

TECHNOPOLIS ÜLEMISTE AS

2014. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress	Lõõtsa 6, 11415 Tallinn, Harju maakond
Registrikood	11978111
Telefon	+372 610 1109
Faks	+372 610 1120
E-mail	Tallinn@technopolis.ee
Põhitegevusala	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Audiitor	KPMG Baltics OÜ
Majandusaasta algus ja lõpp	01.01.2014-31.12.2014

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	18
Lisa 5. Kapitali juhtimine	19
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 7. Materiaalne põhivara	22
Lisa 8. Immateriaalne põhivara	22
Lisa 9. Nõuded ostjate vastu	23
Lisa 10. Muud nõuded	23
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed	23
Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid	24
Lisa 13. Aktsiakapital ja omakapital	24
Lisa 14. Laenukohustused	24
Lisa 15. Viitvõlad	26
Lisa 16. Müügitulu	26
Lisa 17. Muud äritulud	26
Lisa 18. Kaubad, toore, materjal ja teenused	27
Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud	27
Lisa 20. Tööjõukulud	28
Lisa 21. Muud ärikulud	28
Lisa 22. Finantstulud	28
Lisa 23. Finantskulud	28
Lisa 24. Kasutusrent	29

Lisa 25. Peamiste riskide juhtimine.....	30
Lisa 26. Tingimuslikud kohustused.....	33
Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega.....	33
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	35
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	36
Tegevjuhtkonna allkirjad 2014. a. majandusaasta aruandele	37
AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	38

Tegevusaruanne

AS Technopolis Ülemiste (www.technopolis.ee) on Tallinna Lennujaama vahetus läheduses asuvale endise Dvigateli tehase territooriumile loodud kaasaegse linnaosa Ülemiste City suurarendaja. Linnakus tegutseb täna üle 200 ettevõtte ning seal on endale töökoha leidnud ca 6000 töötajat. Technopolis Ülemiste AS kuulub 49 protsendilise osalusega AS-le Mainor Ülemiste ja 51 protsendilise osalusega Soome börsifirmale Technopolis Plc. Ettevõtte eesmärk on kujundada Lennujaama kõrvale Tallinna linna keskne äripiirkond, mis pakub inimestele ja ettevõtetele ööpäevaringselt erinevaid vaba aja ja äritegemise võimalusi.

2014. aasta oli Technopolis Ülemiste jaoks aktiivse laienemise aasta. 2014. aasta septembris valmis Lõõtsa tänav 8A Ragnar Nurkse nimelise büroohoone kolmas korpus, millega seoses lisandus linnakusse 7 500 m² väljarenditavat büroopinda. 2014. aasta kevadel sõlmis Technopolis Ülemiste AS ehituse peatöövõtu lepingu Nordecon AS-iga Lõõtsa tänav 5 asuva uue büroohoone ehituseks ja Nordecon Betoon OÜ-ga Valukoja tänav 4C asuva parkimismaja ehituseks. 281 kohaline parkimismaja avati 2015. aasta jaanuaris ja uus büroohoone (netopinnaga 10 000 m²) valmib 2015 aasta IV kvartalis. Nimetatud objektide ehituse finantseerimiseks sõlmis ettevõtte uue laenulepingu Swedbank AS-iga summas ca 11 mln eurot. Pärast uue büroohoone valmimist kasvab ettevõtte poolt rendile antav pind ca 74 000 m²-ni, millega oleme suurim büroohonete omanik Tallinnas.

Lisaks sellele investeeriti 2014. aastal ca 1,6 mln eurot linnaku töötajaid teenindava restorani „Dvigatel“ renoveerimisse. Septembris taasavatud, Eesti suurimat, restorani opereerib Prantsusmaa päritolu maailmakuulus toidlustusettevõtte Sodexo, kes avas Dvigateli näol oma seni esimese restorani Balti riikides. Kokku investeerib Technopolis Ülemiste 2014.-2015. aastal uue büroohoone, parkimismaja ja restorani ehitusse ca 19 mln eurot. Uuteks investeeringuteks annab kindlust linnaku kõrge täituvus, mis seisuga 31.12.2014 oli 99,3%.

