirendi kohustused	93 307	53 582	116 578	7 827
Kokku	39 108 520	1 066 246	42 547 017	526 827

Individuaalselt oluliste laenukohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad:

	31.12.2011	15.09.2011	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen			6 kuu euribor+	
	39 987 607	42 893 528	1,4%	2015
Pangalaen			6 kuu euribor+	
	40 270	55 910	1,0%	2015
Kapitalirendi kohustus	30 388	49 101	6,60%	2013
Kapitalirendi kohustus			6 kuu euribor+	
	69 856	74 765	1,6%	2016
Kapitalirendi kohustus	46 645	-	4,34%	2013
Kokku intressikandvad kohutused	40 174 766	43 073 304		

Võetud laenude tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 52 753 633 eurot kinnistutele bilansilise väärtusega 64 674 878 eurot (lisa 14), millega on tagatud laenulepingust tulenevad kohustused. Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel aruandeperioodil soetanud laadur-ekskaatori, videokonverentsiseadme ja 2009 aastal finantseerinud kinnisvarainvesteeringu parendustööd (vaata lisa 15). Finantskohustustega seotud riskid on avalikustatud lisa 25.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 27.02.2012

Signature/allkiri... *[Signature]*

KPMG, Tallinn

Lisa 22. Maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011
Käibemaks	9 890
Üksikisiku tulumaks	7 952
Ettevõtte tulumaks	1545
Sotsiaalmaks	16 144
Muud maksud	2 527
Kokku	38 058

Lisa 23. Viitvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	15.09.2010
Intressi viitvõlg	20 931	-
Puhkusekohustuse viitvõlg	16 688	16 033
Töövõtjatega seotud viitvõlad	53 152	-
Kokku	90 771	16 033
Finantskohustustega seotud riskid avalikustatud lisas 25.		

Lisa 24. Kasutusrent

(eurodes)

Ettevõtte kui rentnik

AS Technopolis Ülemiste on kasutusrendi tingimustel rentinud sõidua autod. Nimetatud kasutusrendist on ettevõttel järgmised maksed:

Aruandeperioodi rendikulu	5 837
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest	
Lühiajaline osa maksetähtajaga kuni 12 kuud	6 009
Pikaajaline osa maksetähtajaga kuni 2-5 aastat	9 460
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest	
kokku	15 469

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu summas 5 663 639 eurot (vaata lisa 7).

Kasutusrenditulu 15.09.2010-31.12.2011	5 663 639
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:	
12 kuu jooksul	1 081 068
2-5 aasta jooksul	4 028 665
Üle 5 aasta	3 167 650
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus (lisa 14)	64 674 878

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 27. 01. 2012

Signature/allkiri. JCS

KPMG, Tallinn

Lisa 25. Finantsinstrumendid

(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 31.12.2011 seisuga:

Finantsinstrumentide klass	Kategooria	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD			
Nõuded ostjate vastu (lisa 17)	Laenu- ja nõuded	254 492	254 492
Muud nõuded (lisa 18)	Laenu- ja nõuded	157 790	157 790
Pikaajalised finantsinvesteeringud	Laenu- ja nõuded	375 000	375 000
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 19)	Laenu- ja nõuded	1 091 648	1 091 648
Kokku finantsvarad		1 878 930	1 878 930
KOHUSTUSED			
Võlad tarnijatele	Muud	259 680	259 680
Laenu- ja kapitalirendi kohustused (lisa 21)	Muud	40 174 766	39 778 537
Ostjatelt saadud tagatised	Muud	233 290	233 290
Viitvõlad (lisa 23)	Muud	90 771	90 771
Kokku finantskohustused		40 796 565	40 400 336

Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja hindamispõhimõtetest ei erine ettevõtte finantsvarade – ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende varade ja kohustuste jääkmaksumusest, välja arvatud pikaajalised finantskohustused. 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 maksedistsipliini, maksetähtaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga. Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Swedbanki üleöödeposiidis.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa seisuga 31.12.2011:

