

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**sihtasutuse nimi:** Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL

**registrikood:** 90008258

**tänava/talu nimi,** Teaduspargi 6/1

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 12618

**telefon:** +372 4800200

**faks:** +372 4800210

**e-posti aadress:** info@tehnopol.ee

**veebilehe aadress:** www.tehnopol.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	13
Bilanss	13
Tulemiaruanne	14
Rahavoogude aruanne	15
Netovara muutuste aruanne	16
Raamatupidamise aastaaruande lisad	17
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	17
Lisa 2 Raha	20
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	21
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	22
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	23
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	23
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 9 Materiaalne põhivara	25
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	26
Lisa 11 Kasutusrent	26
Lisa 12 Laenukohustused	27
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 14 Tuletisinstrumendid	29
Lisa 15 Annetused ja toetused	29
Lisa 16 Tulu ettevõtlusest	30
Lisa 17 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	30
Lisa 18 Jagatud annetused ja toetused	30
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	31
Lisa 20 Tööjõukulud	31
Lisa 21 Intressikulud	32
Lisa 22 Seotud osapooled	32
Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva	33
Aruande allkirjad	34
Vandeauditori aruanne	35

# 1. Üldkokkuvõte

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol (edaspidi Teaduspark) asutati 2003. aastal Eesti Vabariigi (asutajaõiguste teostajaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM)), Tallinna Tehnikaülikooli (TTÜ) ja Tallinna linna poolt. Tänapäevaks tegutseb Teaduspargi linnakus ligikaudu 200 ettevõtet, alustavatest firmadest kuni Skype'ini välja, hõivates tööga kokku ca 3500 inimest.

Teaduspark on eraõiguslik organisatsioon, loodud missiooniga luua keskkond ja teenused teadmismahukate ettevõtete konkurentsivõime suurendamiseks. Teaduspargi eesmärgiks on seega luua toetav ja atraktiivne füüsiline keskkond koos sisuteenuste pakkumisega ettevõtetele, milleks on teenused nii alustavatele ettevõtetele kui ka tegutsevatele teadmismahukatele ettevõtetele. Eraldi tuleb esile tõsta ülikooli lähedust ning koostööd ülikooliga. Tulevikus peab Teaduspark koos TTÜ-ga moodustama ühtse terviku nii füüsilise keskkonna kui ka ettevõtetele pakutavate teenuste ja võimaluste osas. Ülikool keskendub peamiselt kõrgetasemelise inimkapitali arendamisele ning uute teadmiste ja tehnoloogiate loomisele, mis on sisendiks teadusmahukale ettevõtlusele. Teaduspargi ülesanne on loodud ettevõtete arengu kiirendamine ning uute tehnoloogiate ettevõtluses kasutuselevõtmise suurendamine.

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2015. aasta tulude mahuks kujunes 2,1 mln eurot. Aruandeaasta tulemiks kujunes nimetatud tulude mahu juures miinus 628 tuhat eurot. Tuleb märkida, et kui enamik kinnisvaraettevõtteid kajastab oma vara bilansis turuväärtuse meetodil, siis Teaduspark kajastab oma vara soetusväärtuses ning amortiseerib igal aastal osa vara väärtusest. 2015. aastal kujunes amortisatsiooniks 764 tuhat eurot. Lisaks, Tulenevalt Riigi Raamatupidamise Üldeeskirjades sätestatust arvas Teaduspark oma varade hulgast välja mõõtekeskuse projekti seadmed, mida igapäevaselt valdab ning kasutab õppetöö eesmärgil tasuta Tallinna Tehnikaülikool. Nimetatud väljaarvamine tõi Teaduspargi kasumiaruandesse ühekordse kulu summas miinus 166 tuhat eurot. Teaduspargi tulem amortisatsiooni ning väljaarvamise eelselt on pluss 303 tuhat eurot. Teaduspargi juriidiline vorm on sihtasutus ning asutajad ei sea organisatsioonile omanikutulu väljavõtmise osas eesmärke. Selle asemel kasutab Teaduspark kinnisvaraärist teenitud vahendeid ettevõtluse toetamiseks inkubatsiooni ja äriarenduse tegevussuundades.

Lõppenud majandusaasta olulisemaid tegevussuundi kinnisvaralõigis oli ehitustegevuse algus Akadeemia tee 21 korpuste 3 kuni 6 rekonstrueerimisel ning ettevalmistavad tegevused linnakusise kergliiklustee rajamiseks. Eelmainitud investeeringu rahastamiseks viidi majandusaasta jooksul läbi laenuhange, millega kaasati 4,5 mln euro jagu laenukapitali Danske pangalt. Äriarenduse ja inkubatsiooni lõigus toimus ühest küljest jooksev tegevus ning mahtude stabiilne tõus (nii inkubatsiooni kui äriarenduse lepingute arvud kasvasid). Teisest küljest valmistati ette olulisi projekte tulevikuks ning bilansipäeva seisuga oli Teaduspark järgmiseks ca 3 aastaks kaasanud märkimisväärse hulga, s.o ca 1,4

miljonit eurot, ettevõtluse edendamiseks seotud eesmärkide ja tegevuste elluviimiseks peamiselt Central Baltic meetmetest.

Teaduspargi varade mahuks kujunes 2015. aasta lõpu seisuga ca 17,1 mln eurot, millest enamiku moodustavad kinnisvarainvesteeringud. Juhatusel liikmetele 2015. aastal arvestatud tasud moodustasid 48 tuhat eurot (2014.a. 43 tuhat eurot), kompensatsioon isikliku sõiduauto kasutamise eest ei makstud (2014.a. 3 tuhat eurot). Nõukogu liikmete tasud moodustasid aruandeaastal 26 tuhat eurot (2014.a. 25 tuhat eurot) ja töötajatele arvestatud tasud moodustasid 436 tuhat eurot (2014.a. 417 tuhat eurot).

## 2. Juhtimine ja organisatsioon

2015. aasta lõpu seisuga kuulus Teaduspargi nõukogusse 8 liiget ja juhatusse 1 liige. 2015. aastal toimus nõukogu koosseisus üks muudatus ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (MKM) poolt määrati uueks nõukogu liikmeks Piret Treiberg (Eva Vanamb asemele). Nõukogusse kuuluvad esindajad Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumist, Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Linnast, Teadus- ja Haridusministeeriumist ning Riigikogust. Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee. 2015. aastal toimus 11 nõukogu ja 7 auditikomitee koosolekut.

Teaduspargi kehtiv strateegia sai kinnitatud 2013. aasta alguses. Käesolevaks hetkeks on osapooled ühel nõul, et strateegia vajab värskendamist ning bilansipäeva seisuga on strateegiaarutelud alanud nii Teaduspargi kollektiivis kui ka nõukogu tasandil. Uus strateegia kinnitatakse 2016. aasta jooksul. Teaduspargi kehtiv strateegiadokument on leitav kodulehelt [www.tehnopol.ee](http://www.tehnopol.ee) avalik teave alajaotuse alt.

Teaduspargi meeskond jaguneb järgmiste üksuste vahel:

- Kinnisvara;
- Äriarendus (s.h Startup Inkubaator ning lisaks äriarendusteenused järgmistes valdkondades: IKT, rohetehnoloogiad, tervisetehnoloogiad);
- Turundus;
- Finants- ja administratiiv.

Seisuga 31.12.2015. a. töötas Teaduspargis 21 töötajat (2014.a. 20 töötajat). Aasta jooksul liitus Teaduspargiga 4 uut inimest ja lahkus 3 inimest.

### 3. Peamised suhtarvud

ROE = puhaskasum / omakapital x 100 = -5,8%

ROA = puhaskasum / koguvara x 100 = -3,7%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused = 0,90 \*

Põhivara käibekordaja = müük / põhivara = 0,13

Käibe ärirentaablus = ärikasum / müük x 100 = 9,0%

\* aastavahetuse seisuga oli üleval ehitusarve, mille katsime pikaajalisest pangalaenust

## 4. Vara ja infrastruktuur

2015. aastal algas ehitustegevus Akadeemia tee 21 hoone korpuste 3 kuni 6 rekonstrueerimiseks. Hoonete rekonstrueerimine toimub kahes jaos ning bilansipäeva seisuga olid rekonstrueerimistööd korpustes 3 ja 4 peaaegu valmis. 2015. aasta jooksul rekonstrueeriti lisaks Akadeemia tee 21 esine parkla. Parkla kaeti uue asfaltkattega ning paigaldati tark tänavavalgustus. Ettevalmistavatest tegevustest tegeleti kergliiklustee ja Teaduspargi tänava ristmiku projekteerimisega ja ehitusloa hankimisega.

2015. majandusaasta lõpu seisuga kuulub Teaduspargile kokku 9 kinnistut ca 77 tuhande ruutmeetri maaga. Enamikel kinnistutest asuvad hooned, mis on kaetud üürilepingutega (vt. alljärgnev tabel). Kahel kinnistul (Teaduspargi 8 ning Mäealuse 2) asuvad hooned on rajatud Teaduspargi sidusettevõtete poolt hoonestusõiguse lepingute alusel.