Uuenenud arhitektuurikavandi kohaselt peaks järgneva 15 aasta jooksul muutuma Ülemiste City Targa Äri Linn multifunktsionaalseks ning ööpäevaringselt toimivaks äri- ja elukeskkonnaks (Targaks Linnaks), kus inimesed elavad ja töötavad. Tänase arusaama kohaselt võiks selleks ajaks olla linnakus töötavate inimeste arv kasvanud 15 000 inimeseni ja linnaku elanike arv ca 5 000 inimeseni. Kõik see näitab, et Ülemiste piirkonnast kujuneb järgneva 10-15 aasta vältel kõige kiiremini kasvav piirkond Tallinnas, mis vääraks eraldi linnaosa moodustamist.

AS Technopolis Ülemiste käive aruandeperioodil moodustas 9,7 mln eurot ja puhaskasum 10,5 mln eurot. Ettevõtte omakapital aruandeperioodi lõpus moodustas 45,9 mln eurot.

AS-i Technopolis Ülemiste majandusaasta raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2014 kuni 31.12.2014.

AS-s Technopolis Ülemiste oli 2014. aasta lõpus 19 töötajat, kellele on arvestatud tasu 388,1 tuhat eurot. Aasta keskmine töötajate arv oli 20. Aruandeperioodil on juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 113,7 tuhat eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Olulisemad finantssuhtarvud	01.01.-31.12.2014	01.01.-31.12.2013
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	25,5%	12,5%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	9,9%	4,9%
Käibe ärirentaablus (%)	124,1%	96,5%
Käibe puhasrentaablus (%)	108,5%	77,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,05	0,96
Dividenditase (%)	22,1%	31,6%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	73,5%	14,8%

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika:

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

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

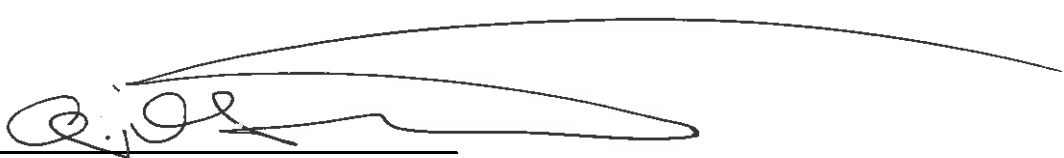
Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

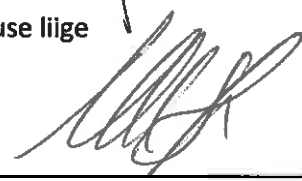
Lühiajalise kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

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	31.12.2014	31.12.2013
VARAD			
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	104 587 174	85 182 618
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6	6 159 942	10 982 312
Materiaalne põhivara	7	94 278	122 759
Immateriaalne põhivara	8	18 380	27 253
Muud pikaajalised nõuded	10	220	40 405
<i>Põhivara kokku</i>		110 859 994	96 355 347
<i>Käibevara</i>			
Nõuded ostjate vastu	9	440 901	330 098
Maksude ettemaksed	11	259 018	388 247
Muud nõuded	10	56 458	49 386
Ettemakstud kulud		57 051	69 142
Raha ja raha ekvivalendid	12	129 364	2 305 585
<i>Käibevara kokku</i>		942 792	3 142 458
VARAD KOKKU		111 802 786	99 497 805
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	13	25 647 030	25 647 030
Ülekurss		2 599 970	2 599 970
Reservkapital	13	600 202	384 986
Jaotamata kasum/kahjum	26	6 559 720	3 422 181
Aruandeperioodi kasum		10 492 988	4 304 319
<i>Omakapital kokku</i>		45 899 910	36 358 486
KOHUSTUSED			
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised laenukohustused	14	46 352 250	59 372 429
Pikaajalised ostjate tagatised		572 009	503 206
<i>Pikaajalised kohustused kokku</i>		46 924 259	59 875 635
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	14	17 436 142	1 734 979
Võlad hankijatele		1 083 800	1 238 134
Ostjate tagatised		204 415	127 757
Maksuvõlad	11	64 679	33 524
Viitvõlad	15	189 581	129 290
<i>Lühiajalised kohustused kokku</i>		18 978 617	3 263 684
KOHUSTUSED KOKKU		65 902 876	63 139 319
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		111 802 786	99 497 805

Lisad lehekülgedel 10 - 34 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialed for identification purposes of:

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Date/kuupäev... 17.03.2015 ..