(eurodes)

Arvelduskontod ja deposiit pankades	1 091 648 (lisa 19)
Pikaajalised finantsinvesteeringud	375 000
Nõuded ostjate vastu	254 492 (lisa 17)
Muud nõuded	157 790 (lisa 18)
Kokku	1 878 930

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

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 27.02.2012
Signature/alkiri...
KPMG, Tallinn

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 31.12.2011 on ettevõtte saanud ostjatelt tagatisraha summas 233 290 eurot ja on esitatud ettevõtte kasuks pangagarantiisid summas 175 514 eurot. Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

	31.12.2011
Aegumata nõuded	207 947
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	8 501
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	27 605
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	10 439
Kokku	254 492

Aruandeperioodil hinnati nõudeid ostjate vastu alla summas 54 003 eurot, kahjum nõuete väärtuse langusest on kajastatud kasumiaruandes real „Muud ärikulud“. 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. Finantsvarade õiglased väärtused ei erine oluliselt nende bilansilisest maksumusest, kõik nõuded on fikseeritud eurodes.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Ettevõtte 2011. aasta likviidsust mõjutas kõige enam omanikepoolne aktsiakapitali suurendamine, et tagada uue büroohoone projekteerimiskulude tasumine.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustusi tähtaegselt. Ettevõtte 2011 aasta likviidsust mõjutas kõige enam omanikepoolne aktsiakapitali suurendamine, et tagada uue büroohoone projekteerimiskulude tasumine. Technopolis Ülemiste AS on sõlminud laenulepingu Swedbank AS-iga, millele sõlmiti 31.08.2011 lisa täiendava sihtotstarbelise laenu saamiseks summas 5 miljonit eurot Lõotsa 8 ärihoone ehitamiseks. Nimetatud laenulepinguga on ettevõtte võtnud endale kohustuse tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2011 seisuga täitis ettevõtte antud suhtarvud. Laenulepinguga võetud kohustuste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid kõikidele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 21).

Alljärgnevalt on esitatud ettevõtte lühi- ja pikaajaliste kohustuste jaotus kohustuste realiseerumistähtaegade lõikes. Kõik esitatud summad on lepingute alusel tasumisele kuuluvad diskonteerimata rahavood. Aruandeperioodi lõpust 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvate kohustuste summa, v.a võlakohustused, on võrdne nende bilansilise väärtusega.

Finantskohustuste lepingujärgsed lunastustähtajad:

		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	21	569 644	1 703 864	42 016 377	44 289 885
Kapitalirendi kohustused	21	14 690	44 066	97 616	156 372
Võlad tarnijatele		259 680	-	-	259 680
Ostjate tagatised		-	90 348	142 942	233 290
Muud viitvõlad	23	90 771	-	-	90 771
Kokku		934 785	1 838 278	42 256 935	45 029 998

Not for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 27. 02. 2012
Signature/alkiri... J. J. J.
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 pangalaenude intressid on seotud Euriboriga, kapitalirendikohustuste intressid on fikseeritud. Seisuga 31.12.2011 oli ettevõttel intressikandvaid kohustusi 40 174 766 eurot, millest nn ujuva intressimääga (intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga ja muutub iga 6 kuu järel) kohustusi on 40 097 733 eurot. 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. Kui intressimäär muutuks ühe protsendipunkti võrra oleks selle mõju omakapitalile ja aruandeperioodi kasumile 395 tuhat eurot.

Lisa 26. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustas 2 223 603 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 466 957 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 756 646 eurot.

Garantiid

Technopolis Ülemiste AS ja Swedbank AS vahel sõlmitud laenulepinguga võetud kohustuste tagamiseks on seatud hüpoteegid Swedbanki kasuks kõikidele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele kogusummas 52 753 633 eurot (lisa 21).

Technopolis Ülemiste AS on andnud 375 000 euro suuruse pangagarantii Riigi Kinnisvara AS-iga sõlmitud Lepingust tulenevate kohustuste tagamiseks ja deponeerinud 375 000 eurot Swedbankis.

Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega (eurodes)

AS Technopolis Ülemiste seotud osapooled on:

- Ettevõtte omanikud
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 27. 02. 2012

Signature/allkiri..... J. KPMG

KPMG, Tallinn

- Juhatuse liikmed ja nendega seotud ettevõtted

Tehingud seotud osapooltega perioodil 15.09.2010-31.12.2011:

	Lõplikku kontrolli omav emaettevõtte	Vähemusomanik	Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted
<i>Tulud</i>			
Renditulu	-	5 253	-
Kommunaalmaksud	-	1 442	-
Haldusteenuse osutamise tulu	-	308 310	-
Intressitulu	-	9 482	-
Kokku	-	324 487	-
<i>Kulud</i>			
Konsultatsioonikulu	-	-	73 015
Marketingi kulu	7 699	1 776	-
Intressikulu	2 539	-	-
Kokku	10 238	1 776	73 015

Saldod seotud osapooltega seisuga 31.12.2011:

	Lõplikku kontrolli omav emaettevõtte	Vähemusomanik	Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted
<i>Nõuded</i>			
Saldo 31.12.2011	-	204 488	-
<i>Kohustused</i>			
Saldo 31.12.2011	57 470	-	8 202

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele makstud tasusid summas 73 015 eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Lisa 28. Bilansipäevajärgsed sündmused

As Technopolis Ülemiste sõlmis veebruaris 2012 AS Swedbankiga uue laenulepingu summas 15 000 000 eurot, laenu sihtotstarve on vastavalt Riigi Kinnisvara AS-iga detsembris 2011 sõlmitud lepingutele uue ärihoone ehitamise finantseerimine asukohaga Lõõtsa 8a/8b Tallinn.

Technopolis Ülemiste AS on andnud 375 000 euro suuruse pangagarantii Riigi Kinnisvara AS-iga sõlmitud Lepingust tulenevate kohustuste tagamiseks ja deponeerinud 375 000 eurot Swedbankis, alates veebruarist 2012 tagab nimetatud summat hüpoteek AS Technopolis Ülemiste omanduses olevatele kinnistutele ja deposiit on ettevõttele panga poolt tagastatud.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 31.02.2012
 Signature/allkiri... JCS
 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 2011, koondkasumi aruannet, 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 29.

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 omandamaks 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 arvestuspoliitikate 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 kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Technopolis Ülemiste AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 27. veebruar 2012


Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17.
Narva mnt. 5, Tallinn 10117

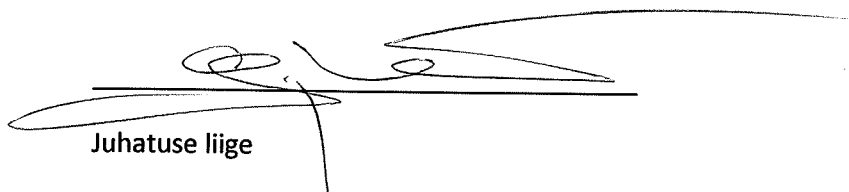
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Technopolis Ülemiste juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2011. aasta puhaskasum summas 5 384 561 eurot alljärgnevalt:

- | | | |
|----|------------------------|-----------------|
| 1. | eraldis reservkapitali | 269 228 eurot |
| 2. | jaotamata kasum | 5 115 333 eurot |

Tegevjuhtkonna allkirjad 2011. a majandusaasta aruandele

AS Technopolis Ülemiste 2011. a majandusaasta aruande allkirjastamine 27. veebruaril 2012:



Juhatuse liige

Gert Jostov



Juhatuse liige

Martin Robert Seppälä

AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	15.09.2010-31.12.2011
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	5 663 639
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	357 044
	Müügitulu kokku	6 020 683

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Technopolis Ülemiste (registrikood: 11978111) 15.09.2010 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Anne Mahlakõiv	Sisestaja	09.04.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5663639	94.07%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	357044	5.93%	Ei

Sidevahendid

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