Teaduspargi omanduses olevaks kõige suuremaks büroohooneks on Akadeemia tee 21 hoone, mille üks korpus on majandusaasta lõpu seisuga põhjalikult rekonstrueeritud, korpused 3 ja 4 peaaegu rekonstrueeritud ning korpused 5 ja 6 ehitustegevuse ootel. Territooriumil asuvad kaks uut büroohoonet (Teaduspargi 8 ja Mäealuse 2) on rajatud ühisettevõtete poolt, kus Teaduspargil on osalus.

Kinnistu aadress	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Hoonestus	Hoonete kogupind, m <sup>2</sup>
Teaduspargi tn 8	9 710	1 büroohoone <sup>(1)</sup>	10 700
Mäealuse tn 4	6 217	2 büroohoonet ja 1 büroo/laborihoone	3 247
Mäealuse tn 4a	165	-	-
Sooneoja tiik	5 384	-	-
Teaduspargi tn 3	12 861	1 tootmis- ja laborihoone ja 1 teenindushoone	3 031
Teaduspargi tn 3a	157	-	-
Teaduspargi tn 6	9 912	1 tootmis- ja büroohoone ning 1 büroo- ja teenindushoone	4 712
Akadeemia tee 21	17 959	1 büroohoone	18 194
Mäealuse tn 2	15 167	1 büroohoone <sup>(2)</sup>	15 400
<b>KOKKU</b>	<b>77 532</b>		<b>55 284</b>

(1) Büroohoone kuulub OÜ-le Mehhatroonikum (Teaduspargil 10% osalus)

(2) Büroohoone kuulub OÜ-le Tehnopol 1KV (Teaduspargil 10% osalus)

Tehnopolite ala koos kehtiva detailplaneeringuga loob väga suure arenduspotentsiaali, mille realiseerimisega ollakse käesoleval ajal pigem algusjärgus. Kui vaadata Teaduspargi ala kitsamalt, s.o vaid seda osa mis on SA Tallinna Teaduspark Tehnopol omanduses (Teaduspark laiemas tähenduses on ka muud hooned, s.h mõned eraomanike käes), siis võib ala tinglikult kuueks jagada:

- 1) Teaduspargi tn 8: Ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 9 698 m<sup>2</sup> on ette nähtud kaks hoonet: ärihoone ja parkimismaja. Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 24m ja korruselisus 6. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 6 346 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne suletud brutopind 31 106m<sup>2</sup>. Käesolevaks ajaks on krundile rajatud uus büroohoone, parkimismaja on veel rajamata.
- 2) Teaduspargi tn 6: Ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 9 911 m<sup>2</sup> on ette nähtud kolm hoonet: kaks ärihoonet ja parkimismaja. Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 24m ja korruselisus 6. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 6 703 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne suletud brutopind 33 273 m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal paikneb krundil kaks varasemast perioodist pärit hoonet, mis tulevikus on plaanis lammutada ning nende asemel rajada uued hooned koos parkimismajaga.
- 3) Akadeemia tee 21: Ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 17 959 m<sup>2</sup> on ette nähtud seitse hoonet: kuus olemasolevat ärihoonet ja üks uus hoone. Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 18m ja korruselisus 5. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 8 808 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne suletud brutopind 31 067 m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal asuvad krundil kuus olemasolevat hoonet, millest nelja rekonstrueeritakse ja viiendat kavandatakse. Detailplaneeringu järgset uut hoonet pole krundile rajatud.
- 4) Mäealuse 4B: Üld- ja ärimaa segasihtotstarbega krundile pindalaga 6 220 m<sup>2</sup> on ette nähtud üks hoone suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega 6 ja 11. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 3 161 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne suletud brutopind 21 772 m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal asub krundil varasemast perioodist pärit kaks hoonet, mis on tulevikus plaanis lammutada ning rajada asemele detailplaneeringu kohane hoone.
- 5) Teaduspargi tn 3: Äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega krundile pindalaga 14 848 m<sup>2</sup> on ette nähtud kolm hoonet, millest üks on parkimismaja, suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega läänepoolsel hoonel 6 ja 11, parkimismajal ja idapoolsel hoonel 6 korrust lubatud suurima kõrgusega 18m. Hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on kuni 6 739 m<sup>2</sup>, lubatud summaarne suletud brutopind 43 050 m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal asub krundil kaks varasemast perioodist pärit hoonet, mis tulevikus on plaanis lammutada ning rajada nende asemele uued detailplaneeringu kohased hooned.
- 6) Mäealuse tn 4a: Ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 15 170 m<sup>2</sup> on ette nähtud kolm hoonet, suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega 6 ja 11. Hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on kuni 8 577 m<sup>2</sup>, lubatud summaarne suletud brutopind 49 002 m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal asub krundil üks uus hoone.

Teaduspargi omanduses olevad krundid annavad võimaluse rajada alale terviklik tänapäevane äri- ja teaduslinnak, kus on suletud brutopinda ca 209 000 m<sup>2</sup>, s.h hooned kõrgusega kuni 11 korrust koos neid teenindavate parkimismajadega.

## 5. Äriarendusteenused

Teaduspark pakub äriarendusteenuseid nii alustavatele kui tegutsevatele ettevõtetele. Teenuseid alustavatele ettevõtetele pakutakse eelkõige läbi Teaduspargi poolt juhitava Startup Inkubaatori, millest on juttu allpool. Tegutsevatele ettevõtetele pakutakse teenuseid kolmes peamises fookusvaldkonnas, mis on samuti loetletud allpool.

### 5.1. Teenused alustavatele ettevõtetele

Tehnopoli Startup Inkubaator loodi aastal 2003 ning selle eesmärgiks on alustavate ettevõtete toetamine toote või teenuse turule toomisel ning seeläbi toimivaks ettevõtteks saamisel. Startup Inkubaator investeerib tehnoloogiapõhisesse idufirmadesse 10 000 euro väärtuses ekspertabi, et viia ettevõtte ühe aasta jooksul stabiilse käibeni või esmase erainvesteeringuni. Startup Inkubaatori teenus koosneb kolmest komponendist:

- Üks-ühele coaching valdkondlike tipp-ekspertide poolt, mille fookuses on idufirma ärimudeli paika seadmine, abi turundus- ja müügitegevuse käivitamisel ning investorvalmiduse loomine.
- Füüsiline koostöökeskkond idufirmadele, kus on nende kasutuses avatud kontoripinnad, koosolekuruumid ning vaba aja veetmise võimalused.
- Koolitus- ja õppeprogramm, mille raames toimub igal aastal enam kui 50 erialast sündmust idufirmadele.

2015. aastal jätkas Startup Inkubaator tavapäraselt majandustegevust ning aasta jooksul tarbis inkubaatori teenuseid kokku 37 ettevõtet. Mentorid nõustasid ettevõtteid ligi 900 tunni ulatuses, mis aitas portfelli ettevõtetel kaasata üle 500 000 euro ulatuses erainvesteeringuid. Startup Inkubaatoris toimus 50 Eesti startup kogukonnale suunatud sündmust, kus osales üle 1300 inimese. Programmis osalevate ettevõtete koguarv kasvas 30-le ettevõttele, mis tegutsevad IKT, tervisetehnoloogia ja rohetehnoloogia valdkondades.

Seoses Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt veetava protsessiga, mille käigus kujundatakse ümber riiklikud toetusmeetmed alustavatele ettevõtetele ning konsolideeritakse turul tegutsevate organisatsioonide tööd, on Startup Inkubaatorist kujunemas üle-eestiline varajases faasis ettevõtete kasvuprogramm, mis keskendub selgelt investorvalmidusele ja eksporturgudele viimisele.

Tehnopol Startup Inkubaatori 2015. aastat jäävad iseloomustama järgmised mõõdikud:

- 7 tehnoloogiaettevõtet lõpetas edukalt inkubatsiooniprogrammi;
- Ettevõtted kaasasid investeeringutena 550 000 eurot;
- Ettevõtteid nõustati aasta jooksul 900 tundi tippeksperptide poolt;
- Programmis osalevate ettevõtete arv kasvas 30-e ettevõtteeni.



## 5.2. Teenused tegutsevatele ettevõtetele

Lisaks alustavatele ettevõtetele pakub Tehnopol äriarendusteenuseid tegutsevatele ettevõtetele. Tegevus on suunatud kolmele fookusvaldkonnale:

- Info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT);
- Keskkonnatehnoloogiad;
- Tervisetehnoloogiad.

Nimetatud kolme fookusvaldkonna lõikes pakutakse ettevõtetele võrgustumisega seotud teenuseid, mis aitavad Eesti ettevõtetel välisriikides ning välisriikide ettevõtetel Eestis uusi partnereid ja vajalikke kontakte leida ning seeläbi kiiremini areneda ja kasvada. Teaduspark mitte üksnes ei vahenda kontakte, vaid korraldab fookusvaldkondadega seotud ettevõtetele koolitusi ja seminare ning pakub oma meeskonna või partnerite abil konsultatsioone.