Signature/allkiri... Grindla ..

KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

	Lisa	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Müügitulu	16	9 674 113	6 837 761
Muud äritulud	17	6 057 493	1 341 740
<i>Kokku tulud</i>		15 731 606	8 179 501
Kaubad, toore, materjal ja teenused	18	-2 199 086	-1 617 608
Mitmesugused tegevuskulud	19	-912 899	-643 311
<i>Tööjõukulud</i>			
Palgakulud		-381 829	-344 668
Sotsiaalmaks		-132 089	-122 572
<i>Tööjõukulud kokku</i>	20	-513 918	-467 240
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	-59 542	-67 626
Muud ärikulud	21	-39 966	-11 949
<i>Kokku kulud</i>		-3 725 411	-2 807 734
Ärikasum		12 006 195	5 371 767
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Finantstulud	22	1 746	8 388
Finantskulud	23	-1 262 006	-881 363
<i>Finantstulud ja -kulud kokku</i>		-1 260 260	-872 975
Kasum enne maksustamist		10 745 935	4 498 792
Tulumaks		-252 947	-194 473
Aruandeperioodi puhaskasum		10 492 988	4 304 319
Aruandeperioodi koondkasum		10 492 988	4 304 319

Lisad lehekülgedel 10 - 34 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....17.03.2015.....
 Signature/allkiri.....K. Rindla.....
 KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	Lisa	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		12 006 195	5 371 767
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	59 542	67 626
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-6 016 188	-1 293 041
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		63 630	884 696
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus		82 573	-274 759
Rahavood äritegevusest kokku		6 195 752	4 756 289
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-22 188	-25 447
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-8 504 668	-22 287 505
Saadud intressid	22	1 746	8 388
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-8 525 110	-22 304 564
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		4 362 654	25 587 048
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-1 681 676	-5 794 729
Makstud intressid		-1 248 814	-1 123 148
Finantslepingute tasud		-74 516	-121 803
Makstud dividendid	27	-951 564	-731 588
Makstud ettevõtte tulumaks		-252 947	-194 473
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		153 137	17 621 307
Rahavood kokku		-2 176 221	73 032
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	2 305 585	2 232 553
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 176 221	73 032
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	12	129 364	2 305 585

Lisad lehekülgedel 10 - 34 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 17.03.2015

Signature/allkiri... G. Pindla

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Aktiivkapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2012	25 647 030	2 599 970	269 228	4 269 527	32 785 755
Reservi					
moodustamine	-	-	115 758	-115 758	-
Makstud dividendid	-	-	-	-731 588	-731 588
Aruandeperioodi					
koondkasum	-	-	-	4 304 319	4 304 319
Saldo 31.12.2013	25 647 030	2 599 970	384 986	7 726 500	36 358 486
Reservi					
moodustamine	-	-	215 216	-215 216	-
Makstud dividendid	-	-	-	-951 564	-951 564
Aruandeperioodi					
koondkasum	-	-	-	10 492 988	10 492 988
Saldo 31.12.2014	25 647 030	2 599 970	600 202	17 052 708	45 899 910

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 13.

Lisad lehekülgedel 10 - 34 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....K. Pindla.....

KPMG, Tallinn

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

AS Technopolis Ülemiste on Eestis Vabariigis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing, kelle põhitegevusala on Tallinnas Lennujaama kõrval asetseval endisel Dvigateli tehase territooriumil asuva ärikinnisvara arendus. AS-i Technopolis Ülemiste aktsionärid on 49 % -lise osalusega Eesti Vabariigis tegutsev äriühing Mainor Ülemiste AS ja 51 %-lise osalusega Technopolis Baltic Holding OÜ, kelle emaettevõtte on Soome kontsern Technopolis Plc. Technopolis Plc on Skandinaavias teadmismahuka ettevõtlusega tegelev ärikinnisvara arendaja ning äritugiteenuste pakkuja. AS-i Technopolis Ülemiste majandusaasta raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2014 kuni 31.12.2014, võrreldav periood on 01.01.2013 kuni 31.12.2013.