2015. aastal jätkus tegutsevatele ettevõtetele suunatud teenuste pakkumine plaanipäraselt. Sõlmiti täiendavaid teenuselepinguid kõigis fookusvaldkondades ning kasvatati kontaktvõrku, sealhulgas TTÜ ja teiste Eesti kõrgkoolidega.

Äriarendusteenuste 2015. aastat jäävad iseloomustama järgmised mõõdikud:

- Aasta lõpu seisuga 112 teenuslepinguga klientettevõtet;
- Teaduspargi klientettevõtetete vahendati 515 kasulikku kontakti ning anti 236 tundi ärialast nõu;
- Korraldati ettevõtetele 43 seminari, kus osales kokku 1143 inimest;
- Kirjutati Euroopa Liidu projektitaotluse fookusvaldkondade edendamiseks ning klientidele veelgi paremate teenuste osutamiseks ning saadi positiivne otsus ja rahastus neljale projektile: Central Baltic Interreg projektid: CB Health Access ja SME2GO ning EASi klastrite toetamise meede: Connected Health klaster ja Targa linna klaster,

## 6. Toetavad tegevused

2015 aasta turundustegevused keskendusid Tehnopoly kommunikatsioonikanalite edasi arendamisele, visuaalse identiteedi uuendamisele ja ühtlustamisele ning turundusmaterjalide uuendamisele ja tootmisele, mis sõnastaks lihtsalt ja lühidalt Teaduspargi Tehnopol väärtuspakkumise. Valmis uus veeb, uudiskiri, ning seminariruumide online-broneerimissüsteem. Loodi ka uus bränd Tehnopoly Startup Inkubaatorile.

Kinnisvara osas vajas turundustuge rekonstrueerimises olev Küberneetika maja, millele loodi uute rentnike leidmiseks eraldi veebileht ja korraldati online-kamapaania.

Jätkus tihe koostöö ja ristturundus ettevõtlust edendavate programmide ja asutustega, nagu Prototron TTÜ innovatsioonikeskus MEKTORY, koolinoorte äriideede konkurs Entrum, üle-Eestilise äriideede konkurs Ajujaht ning Robotex.

Korraldati mitmeid rahvusvahelise haardega üritusi ning võeti vastu kümneid kodumaiseid ja välisriikide delegatsioone. Aasta tippündmuseks võiks nimetada Slovakkia presidendi ja ärilegatsiooni visiidi Eestisse, mida organiseeris Teaduspark Tehnopol koostöös Välisministeeriumiga. Visiidi raames korraldati Teaduspargis Tehnopol Eesti ja Slovakkia presidentide osavõtul avalik otseülekandega arutelupaneel iduettevõtluse ja investeringute teemal.

Teaduspark on meediasuhtluses kujunenud tugevaks liidriks eelkõige fookusvaldkondades aga ka smart city teemalõigus. 2015. aastal kajastati Teadusparki Tehnopol 400 korda. Teaduspark on välja arendanud enda kommunikatsioonikanalid, mis ühendavad sihtgruppi kuuluvad potentsiaalsed kliendid, tänased kliendid ning valdkondlikud arvamuslimidrid. Kommunikatsioonikanalite (veeb, uudiskiri, sotsiaalmeediakanalid) tarbijate arv on kasvanud 44 000 inimeseni.

Turundustegevuste kõrval viidi 2015. aasta jooksul läbi laenuhange 4,5 miljoni euro kaasamiseks, et rekonstrueerida Teaduspargis Akadeemia tee 21 asuva hoone neli korpust ning teha väiksemaid töid hoonete ja territooriumi juures. Lisaks viidi läbi rida teisi hankeid nagu sideteenuste hange, kindlustushange, arvuti riistvara hange ning auditeerimisteenuse hange.

## 7. Planeeritavad tegevused 2016. aastal

### 7.1. Kinnisvara ja infrastruktuur

2016. aastal jätkub rekonstrueerimisprojekt, mis sai alguse 2015. aastal ning mille käigus rekonstrueeritakse põhjalikult Akadeemia tee 21 hoone korpused 3 kuni 6 ja tuuakse seeläbi turule ca 6500 m<sup>2</sup> kaasaegset kontori- ja laopinda. Sama hoone esimene korpus rekonstrueeriti ca kaks aastat varem ning on tänaseks üürnikega täidetud.

Lisaks nimetatud rekonstrueerimisprojektile on majandusaasta aruande kinnitamise hetkeks alanud uue büroohoone ehitus koostöös Astlanda Ehitusega. Uus hoone kerkib olemasoleva, samuti koostöös rajatud, Mäealuse 2/1 hoone kõrvale. Hoone on planeeritud valmima 2017. aasta kevadel. Projekti teostamiseks on Teaduspargil varasemalt sõlmitud hoonestusõiguse leping ning projekt teostatakse läbi ühissettevõtte (kus Teaduspargil on 10% osalus), s.o Tehnopol 2KV OÜ. Uues hoones saab olema A klassi üüritavat pinda kokku ca 7300 m<sup>2</sup>.

Territooriumist rääkides on plaanis valmis ehitada kergliiklustee Teaduspargi tänava ristmikust kuni Mäealuse 2/1 hooneni. Nimetatud kergliiklustee muudab oluliselt mugavamaks jalakäijate liiklemist küllalt käidaval trajektooriga. Ühtlasi on see kergliiklustee osa suuremast detailplaneeringujärgsest

kergliiklusteest Tehnopoly ja TTÜ linnakute vahel, mis on plaanis lähiaastatel valmis ehitada, et seeläbi kaks linnakut omavahel üheks tervikuks kokku siduda.

Teaduspargi laiem eesmärk on jõuda tervikliku, tänapäevase ja atraktiivse linnakeskkonnani, mis vastaks ka kõige nõudlikumate klientide soovidele ning oleks eelistatud asukohaks teadmispõhiste ettevõtetele, kes muuhulgas hindavad Eesti vanima ja suurima tehnikaülikooli vahetut lähedust ja ressursse (haritud tööjõud, laborid, uurimisgrupid T&A tegevusteks).

Lisaks ülal nimetatud tegevustele on 2016. aastal veel plaanis järgmised tegevused:

- Jätkata ettevalmistusi n.n Digitalu ehk targa maja rajamiseks – s.o projekteerimistegevused ning läbirääkimised võimalike arendajatest partneritega;
- Plaanis on läbi viia elektrienergiaga varustamise hange, sest eelmise hanke periood lõpeb;
- Renoveerida Teaduspargi 3/1 hoone fassaad;

## 7.2. Äriarendusteenused ja inkubatsioon

Äriarendusteenustes on eesmärgiks 2016. aastal jõuda 140 teenuslepinguni, s.h 45 IKT valdkonnas, 30 keskkonnatehnoloogias, 50 tervisetehnoloogiates ning 15 muudes valdkondades. Plaanis on korraldada 35 seminari ja töötuba 1200le osalejale.

Teaduspargi äriarenduse üksus on oma tegevusajaloo jooksul katnud mitmeid initsiatiive erinevate sihtfinantseeringute kaasabil. 2016. aastal viime kvaliteetselt ellu järgmisi projekte: Central Baltic Interreg projektid: CB Health Access ja SME2GO ning EASi klastrite toetamise meede: Connected Health klaster ja Targa linna klaster,

Inkubatsiooni poole peal on 2016. Aastal olulised arendustegevused kolmes peamises suunas:

1. Startup Inkubaatori arenguprogrammi süsteemne viimine üle-eestilisele tasemele, kattes regionaalsed tõmbekeskused pakutavate teenustega;
2. Startup Inkubaatori võimalik sidumine rahvusvaheliselt tuntud kiirendi- või inkubatsiooniprogrammiga, mis aitab suurendada ettevõtetesse tehtavad investeeringuid ja pakkuda kvaliteetsemat teenust;
3. Startup Inkubaatori jätkusuutliku finantsmudeli juurutamine ja läbirääkimised mudeli rakendamiseks asutajatega.

Teenuse osutamine idufirmadele jätkub samadel alustel ning portfelli maht, 30 ettevõtet programmis, jääb samaks. Mentorite osakaalu, kes ettevõtteid nõustavad, on plaanis oluliselt suurendada ning mentorite nõustamistundide arv jääb 1000 tunni piiresse aastas.

Koostöös rahvusvaheliste partneritega on Startup Inkubaatori osalusel perioodiks 2016-2018 käivitatud kaks Euroopa Liidu Central Baltic meetme rahastusega projekti:

1. Springboard - projekti eesmärgiks on kiirendada ja suurendada ülikoolidest tulevate äriideede jõudmist inkubatsiooniprogrammi;
2. Talsinki - projekti eesmärgiks on konsolideerida Helsingis ja Tallinnas pakutavad inkubatsiooniteenused ning ühendada investorite (äriinglite) katusorganisatsioonid, mis hõlbustab investeringute tegemist startup ettevõtetesse.