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 31.12.2014 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 17.03.2015. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride koosolekul. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Kuni 2013. aasta lõpuni olid üürnikele esitatud arved osutatud kommunaalteenuste ja üüripinna proportsionaalse osa tasu hoonete halduskuludest kajastatud kogu kinnisvara haldamisega seotud kulude grupi („Kaubad, toore, materjal ja teenused“) vähendusena. Lähtudes emaettevõtte Technopolis Plc raamatupidamisarvestuse reeglitest, grupi finantsaruandluse ja eelarvestamisega ühildumiseks, on aruandeaastast alates eelpoolnimetatud arved kajastatud haldusteenuste müügituluna (vt. lisa 16 ja 18). Aruandeaastal rakendatud arvestuspõhimõtte kohaselt oleks 2013 aasta „Müügitulu“ aruandeaastaga võrreldav summa 6 837 761 eurot ja „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ kulude grupi aruandeaastaga võrreldav summa 1 617 608 eurot.

	2013. a summa enne korrigeerimist	Korrigeerimine	2013. a korrigeeritud summa
Müügitulu	5 574 980	1 262 781	6 837 761
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-354 827	-1 262 781	-1 617 608

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 17.03.2015

Signature/allkiri... K. Rindla

KPMG, Tallinn

Käesolevas aastaaruandes on korrigeeritud lisa 16, lisa 18 ja kasumiaruande perioodi 01.01.-31.12.2013 eelnevas tabelis esitatud ridade ja summade osas.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Raamatupidamise aastaaruanne esitatakse eurodes, mis on ettevõtte esitus- ja arvestusvaluutaks. Kõik arv näitajad on ümardatud lähima täiseuroni.

Juhtkonna hinnangud ja otsused

Euroopa Liidu poolt vastu võetud IFRS-ga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute andmist ja otsuste tegemist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestuspõhimõtteid, kajastatud varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

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

Valdkondadeks, milles juhtkonna otsustel ja hinnangutel on oluline mõju raamatupidamisaruandele ja majandustulemustele on materiaalse ja immateriaalse põhivara kasuliku eluea ja kaetavate väärtuste määramine (lisa 7, 8), kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuste määramine (lisa 6), ostjatelt laekumata arvete (lisa 9) ja muude nõuete (lisa 10) hindamine.

Lisa 3. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid ja tõlgendused ei kehti 31. detsembril 2014 lõppenud aastaaruande perioodi kohta ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud:

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

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. veebruaril 2015 või hiljem. Muudatused rakenduvad tagasiulatuvalt. Varasem rakendamine on lubatud.

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

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

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

¹ Töösuhtejärgsete kindlaksmääratud hüvitiste plaanid või töötajate muude pikaajaliste hüvitiste plaanid

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

IFRIC 21 „Lõivud“

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algasid 17. juunil 2014 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Varasem rakendamine on lubatud.

Tõlgendus annab juhised, kuidas tuvastada kohustav sündmus, millest tuleneb valitsuse kehtestatud lõivu maksmise kohustus, ning millal lõivu maksmise kohustus kajastada.

Tõlgenduse kohaselt on kohustav sündmus tegevus, mis tingib lõivu maksmise, nagu see on vastavates õigusaktides kindlaks määratud, ning seetõttu kajastatakse lõivu maksmise kohustus siis, kui kohustav sündmus toimub.

Kui kohustav sündmus toimub aja jooksul järk-järgult, kajastatakse lõivu maksmise kohustus järk-järgult.

Kui kohustav sündmus on minimaalse tegevuskünnise saavutamine, kajastatakse sellele vastav kohustus minimaalse tegevuskünnise saavutamisel.

Tõlgenduses sätestatakse, et majanduslik sund jätkata tegevust tulevasel perioodil ei tekita ettevõttele faktilist kohustust maksta lõivu, mille aluseks on tegutsemine kõnealusel tulevasel perioodil.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta tõlgendus esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte finantsaruandeid, kuna selle tulemusena ei muutu ettevõtte arvestuspõhimõtted, mis puudutavad valitsuste kehtestatud lõivusid.