Väga oluliseks koostööpartneriks Tehnopol Startup Inkubaatori jaoks saab jätkuvalt olema Prototroni rahastu, mis sõelub ja valib ideid eesmärgiga toetada prototüübi välja töötamist, nihutamaks ettevõtet lähemale realselt toimivale tootele või teenusele. Prototron on olnud ja on ka edaspidi Startup Inkubaatori jaoks oluline n.ö klientide *pipeline*. Startup Inkubaator jätkab koostööd ka suure hulga teiste startup ökosüsteemi turuosalistega, s.h näiteks MEKTORY, EBS, ENTRUM, ESTBAN, Tartu Teaduspark jt.

### 7.3. Muud toetavad tegevused

Turunduse lõigus on 2016. aastal ühe tegevusena plaanis meelelahutusprogrammi välja arendamine Teaduspargi Tehnopol kogukonna kokku toomiseks ja tihedamaks omavaheliseks lävimiseks. Jätkatakse koostööd seniste partneritega ürituste ja ristturunduse osas, et võimendada tehnoloogiaettevõtluse edendamist IKT, rohetehnoloogia ja tervisetehnoloogia valdkondades. Jõuliselt arenev linnak vajab uute rentnike leidmiseks pidevat väliskommunikatsiooni arengute kohta ning turunduskampaaniat, millega jätkatakse ka sel aastal.

Finantseerimise poole pealt jätkatakse laenumahu väljavõtmist Akadeemia tee 21 korpuste 3 kuni 6 ehitustegevuse katteks. Seoses äriarenduse ja inkubatsiooniteenuse suhteliselt suurte projektidega ning projektide finantseerimisega erinevatest toetusmeetmetest võib tekkida aastasiseselt vajadus sildfinantseeringu teenuseks krediitiasutuste poolt. Plaani kohaselt viiakse majandusaasta jooksul läbi hange IT-tugiteenuse pakkuja leidmiseks ning samuti raamhange reisiteenuste osutaja leidmiseks, toetamaks äriarenduse ja inkubatsiooni tööloiku.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	410 317	664 751	2
Nõuded ja ettemaksud	418 700	549 054	3
<b>Kokku käibevara</b>	<b>829 017</b>	<b>1 213 805</b>	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	473 433	413 505	6
Nõuded ja ettemaksud	304 946	339 346	3
Kinnisvarainvesteeringud	15 218 762	13 886 223	8
Materiaalne põhivara	251 170	391 828	9
Immateriaalne põhivara	58 867	75 427	10
<b>Kokku põhivara</b>	<b>16 307 178</b>	<b>15 106 329</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>17 136 195</b>	<b>16 320 134</b>	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	286 966	282 941	12
Võlad ja ettemaksud	635 703	398 068	13
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>922 669</b>	<b>681 009</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 593 697	3 412 368	12
Võlad ja ettemaksud	692 947	671 511	13
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>5 286 644</b>	<b>4 083 879</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>6 209 313</b>	<b>4 764 888</b>	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 607 981	3 607 981	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 947 265	8 080 756	
Aruandeaasta tulem	-628 364	-133 491	
<b>Kokku netovara</b>	<b>10 926 882</b>	<b>11 555 246</b>	
<b>Kokku kohustused ja netovara</b>	<b>17 136 195</b>	<b>16 320 134</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	114 187	337 511	15
Tulu ettevõtlusest	1 999 376	2 028 383	16
Muud tulud	20 012	17 545	
<b>Kokku tulud</b>	<b>2 133 575</b>	<b>2 383 439</b>	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-123 638	-174 183	17
Jagatud annetused ja toetused	-192 671	-27 824	18
Mitmesugused tegevuskulud	-1 088 060	-1 045 201	19
Tööjõukulud	-596 433	-523 342	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-764 478	-841 644	8,9,10
Muud kulud	-72	-75	
<b>Kokku kulud</b>	<b>-2 765 352</b>	<b>-2 612 269</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>-631 777</b>	<b>-228 830</b>	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	59 928	133 165	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	314	92	
Intressikulud	-81 832	-65 495	
Muud finantstulud ja -kulud	25 003	27 577	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>-628 364</b>	<b>-133 491</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-631 777	-228 830	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	764 478	841 644	8,9,10
Muud korrigeerimised	166 553	0	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>931 031</b>	<b>841 644</b>	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-65 181	492 888	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-61 144	-83 507	
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>172 929</b>	<b>1 022 195</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-240 374	-2 465 160	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 581 276	-25 374	
Antud laenude tagasimaksud	34 400	10 555	3
Laekunud intressid	33 481	29 041	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-1 753 769</b>	<b>-2 450 938</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 469 034	3 715 528	12
Saadud laenude tagasimaksud	-283 680	-1 467 389	12
Makstud intressid	-46 320	-65 495	21
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	187 372	-187 372	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>1 326 406</b>	<b>1 995 272</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-254 434</b>	<b>566 529</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	664 751	98 222	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-254 434</b>	<b>566 529</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	410 317	664 751	2

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2013</b>	3 607 981	8 080 756	11 688 737
Aruandeaasta tulem	0	-133 491	-133 491
<b>31.12.2014</b>	3 607 981	7 947 265	11 555 246
Aruandeaasta tulem	0	-628 364	-628 364
<b>31.12.2015</b>	3 607 981	7 318 901	10 926 882



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Riigi raamatupidamise üldeeskirjaga, mis lähtub Eesti heast raamatupidamistavast, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ning riigi raamatupidamise üldeeskirjas sätestatud nõuded.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Alates 2012. aastast on aastaaruandes tulemiaruanne koostatud lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 14.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2014. aastal muutus lõpetamata kinnisvarainvesteeringu kajastamine ja on viidud kooskõlla RTJ 6 p.10 ga .Kuni selle ajani kajastamata ehitise grupis ka poolelioleva kinnisvara väärtus. Seisuga 31.12.2014 on kajastatakse poolelioleva kinnisvara väärtu kinnisvarakoosseisus.

### Raha

Bilansikirje raha ja pangakontod sisaldab pangakontode ja üleöödeposiidi saldosid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja brutoväljamaksetena.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga päevakurs. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud tulemiaruanne saldeerituna.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõttena käsitletakse majandusüksust, mille üle Teaduspargil on oluline mõju ning mis ei ole tütarettevõtte ega osalus ühissettevõttes. Kui Teaduspargile kuulub otseselt või kaudselt (näiteks tütarettevõtete või muude lepingute kaudu) vähemalt 20% hääleõigusest investeerimisobjektis, siis eeldatakse, et Teaduspargil on oluline mõju, välja arvatud juhul, kui on võimalik selgelt esile tuua, et see nii ei ole.

Ning vastupidi, kui Teaduspargile kuulub otseselt või kaudselt vähem kui 20% hääleõigusest investeerimisobjektis, siis eeldatakse, et Teaduspargil ei ole olulist mõju, välja arvatud juhul, kui on võimalik selgelt esile tuua, et oluline mõju eksisteerib.

Teaduspargi olulise mõju olemasolu tõendiks on tavaliselt üks või mitu järgmistest asjaoludest:

- esindatus investeerimisobjekti juhatuses või samaväärses juhtorganis;
- osalemine tegevuspoliitika kujundamisel, sh osalemine dividendide ja muid kasumijaotust käsitlevate otsuste langetamisel;
- olulised tehingud investori ja investeerimisobjekti vahel;
- ühised juhtivtöötajad;
- investori varustamine olulise tehnilise teabega.

Sidusettevõttesse tehtud investeeringut arvestatakse kapitaliosaluse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse Teaduspargi tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Varem

allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tulemiaruanne ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kusjuures nominaalmaksumus kajastatakse eraldi lühi- ja pikaajalise osana.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastatakse nõude nüüdiseväärtuses, kasutades RRÜ- s kehtivat intressimäära.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Teaduspark 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). Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse edaspidi soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kogunenud kulum ja võimalikud allahindlused. Allahindlus viiakse läbi, kui vara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest väärtusest.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid hinnangulise kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja kapitaliseerimise alampiiriks soetatud vara korral kaks tuhat eurot ilma käibemaksuta.

Põhivara võetakse arvele kogumina ainult juhul, kui kogum moodustab ühesuguse kasutuseaga terviku ja kogumi soetusmaksumus algab vähemalt põhivara kapitaliseerimise alampiirist (ilma käibemaksuta). Kui ühe ja sama vara komponentidel on erinevad kasutusead, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varadena (komponentide summaarne soetusmaksumus algab vähemalt põhivara kapitaliseerimise alampiirist ilma käibemaksuta).

Põhivarasid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara väärtuse languse korral (osaline või täielik demonteerimine, lammutamine, hävimine, kahjustumine, kadumine) viiakse läbi allahindlus. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi norm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Põhivara inventuur viiakse läbi üks kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, mille käigus vaadatakse üle ka amortisatsiooni normid.