IFRS-ide iga-aastased edasiarendused

Edasiarendustega kehtestatakse üksteist muudatust üheksas standardis ning neist tulenevad muudatused teistes standardites ja tõlgendustes. Enamik neist muudatustest rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. veebruaril 2015 või hiljem, lubatud on ka varasem rakendamine. Veel nelja standardi neli muudatust rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2015 või hiljem, lubatud on ka varasem rakendamine.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta ükski neist muudatustest oluliselt ettevõtte finantsaruandeid.

Finantsinstrumendid

Finantsvarad ja –kohustused

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

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle 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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....K. Rindla.....

KPMG, Tallinn

Finantsvarad

Laenud ja nõuded kajastatakse algselt õiglases väärtuses, millele lisanduvad otsesed tehingukulud. Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil, miinus finantsvarade allahindlused. Laenude ja nõuete kategooria alla kuuluvad raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantskohustused

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

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

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 langused

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 17.03.2015
Signature/allkiri... G. Rindla
KPMG, Tallinn

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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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 õiglasel väärtusel, mis baseerub iga-aastaselt Technopolis Plc (lõplikku kontrolli omav emaettevõtte) poolt antud hinnangul, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulevaste rahavoogude prognoosid võtavad arvesse kõigi olemasolevate rendi- ja muude lepingute tingimusi ja (võimaluse korral) väliseid tõendeid, nagu turul kehtivad rendihinnad samas asukohas ja seisundis samalaadsete kinnisvaraobjektide eest, ning kasutades diskontomäärasid, mis väljendavad hetke turuhinnanguid rahavoogude summa ja laekumise ajaga seotud ebakindluse suhtes. Õiglasel väärtusel liigitatakse kolmeks erinevaks astmeks vastavalt hindamisel kasutatud olulistele eeldustele. Technopolis

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....K. Rindla.....

KPMG, Tallinn

Ülemiste AS-i kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse arvutamise aluseks olevad olulised sisendid asetavad selle kolmandale astmele.

Kinnisvarainvesteeringu ehitusega seotud kulud, intressikulud ja tööjõukulud on kapitaliseeritud ehitusperioodi jooksul lõpetamata kinnisvarainvesteeringute gruppi bilansis. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnatakse valmidusastme alusel, tingimusel, et õiglane väärtus on usaldusväärselt määratletav, kasutades sama õiglase väärtuse arvutamise mudelit kui valmis kinnisvarainvesteeringute puhul.

Seisuga 31.12.2014 oli ettevõttel kinnisvarainvesteeringuid summas 104 587 174 eurot ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid summas 6 159 942 eurot (vaata lisa 6). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata kulumit.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu maksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Varade väärtuse langus

Finantsvarade allahindlus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval hindab ettevõtte, kas eksisteerib objektiivseid tõendeid finantsvara väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus loetakse langenuks juhul, kui esineb objektiivseid tõendeid ühest või enamast sündmusest, mis on negatiivselt mõjutanud varast saadavaid rahavoogusid. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud nõuete kaetav väärtus arvutatakse tulevaste rahavoogude nüüdisväärtusena kasutades varaga seotud algset efektiivset intressimäära. Lühiajalisi nõudeid ei diskonteerita.

Kõik vara väärtuse langusest tekkinud kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes. Kui kahjum vara väärtuse langusest väheneb ja seda vähenemist saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast väärtuse languse kajastamist, siis eelnevalt kajastatud väärtuse langusest tulenenud kahjum tühistatakse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade väärtuse langusest tekkinud kahjumi vähenemine kajastatakse koondkasumiaruandes.

Mittefinantsvarade allahindlus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla jääkmaksumuse. Vajaduse 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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....K. Rindla.....

KPMG, Tallinn

rahavooge maksueelse diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse aruandeperioodi muudes ärikuludes või perioodi kulumis. Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus, va firmaväärtust. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandepäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt jääkväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus.

Rendiarvestus

Ettevõtte kui rendilevõtja

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Renditulu teenimisel tekkinud kulutused, kajastatakse kuluna. Renditulu (v.a osutatud teenuste, nagu kindlustuse ja hoolduse eest laekunud tulu) kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt isegi siis, kui laekumine ei toimu ühtlaselt, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini renditava vara kasutamisest saadava kasu vähenemise ajalist jaotumist.