Kulumi normid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Maa 0%
- Hooned 2-5%
- Masinad ja seadmed 10-20%
- Infotehnoloogilised seadmed 33-50%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 10-50%
- Inventar 10-50%

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on märke, mis viitavad vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mille kapitaliseerimise alampiiriks on soetatud vara korral 2 000 eurot ilma käibemaksuta.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Uue majandusüksuse asutamisega seotud väljaminekuid, uue teadusliku või tehnilise informatsiooni kogumise eesmärgil läbi viidud uuringutega seotud kulutusi ning koolituskulud ei kapitaliseerita.

Kulumi norm immateriaalsele põhivarale on kehtestatud kooskõlas riigi raamatupidamise üldeeskirjaga vahemikus 5-50% aastas. Kulumi norm konkreetsele immateriaalsele vara objektile määratakse lähtuvalt objekti kasulikust tööeast.

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud varasid amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, välja arvatud juhul, kui ei eksisteeri piisavat kindlust, kas rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse – sellisel juhul amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi maksed jagatakse kohustust vähendavateks põhiosa tagasimakseteks ning intressikuluks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul.

### Finantskohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapooltele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantsvarade ja –kohustuste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Tuletisinstrumente (swaplepingud) kajastatakse õiglases väärtuses, muutustega läbi kasumiaruande.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustused**

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerimine ei ole tõenäoline või millega kaasnevad kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

### **Annetused ja toetused**

Sihtfinantseerimine tegevuskulude katteks

Tegevuskulude katteks saadud sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kui sihtfinantseerimine on küll laekunud, kuid selle arvel ei ole veel kulutusi tehtud, kajastatakse saadud vahendid ettemaksena.

Kui sihtfinantseerimise saamisega seotud kulutused on tehtud ja puudub sisuline toetuse laekumata jäämise risk, kuid toetus on veel laekumata, kajastatakse sihtfinantseerimine tuluna ja nõudena.

Tegevuskulude katteks saadud ja antud sihtfinantseerimist võib kajastada arvestuse lihtsustamise eesmärgil laekumisel koheselt tuluna ja ülekandmisel koheselt kuluna, kui lepingujärgne summa on väiksem põhivara kapitaliseerimise alampiirist. Avaliku sektori sisese sihtfinantseerimise korral lepivad pooled kajastamise viisi eelnevalt omavahel kokku.

Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks

Toetust loetakse põhivara sihtfinantseerimiseks juhul, kui selle kasutamise põhitingimuseks on kindlaksmääratud põhivara ost, ehitamine või muul viisil soetamine. Sihtfinantseerimist põhivara soetamiseks kajastatakse tekkepõhisel momendil tuluna.

Juhul, kui sihtfinantseerimine on küll laekunud, kuid mõned selle kasutamise seotud tingimused on veel täitmata, kajastatakse saadud vahendeid bilansikontol. Kui kulutused on tehtud ja sihtfinantseerimise maksetaotlus on aktsepteeritud, kuid see on veel laekumata, kajastatakse sihtfinantseerimine kohustusena või tuluna ja nõudena.

Sihtfinantseerimise vahendamine

Avaliku sektori üksused, kes tegelevad sihtfinantseerimise vahendamisega, kajastavad sihtfinantseerimist tekkepõhise printsiibi järgi oma tuludes ja kuludes.

Kui sihtfinantseerimiseks saadud rahalised vahendid kantakse vahendajale, kajastab vahendaja seda kuni tekkepõhise momendi saabumiseni saadud ettemaksena. Kui vahendaja aktsepteerib maksetaotluse ja kannab toetuse saajale raha üle enne selle laekumist, võtab ta arvele nõude ning kajastab saadud ja antud sihtfinantseerimise tuludes ja kuludes. Kui vahendaja kannab toetuse saajale üle ettemaksena, kusjuures toetuse saaja maksetaotlus ei ole veel aktsepteeritud, jälgitakse toetuse saamise tingimuste täitmist ning alles seejärel sulgetakse tehtud ettemakse konto ning kajastatakse toetuse saamist ja andmist tulemiaruanDES.

Kui vahendaja vastutab toetuse andja ees saaja-poolsete lepingutingimuste täitmise ja raha sihipärase kasutamise eest, võtab vahendaja lepingu rikkumise selgumisel arvele tagasinõude toetuse saaja vastu ja tagasimaksekohustuse toetuse andja ees.

### **Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Hoonestusõiguse võõrandamisest saadav tulu kajastatakse proportsionaalselt hoonestusõiguse kehtivuse ajaga.

### **Kulud**

Kulud kajastatakse tekkepõhise printsiibi alusel. Tegevuskuludena on kajastatud Teaduspargi tegevusega seotud kulud. Teisete isikute eest makstud tasud käsitletakse kulude edasiandmisena.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2015. a. ja aruande koostamispäeva 16. märtsil 2016. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
SEB pank	236 430	245 581
Danske Bank Eesti Filiaal	9 648	287 373
Swedbank	164 239	131 797
<b>Kokku raha</b>	<b>410 317</b>	<b>664 751</b>

Teaduspargi põhipangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Teaduspargil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's ja alates 2013. aastast arveldusarve Danske Bank Eesti Filiaalis. Kontode kogujääk seisuga 31.12.2015. a. oli 410 317 eurot, seisuga 31.12.2014 oli kogujääk 664 751 eurot. Kokku teeniti arveldusarvetelt intressi 2014. aastal 92 eurot ja 2015. aastal 314 eurot.

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	192 107	192 107	0	4
Ostjatelt laekumata arved	240 289	240 289	0	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-48 182	-48 182	0	4
Nõuded seotud osapoolte vastu	185	185	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73 916	73 916	0	5
Muud nõuded	382 060	77 114	304 946	
Laenu nõuded	367 613	62 667	304 946	
Intressinõuded	14 447	14 447	0	
Ettemaksed	3 613	3 613	0	
Muud makstud ettemaksed	3 613	3 613	0	
Saamata sihtfinantseerimine	71 765	71 765	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>723 646</b>	<b>418 700</b>	<b>304 946</b>	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	160 654	160 654	0	4
Ostjatelt laekumata arved	169 651	169 651	0	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 997	-8 997	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 051	11 051	0	5
Muud nõuded	424 624	85 278	339 346	
Laenu nõuded	402 013	62 667	339 346	
Intressinõuded	22 611	22 611	0	
Ettemaksed	2 206	2 206	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 206	2 206	0	
Saamata sihtfinantseerimine	83 680	83 680	0	
Rendi ettemaks	18 813	18 813	0	
Saamata sihtfinantseerimine põhivara soetuseks	187 372	187 372	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>888 400</b>	<b>549 054</b>	<b>339 346</b>	

Teaduspark sõlmis 2012. aastal laenulepingu Mehhatroonikum OÜ-ga summas 31,2 tuhat eurot. Nimetatud laenu anti vastavalt osanike lepingutes kokku lepitud osanikupoolse omafinantseeringu osa katmiseks. 2013. a. suurendati laenusummat 97,2 tuhande euroni ning laenu vormistati pikaajaliseks, tagastamistähtajaga 2018 aastal. Laenu intressimäär on 10% aastas.

Teaduspark on lisaks eeltoodud laenulepingutele sõlminud kaks pikaajalist laenulepingut, millest Biolaborid OÜ-le antud laenu on ümberklassifitseeritud seoses tähtaja saabumisega lühiajaliseks. Ühe laenulepingu raames on Teaduspark andnud laenu OÜ-le Tehnopol 1 KV summas 252,6 tuhat eurot (aastal 2009), millest laekus 2014. aastal 10,6 tuhat eurot ja 2015. aastal 34,4 tuhat eurot. Teise laenulepingu raames andis Teaduspark laenu Biolaborid OÜ-le summas 62,7 tuhat eurot (aastal 2011). Nimetatud laenu anti vastavalt osanike lepingutes kokku lepitud osanikupoolse omafinantseeringu osa katmiseks. Esimese laenu tagastamistähtajaks on 07.09.2019.a. Laenu saaja tasub intressi 5% aastas. Tegemist on allutatud laenuga, kus Laenuandja nõue Laenusaaaja vastu kuulub Laenusaaaja lõpetamise või pankroti korral rahuldamisele pärast kõigi teiste võlausaldajate tunnustatud nõuete rahuldamist. Biolaborid OÜ-le antud laenu tagastamistähtajaks on 30.06.2016.a ja ta kajastub lühiajalise nõudena. Laenu intress on 6% laenu jäägilt aastas. Väljastatud omanike laenude näol on tegemist tagatiseta laenudega.

Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastati kuni 2013. aastani nõude nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäära 6% aastas. 2013. aastal lõpetati nõude diskonteerimine ja alustati intressiarvestusega.