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

Töötajate hüvitised

Töötajate lühiajaliste hüvitiste kohustusi mõõdetakse diskonteerimata kujul ja kajastatakse vastava teenuse osutamisel kuluna. Boonuse kohustus kajastatakse summana, mis kuuluks väljamaksmisele lühiajalise rahaboonusskeemi alusel, kui ettevõttel on töötaja möödunud tööalasest teenistusest tulenev eksisteeriv juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kohustust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Töösuhte lõpetamise hüvitised kajastatakse kuluna siis, kui ettevõtte on selgelt kohustunud täitma üksikasjalikku formaalset kava töösuhte lõpetamiseks enne tavapärast pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhte lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist ning tal ei ole reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku töölt lahkumist soodustavaid töösuhte lõpetamise hüvitisi kajastatakse kuluna tingimusel, et ettevõtte on teinud vastava pakkumise, on tõenäoline, et see pakkumine vastu võetakse ja pakkumise vastuvõtjate arvu on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 17.03.2015

Signature/allkiri... GRindla

KPMG, Tallinn

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 kommertspankades). Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Ettevõtte finantskulud koosnevad eelkõige võetud laenude ja kapitalirendi intressikuludest.

Laenukasutuse kulud, mis ei ole otseselt seotud kinnisvaraprojektide arendusega (ja mida ei kapitaliseerita arendatavate varade soetusmaksumusse), kajastatakse tekkepõhiselt kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Aruandeaasta kehtiv maksumäär oli 21/79 väljamakstud netodividendist, alates 2015. aastast on kehtiv maksumäär 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning finantsseisundi aruandes eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, lisas 26.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 17.03.2015

Signature/allkiri... G. Lindla

KPMG, Tallinn

Seotud osapooled

AS Technopolis Ülemiste aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2014 ja aruande allkirjastamise kuupäeva 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, avalikustatakse aastaaruande lisades.

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

Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügil või makstakse kohustuse üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus põhiturul või põhituru puudumise korral soodsaimal turul, millele ettevõtte on mõõtmiskuupäeval juurdepääs. Kohustuse õiglase väärtus kajastab kohustuse mittetäitmise riski.

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

Vara või kohustuse õiglase väärtuse mõõtmisel kasutab ettevõtte jälgitavaid turuandmeid nii palju kui võimalik. Lähtuvalt kasutatavate hindamistehnikate sisenditest liigitatakse õiglased väärtused õiglase väärtuse hierarhia eri tasemetele järgmiselt:

1. tase: identsete varade või kohustuste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel.
2. tase: sisendid, mis ei ole 1. tasemele liigitatud noteeritud hinnad ja mis on vara või kohustuse puhul kas otseselt (st hindadena) või kaudselt (st tuletatud hindade põhjal) jälgitavad.
3. tase: sisendid, mis vara või kohustuse puhul ei tugine jälgitavatele turuandmetele (mittejälgitavad sisendid).

Kui vara või kohustuse õiglase väärtuse mõõtmiseks kasutatavad sisendid saab liigitada õiglase väärtuse hierarhia eri tasemetele, liigitatakse õiglase väärtuse mõõtmine tervikuna samale õiglase väärtuse hierarhia tasemele, millel on madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline.

Ettevõtte kajastab õiglase väärtuse hierarhia tasemete vahelised ülekandmised selle aruandlusperioodi lõpul, mille jooksul muutus toimub.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....K. Rindla.....

KPMG, Tallinn

Õiglased väärtused on kindlaks määratud mõõtmise ja/või avalikustamise eesmärgil kasutades alljärgnevat meetodeid. Vajaduse korral on lisainformatsioon õiglase väärtuse kindlaksmääramisel tehtud eelduste kohta avalikustatud konkreetset vara või kohustust käsitlevates lisades.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kasuliku eluea määramisel lähtutakse juhtkonna hinnangust vara tegeliku kasutamise perioodi kohta. Senine kogemus on näidanud, et varade tegelik kasutusaeg on mõnikord osutunud mõnevõrra pikemaks kui varade hinnanguline eluiga. Seisuga 31. detsember 2014 oli ettevõttel materiaalsel põhivara jääkmaksumuses 94 278 eurot ja immateriaalsel põhivara jääkmaksumuses 18 380 eurot, aruandeperioodi amortisatsioonikulu oli vastavalt 50 669 eurot ja 8 873 eurot (vaata lisa 7 ja 8).