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Ostjate laekumata arved</b>	<b>240 289</b>	<b>169 651</b>
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-48 182	-8 997
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>192 107</b>	<b>160 654</b>
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-8 997	-3 679
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	2 892	671
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-49 931	-6 273
Lootusetuks tunnistatud nõuded	7 854	284
<b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks</b>	<b>-48 182</b>	<b>-8 997</b>

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	818	0	70
Käibemaks	64 504	0	8 572	0
Üksikisiku tulumaks	0	9 253	0	7 978
Erisoodustuse tulumaks	0	1 462	0	873
Sotsiaalmaks	0	19 079	0	15 179
Kohustuslik kogumispension	0	799	0	672
Töötuskindlustusmaksed	0	1 028	0	970
Ettemaksukonto jääk	9 412		2 479	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>73 916</b>	<b>32 439</b>	<b>11 051</b>	<b>25 742</b>

Vaata täiendavalt lisadest 3 ja 13.

## Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	473 433	413 505
<b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b>	<b>473 433</b>	<b>413 505</b>

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12076592	Mehhatroonikum OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	10	10
11646805	Tehnopol 1KV OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	10	10
11879691	Biolaborid OÜ	Eesti	Biotehnoloogia laboriteenused	24.90	24.90

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Mehhatroonikum OÜ	203 759	23 710	227 469
Tehnopol 1KV OÜ	156 977	71 105	228 082
Biolaborid OÜ	52 769	-34 887	17 882
<b>Kokku</b>	<b>413 505</b>	<b>59 928</b>	<b>473 433</b>

29.04.2009. a. asutati koos Astlanda Ehituse OÜ-ga OÜ Tehnopol 1 KV. Ühisettevõtte asutati eesmärgil, et välja arendada Mäealuse tn 2 kinnistu. Detailplaneeringu järgselt on Mäealuse tn 2 kinnistule õigus ehitada kuni 3 büroohoone kogu brutopinnaga 49 002 m<sup>2</sup>. Teaduspargil on asutatud OÜ-s Tehnopol 1 KV 10%-ne vähemusosalus.

Eelnevalt mainitud II ja III büroohoone väljaarendamiseks on loodud ka eraldi arendusfirmad OÜ Tehnopol 2 KV ja OÜ Tehnopol 3 KV. Need arendusfirmad on 100% OÜ Tehnopol 1 KV tütarettevõtted.

04.04.2011.a. asutati koos YIT Ehitus AS-ga OÜ Mehhatroonikum. Ühisettevõtte asutati eesmärgil, et välja arendada Teaduspargi tn 8 kinnistu. Detailplaneeringu järgselt on Teaduspargi tn 8 kinnistule õigus ehitada kuni 2 hoonet kogu brutopinnaga 31 106 m<sup>2</sup> (sh. parkimismaja 14 646 m<sup>2</sup>). Teaduspargil on asutatud OÜ-s Mehhatroonikum 10%-ne vähemusosalus. 22.02.2013.a. müüs YIT Ehitus AS oma 90%-se osaluse Rolestone Investeeringud OÜ'le. Selle tehingu raames säilitab Teaduspark oma 10%-se osaluse.

30.05.2011.a. soetas Teaduspark 24,9%-se osaluse OÜ-s Biolaborid. Osade omandamise eesmärgiks on koos teiste partneritega Teaduspargi territooriumile välja arendada rakuteraapia labor. Labori eesmärgiks on biotehnoloogia ettevõtete tippasemel laboriteenuste kättesaadavuse parandamine. OÜ Biolaborid teised osanikud on: Protobios OÜ (10%), Cellin Technologies OÜ (15,3%), Kevelt AS (10%), Medco Partners OÜ (14,9%) ja Taastava Kirurgia Kliinik (24,9%). Peale lepingute majandusliku sisu süvaanalüüsi selgus, et Teaduspargil on oluline mõju ülalloodud ühisettevõtete majandustegevuse korraldamisel ning on seetõttu klassifitseeritud sidusettevõtteks, mistõttu vastavat investeeringut kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

2011.a. soetati Mehhatroonikum OÜ osasid summas 250 eurot. 2015. aastal on arvestatud kapitaliosaluse meetodil kasumit 23 710 eurot ja 2014. aastal 37 635 eurot ja investeeringu väärtus seisuga 31.12.2015 on 227 469 eurot.

2011.a. soetati Biolaborid OÜ osasid summas 1 245 eurot. 2013. aastal laiendati ka OÜ Biolaborid osakapitali, mille raames tegi Teaduspark sissemaks 4 980 eurot. Sellest tulenevalt Teaduspargi osalus ei muutunud.

2015. aastal oli kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum 34 887 eurot. 2014. aastal on arvestatud kapitaliosaluse kasumit 32 383 eurot ja investeeringu väärtuseks seisuga 31.12.2015 on 17 882 eurot.

2009.a. soetati Tehnopol 1 KV OÜ osasid summas 2 556 eurot ja 2015.a. kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 71 105 eurot. 2014. aastal on arvestatud kapitaliosaluse meetodil kasumit 63 147 eurot ja investeeringu väärtus seisuga 31.12.2015 on 228 082 eurot.

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2013</b>			
Soetusmaksumus	6 062 531	8 164 490	14 227 021
Akumuleeritud kulum	0	-2 001 958	-2 001 958
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>6 062 531</b>	<b>6 162 532</b>	<b>12 225 063</b>
Ostud ja parendused	0	25 374	25 374
Amortisatsioonikulu	0	-578 804	-578 804
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-205 488	-205 488
Ümberklassifitseerimised	0	2 420 078	2 420 078
<b>31.12.2014</b>			
Soetusmaksumus	6 062 531	10 306 389	16 368 920
Akumuleeritud kulum	0	-2 482 697	-2 482 697
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>6 062 531</b>	<b>7 823 692</b>	<b>13 886 223</b>
Ostud ja parendused	0	2 000 978	2 000 978
Amortisatsioonikulu	0	-632 658	-632 658
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-19 539	-19 539
Muud muutused	0	-16 242	-16 242
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	6 062 531	12 172 339	18 234 870
Akumuleeritud kulum	0	-3 016 108	-3 016 108
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>6 062 531</b>	<b>9 156 231</b>	<b>15 218 762</b>

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 264 642	1 174 336
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	768 021	737 240



Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

2013. aastal on seoses lammutamisega maha kantud täielikult amortiseerunud hoone Mäealuse 2/2 soetusmaksumusega 1 113 tuhat eurot.

2014. aastal on inventuuri alusel maha kantud kinnisvarainvesteeringuid bilansilises väärtuses 205 tuhat eurot, millest moodustasid kasutusele mittevõetud ehitusprojektid 201 tuhat eurot.

2015. aastal hinnati alla Digitalu projekt summas 20 tuhat eurot, mille tulemusel jäi projekti bilansiliseks jääkväärtuseks seisuga 31.12.2015 120 tuhat eurot.

2014. aastal algasid projekteerimistööd Akadeemia tee 21 korpuste 3-6 rekonstrueerimiseks. Kinnisvara koossesisis oleva lõpetamata ehitise maht seisuga 31.12.2014 on 93 515 eurot ja seisuga 31.12.2015 on 2 076 203 eurot, mille moodustab Akadeemia tee 21 korpuste 3-4 renoveerimisega seotud kulud.

2016. aasta I kvartalis lõpetatakse Akadeemia tee korpuste 3-4 renoveerimine ja alustatakse korpuste 5-6 renoveerimisega, mis lõpetatakse 2016. aasta III kvartalis.

Seoses renoveerimistöödega kanti maha kinnisvara investeeringuid summas 16 242 eurot.

## Lisa 9 Materiaalne põhivara (eurodes)

									Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
<b>31.12.2013</b>									
Soetusmaksumus	299 481	13 985	0	13 985	51 026	1 024 679	1 876	1 026 555	1 391 047
Akumuleeritud kulum	-159 392	-11 199	0	-11 199	-31 619	0	0	0	-202 210
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>140 089</b>	<b>2 786</b>	<b>0</b>	<b>2 786</b>	<b>19 407</b>	<b>1 024 679</b>	<b>1 876</b>	<b>1 026 555</b>	<b>1 188 837</b>
Ostud ja parendused	0	6 058	208 191	214 249	0	1 441 588	8 453	1 450 041	1 664 290
Amortisatsioonikulu	-27 639	-2 136	-3 470	-5 606	-7 976	0	0	0	-41 221
Ümberklassifitseerimised	51 638	0	0	0	0	-2 461 387	-10 329	-2 471 716	-2 420 078
<b>31.12.2014</b>									
Soetusmaksumus	351 118	20 043	208 191	228 234	48 819	4 880	0	4 880	633 051
Akumuleeritud kulum	-187 030	-13 335	-3 470	-16 805	-37 388	0	0	0	-241 223
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>164 088</b>	<b>6 708</b>	<b>204 721</b>	<b>211 429</b>	<b>11 431</b>	<b>4 880</b>	<b>0</b>	<b>4 880</b>	<b>391 828</b>
Ostud ja parendused	73 925	14 360	3 701	18 061	2 898	4 970	5 520	10 490	105 374
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	73 925					-73 925		-73 925	
Muud ostud ja parendused		14 360	3 701	18 061	2 898	78 895	5 520	84 415	105 374
Amortisatsioonikulu	-33 583	-2 463	-38 847	-41 310	-4 586	0	0	0	-79 479
Muud muutused	0	0	-166 553	-166 553	0	0	0	0	-166 553
<b>31.12.2015</b>									
Soetusmaksumus	425 043	34 402	3 701	38 103	46 621	9 850	5 520	15 370	525 137
Akumuleeritud kulum	-220 613	-15 797	-679	-16 476	-36 878	0	0	0	-273 967
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>204 430</b>	<b>18 605</b>	<b>3 022</b>	<b>21 627</b>	<b>9 743</b>	<b>9 850</b>	<b>5 520</b>	<b>15 370</b>	<b>251 170</b>

2013. aastal alustati büroohoone Akadeemia 21 1. korpuse kapitaalremondiga. Seoses eeltooduga on lõpetamata ehitise koosseisus kajastatud ehitustöid summas 1 024 tuhat eurot, mis 2014. aastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringuks. Seisuga 31.12.2014 ei sisaldu lõpetamata ehitise koosseisus lõpetamata kinnisvarainvesteering summas 93 515 eurot, mis on üle viidud kinnisvarainvesteeringuks.

2014. aasta II kvartalis jõudsid Akadeemia tee 21 1. korpuse renoveerimistööd lõpule. Pärast rekonstrueerimistööde lõpetamist klassifitseeriti renoveeritav ehitis kinnisvarainvesteeringuks. 2014. aasta jooksul soetati Mõõtekeskuse projekti raames seadmed hüperspektraalkaamera ning koordinaatmõõtemasin summas 208 191 eurot. Seda projekti finantseerib Ettevõtete Arendamise Sihtasutus 90% ulatuses. 2015. aastal on eeltoodud seadmed antud üle Tallinna Tehnikaülikoolile mitterahalise sihtfinantseeringuna seadmete jääkväärtusega 166 553 eurot. Vaata ka lisa 18.

2014. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumusega 2 tuhat eurot. (2015. aastal mahakandmisi selles grupis ei olnud.)

## Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
<b>31.12.2013</b>			
Soetusmaksumus	152 752	30 512	183 264
Akumuleeritud kulum	-70 134	-30 512	-100 646
<b>Jääkmaksumus</b>	82 618	0	82 618
Ostud ja parendused	8 940	0	8 940
Amortisatsioonikulu	-16 131	0	-16 131
<b>31.12.2014</b>			
Soetusmaksumus	161 692	19 845	181 537
Akumuleeritud kulum	-86 265	-19 845	-106 110
<b>Jääkmaksumus</b>	75 427	0	75 427
Amortisatsioonikulu	-16 560	0	-16 560
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	161 692	19 845	181 537
Akumuleeritud kulum	-102 825	-19 845	-122 670
<b>Jääkmaksumus</b>	58 867	0	58 867

## Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	6 432	7 609

Tegemist on kontoritehnika kasutusrendi kuluga. Kasutusrendi lepingutest tulenevad kohustused lõppevad 2016 aastal.

## Lisa 12 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	2 027 431	115 938	1 911 493		1,326	euro	20.09.2020
Danske Bank AS	1 364 277	157 747	1 206 530		0,889	euro	20.07.2019
Danske Bank AS	1 469 034	0	1 469 034		0,64	euro	20.06.2020
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>4 860 742</b>	<b>273 685</b>	<b>4 587 057</b>				
Muud laenukohustused							
Erastamisega seotud laenukohustused	19 921	13 281	6 640	0	1,0	euro	10.11.2017
<b>Muud laenukohustused kokku</b>	<b>19 921</b>	<b>13 281</b>	<b>6 640</b>				
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>4 880 663</b>	<b>286 966</b>	<b>4 593 697</b>				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	2 141 699	114 057	473 575	1 554 067	1,477	euro	20.09.2020
Danske Bank AS	1 520 408	155 603	1 364 805	0	1,147	euro	20.07.2019
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>3 662 107</b>	<b>269 660</b>	<b>1 838 380</b>	<b>1 554 067</b>			
Muud laenukohustused							
Erastamisega seotud laenukohustused	33 202	13 281	19 921	0	1,0	euro	10.11.2017
<b>Muud laenukohustused kokku</b>	<b>33 202</b>	<b>13 281</b>	<b>19 921</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>3 695 309</b>	<b>282 941</b>	<b>1 858 301</b>	<b>1 554 067</b>			

31.12.2015 seisuga on Tehnopolil kolm pikaajalist laenu Danske Bank AS-ist. Ühega neist laenudest refinantseeriti 2014. aasta jooksul neli varasemalt SEB Pangast võetud laenu.

Intressiarvutuse aluseks kõigi laenude puhul 6 kuu EURIBOR + panga marginaal. Laenud on n.n bullet tüüpi lepingu tähtaegadega 2019. ja 2020. aastal. Nimetatud tähtpäevadel kuuluvad laenud refinantseerimisele või tagasimaksmisele. Fikseeritud laenuintressist tulenev turuväärtus on 2015. aastal negatiivne summas 35 511 eurot.

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteegid Danske Bank kasuks järgmiselt:

- Teaduspargi 6: I jrk 1 022 586 eur, II jrk 4 900 000 eur;
- Akadeemia tee 21: II jrk 3 348 000 eur ning III jrk 4 900 000 eur ;
- Mäealuse 4: I jrk 1 022 586 eur, II jrk 108 011 eur, III jrk 447 382 eur, IV jrk 4 900 000 eur.

Erastamisega seotud laenukohustused tulenevad maa (kinnistud aadressiga Akadeemia tee 21 ja Akadeemia tee 27 (nüüd Teaduspargi 8)) ostueesõigusega erastamisest ja laen kuulub tasumisele Harju Maavalitsusele tagastamise lõpptähtajaga 10.05.2017.a. Intressimäär aastas on 10% aastamaksest, mis teeb laenu keskmiseks intressimääraks 1% aastas.

## Lisa 13 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	533 684	533 684	0	0	
Võlad töövõtjatele	21 855	21 855	0	0	
Maksuvõlad	32 439	32 439	0	0	5
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused	6 890	6 890	0	0	
Hoonestusõiguse ettemaks	586 123	9 900	49 498	526 725	
Tähtajalise lepingute pikaajalised ettemaksed	112 147	30 935	81 212	0	
Tuletisinstrumenti mõju	35 512	0	35 512	0	14
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 328 650</b>	<b>635 703</b>	<b>166 222</b>	<b>526 725</b>	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	330 084	330 084	0	0	
Võlad töövõtjatele	20 550	20 550	0	0	
Maksuvõlad	25 742	25 742	0	0	5
Saadud ettemaksed	4 684	4 684	0	0	
Muud saadud ettemaksed	4 684	4 684	0	0	
Hoonestusõiguse ettemaks	596 022	9 900	49 498	536 624	
Tähtajalise lepingute pikaajalised ettemaksed	92 497	7 108	0	85 389	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 069 579</b>	<b>398 068</b>	<b>49 498</b>	<b>622 013</b>	

Teaduspargil on seatud alates 2009. aastast OÜ Tehnopol 1 KV kasuks hoonestusõigus, hoonestusõiguse tasu on 383 470 eurot. Alates 2011. aastast on Teaduspark seadnud täiendavalt ka hoonestusõiguse Mehhatroonikum OÜ kasuks. Hoonestusõiguse tasu on 260 tuhat eurot. Kuna tegemist on 65-aastaste hoonestusõiguse lepingutega, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse 65 aasta jooksul.

## Lisa 14 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Varad	Kohustused	Varad	Kohustused
Pangalaenude fikseeritud intressist tulenev mõju	0	35 512	0	0
<b>Tuletisinstrumendid kokku</b>	<b>0</b>	<b>35 512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Teaduspark sõlmis 2015. aasta keskpaigas SWAP tehingu, millega fikseeriti ca poole ulatuses laenumahust (ettevaatavalt, laenumaht arvestusega pärast käsil olevate investeringute lõpuleviimist) euribor tasemel 0,46%. Eesmärgiks on, arvestades Teaduspargi laenumahu märkimisväärset kasvu, kaitsta Teadusparki intressimäärade ootamatu ja järsu kasvu vastu (ajalooliselt on euribor finantskriisi mõjul kerkinud ka üle 5% piiri), jättes samal ajal teise poole laenumahust jätkuvalt intressiriskidele avatuks (ning saades seeläbi osa ajalooliselt madalatest intressimääradest). SWAP turuväärtus kajastab tuletisinstrumendi hetkeväärtust arvestusega kuni tuletisinstrumendi aluseks olevate laenude tähtaja lõpuni. Tuletisinstrumendi väärtus on otseses sõltuvuses rahaturu kõveratest. Tuletisinstrumendi turuväärtus on negatiivne kui ujuva intressi kõver on allpool fikseeritud intressi taset ning positiivne, kui ujuva intressi kõver on ülevalpool fikseeringu taset.

## Lisa 15 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2015	2014
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	114 187	150 139
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	0	187 372
<b>Kokku annetused ja toetused</b>	<b>114 187</b>	<b>337 511</b>

Teaduspark osaleb mitmetes EL struktuurifondidest rahastatud projektides. Mitme projekti puhul on Teaduspark juhtpartneriks, mis tähendab ka struktuurifondide raha vahendamist projekti partneritele.

Rahalises mõttes kõige suuremaks projektiks oli 2013 aastal Euroopa Regionaalarengu Fondi programmi "Central Baltic INTERREG IVA Programme 2007-2013" poolt rahastatud projekt "Development of Innovative Business Models for Ensuring Competitiveness (Southern Finland - Estonia Sub-programme)". Selle projekti sihtfinantseerimise mahuks kujunes 2013. aastal 1 308 tuhat eurot. Sellest omakorda 1 281 tuhat eurot oli sihtfinantseerimise vahendamine projekti partneritele.

2014. aastal on oluliselt vähenenud sihtfinantseerimine tegevuskulude katteks. Suurima mahuga olid DIFASS summas 53 tuhat eurot, prototüüpimiskeskuse programm EU43797 summas 50 tuhat eurot tegevuskulude katteks ja 187tuhat põhivara soetuseks ning Lõimumisprojekt/ MHPL 13058 summas 31 tuhat eurot.

2015. aastal on kinnitatud 4 uue projekti rahastus. Nendeks on:

Access to Distant Markets in Health and Wellness summas 259 tuhat eurot;

SME2GO summas 340 tuhat eurot;

Springboard summas 191 tuhat eurot;

Talsinki summas 382 tuhat eurot.

Lisaks on sõlmitud Ettevõtluse Arendamise SA ga lepig Connected Health klatri rahastuseks, kus oleme juhtpartner, summas 600 tuhat eurot.

## Lisa 16 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2015	2014
Tulu ruumide üüriteenusest	1 264 642	1 174 336
Edasimüüdnud teenused seoses üüriteenustega	574 237	569 760
Äriarendusteenused	160 497	284 287
<b>Kokku tulu ettevõtlusest</b>	<b>1 999 376</b>	<b>2 028 383</b>

Põhilise osa käibest moodustab eestisisene käive. Käive Euroopa Liidu liikmetele ja ühendusevälistele riikidele oli 2014. aastal 0,03% ja 2015. aastal 0,05%.

## Lisa 17 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2015	2014
Energia	0	674
Elektrienergia	0	409
Soojusenergia	0	265
Lähetuskulud	9 985	15 637
Tööjõukulud	94 535	125 601
Ürituste korralduskulud	19 027	29 728
Muud	91	2 543
<b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>123 638</b>	<b>174 183</b>

## Lisa 18 Jagatud annetused ja toetused

(eurodes)

	2015	2014
Välismaise sihtfinantseerimise vahendamine tegevuskuludeks	938	-766
Antud toetused	2 500	2 750
Liikmemaksud	22 680	25 840
Mitterahaline sihtfinantseerimine põhivara soetuseks	166 553	0
<b>Kokku jagatud annetused ja toetused</b>	<b>192 671</b>	<b>27 824</b>

Möötekeskuse projekti käigus soetas Tehnopol robotkoordinaatmõõtemasina ning hüperspektraalkaamera, milleks saime EAS-ist toetust. Projekt viiakse ellu koostöös TTÜ-ga ning lähtuvalt eeltoodust oleme seadmed üle andnud TTÜ-le mitterahalise sihtfinantseeringuna põhivara soetuseks summas 166 553 eurot.

## Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	164 429	179 918
Energia	364 926	396 705
Elektrienergia	227 625	246 076
Soojusenergia	137 301	150 629
Mitmesugused bürookulud	22 190	24 511
Uurimis- ja arengukulud	8 540	0
Lähetuskulud	24 823	23 028
Koolituskulud	6 009	9 768
Riiklikud ja kohalikud maksud	43 633	38 817
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	47 040	5 362
Vesi- ja kanalisatsioon	46 583	42 378
Valveteenused	23 051	17 008
Korrashoiu-ja remonditeenused	154 316	158 724
Sõidukulud	12 503	18 823
Auditeerimine ja juriidiline teenus	16 761	10 052
IT kulud	24 899	22 647
Esinduskulud	18 775	7 758
Ürituste korraldamise kulud	54 759	47 765
Töötajatega seotud kulud	12 496	10 543
Reklaamikulud	31 541	21 194
PR teenus	1 833	1 509
Inventar ja selle majandamine	8 953	8 691
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>1 088 060</b>	<b>1 045 201</b>

## Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	516 965	484 873
Sotsiaalmaksud	174 003	164 070
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>690 968</b>	<b>648 943</b>
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	94 535	125 601
<b>Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale</b>	<b>19</b>	<b>20</b>

**Lisa 21 Intressikulud**

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	44 992	64 167	
Intressikulu kapitalirendilt	1 328	1 328	
Tuletisinstrumendi mõju	35 512	0	14
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>81 832</b>	<b>65 495</b>	

**Lisa 22 Seotud osapooled**

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2015	31.12.2014
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	5 491	772	7 647	891
Sidusettevõtjad	444 766	593 148	460 190	603 486
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	201	0	28 156	761

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	4 900	51 093	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	205 773	56 440	0	34 400	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 350	0	0	0	0	0



2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	4 900	39 121	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	221 535	45 476	0	10 555	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 111	188 156	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	73 836	68 361
Kompensatsioon isikliku sõiduauto kasutamise eest	0	3 120

Teaduspargi asutajaliikmeteks on Eesti Vabariik (asutajaõiguste teostajaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), Tallinna Tehnikaülikool (TTÜ) ja Tallinna linn.

Ostude ning müükide all kajastuvad vastavalt ostetud või müüdüd teenused ja kaubad ning kohustusena hankijatele tasumata arved ja maksmata toetussummad.

Teaduspark omab osalusi ettevõtetes järgnevalt:

- 10% OÜ Tehnopol 1 KV osadest.
- 10% OÜ Mehhatroonikum osadest.
- 24,9% OÜ Biolaborid osadest.

Teaduspark on MTÜ Teadus/Tehnoloogia Parkide ja Innovatsioonikeskuste Balti Assotsiatsioon asutajaliige. Aastal 2012. asutati Mittetulundusühing Prototron, mille üheks asutajaliikmeks on Teaduspark.

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusest on Teaduspark saanud toetusi 2015. aastal 22 874 eurot ja 2014. aastal 237 663 eurot, millest 187 372 eurot põhivara soetuseks. Tallinna Ettevõtlusamet on toetanud tegevuskulusid 2015. aastal summas 22 140 eurot ja 2014. aastal 1 145 eurot.

## Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva

Veebruaris 2016. aastal algas Teaduspargi linnakus uue büroohoone arendus, mille SA Tallinna Teaduspark Tehnopol teostab koostöös Astlanda Ehituse OÜ-ga varasemalt sõlmitud hoonestusõiguse lepingu alusel. Arendus teostatakse läbi ühisettevõtte Tehnopol 2 KV OÜ, kus SA-l Tallinna Teaduspark Tehnopol on 10% osalus.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2016

**Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK RAIE	Juhatuse liige	16.03.2016

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL nõukogule

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, tulemiaruanne, netovara muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 13 kuni 33, on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeauditori 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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, 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 märkus(te)ga auditiarvamusele.

## Märkusega arvamuse avaldamise alus

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL sidusettevõtte Mehhatroonikum OÜ finantsnäitajad on esitatud aruandes kapitaliosaluse meetodil. Finantsinvesteeringu väärtuse bilansis moodustab 227 tuhat eurot. Nimetatud sidusettevõtte aruanne on auditeerimata, mistõttu meil puudub kindlus, et aruanne ei sisalda olulisi vigu. Sellest tulenevalt ei avalda me arvamust selles ulatuses finantsinvesteeringu väärtuse kohta bilansis seisuga 31.12.15.

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL bilansis on 31.12.15 seisuga kajastatud sidusettevõtte Biolaborid OÜ vastu lühiajalised nõuded kokku summas 99 tuhat eurot. Biolaborid OÜ esialgse auditeerimata aruande kohaselt ületavad 31.12.15 seisuga lühiajalised kohustused oluliselt käibevarasid, ettevõtte tegevustulem on negatiivne ning tuleviku prognoosid ei viita olukorra paranemisele. Meil puudub piisav kindlus antud nõuete laekumise tõenäosuse ning laekumise perioodi osas, mistõttu võib osutada vajalikuks nõuete allahindlus ning klassifitseerimine pikaajaliseks nõudeks. Allahindluse tulemusel väheneksid Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL varad ja tulem.

## Märkusega arvamus

Auditi ulatust piirava asjaolu osas märkusega arvamuse avaldamise korral kasutada järgnevat lõiku:

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eva Veinberg

Vandeauditori number 193

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri 6a, Tallinn

17.03.2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA VEINBERG	Vandeaudiitor	17.03.2016

## Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	Jah
Suhtekorraldus ja teabevahetus	70211	Ei

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4800200
Faks	+372 4800210
E-posti aadress	info@tehnopol.ee
Veebilehe aadress	www.tehnopol.ee