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Individuaalselt oluliste nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga nõude kohta eraldi. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtajast mittekinnipidamine. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli ettevõttel summas 440 901 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 2014 oli ettevõttel ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid summas 56 090 eurot (lisa 9).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrreldavate tehingute hindade meetod. Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit, kuna omab stabiilset rahavoogu tagavaid kinnisvaraobjekte ja juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei pruugi kajastada õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähenenud likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel).

Finantskohustused

Finantskohustuste õiglase väärtuse leidmisel avalikustamise eesmärgil on arvutuste aluseks võetud kohustuste põhiosamaksete ja intressisummade rahavoogude nüüdisväärtus, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, kasutades diskontomäärana sarnaste instrumentide turuintressi 31.12.2014 seisuga.

Lisa 5. Kapitali juhtimine

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

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

KPMG, Tallinn

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt kakskümmend viis tuhat (25 000) eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Vastavalt AS Technopolis Ülemiste kehtivale põhikirjale on ettevõtte miinimumkapital kümme miljonit (10 000 000) eurot ja maksimumkapital nelikümmend miljonit (40 000 000) eurot. Seisuga 31.12.2014 oli AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital 25 647 030 eurot ja netovara 45 899 910 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% (31.12.2014: 41%).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljarenditavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljarenditava büroopinna kogumaht seisuga 31.12.2014 on 61 845 m².

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud	Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2012		63 925 826	8 289 607
Ostud ja parendused		949 947	21 706 509
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel		19 427 053	-19 427 053
Kasum õiglase väärtuse muutusest	21	879 792	413 249
Saldo seisuga 31.12.2013		85 182 618	10 982 312
Ostud ja parendused		2 426 420	6 139 578
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel		11 824 710	-11 824 710
Kasum õiglase väärtuse muutusest	17	5 153 426	862 762
Saldo seisuga 31.12.2014		104 587 174	6 159 942

Kinnisvarainvesteeringud on seisuga 31.12.2014 Technopolis Plc poolt koostatud ekspertarvamuse põhjal hinnatud õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, mis tugineb tulevaste perioodide oodatavale rahavoole, oodatavale inflatsioonimäärale, oodatavale vakantsusele ja kapitalisatsioonimäärale. Tulevaste perioodide oodatavad rahavood on leitud kasutades oodatavat renditulu ning oodatavat inflatsioonimäära, lahutades maha oodatavad hoolduskulutused, arvutused on iga konkreetse kinnistu põhised ja on liigitatud kolmandale astmele. Detailsed rahavood on koostatud kümne aasta kohta ning lõppväärtus on leitud kümnenda aasta rahavoogudele tuginedes, kasutades kapitalisatsioonimäära. Õiglase väärtuse hindamise metoodikas ei ole aruandeperioodil muutusi toimunud, samad põhimõtted rakendusid ka eelmisel aastal.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....17.03.2015
 Signature/allkiri.....*Skindla*
 KPMG, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringute (104 587 174 eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (6 159 942 eurot) õiglase väärtuse hindamine on kategoriseeritud kui kolmas tase õiglase väärtuse hindamise hierarhias. Alljärgnevas tabelis on esitatud olulised sisendid, mida on rakendatud diskonteeritud rahavoogude meetodil arvatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel:

	Kinnisvarainvesteeringud		Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	
	2014	2013	2014	2013
Kapitalisatsioonimäär, %	8,0	8,3	8,0	8,3
Oodatav inflatsioonimäär, %	3,0	3,0	3,0	3,0
Büroopindade turuhind, eur/m ²	7,7-12,2	7,7-12,2	13,0	12,1
Kaalutud keskmine turuhind, eur/m ²	10,5	10,3	13,0	12,1
Hoolduskulud, eur/m ²	2,8	2,9	2,1	2,5
Parendused, eur/m ²	0,5	0,5	-	-
Väljarenditav pind, m ²	61 800	60 000	10 000	4 000
Keskmine esimese aasta täituvus, %	97,4	95,2	67,5	85,0
Keskmine 10-aastane täituvus, %	97,0	97,1	97,0	95,6

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

Kapitalisatsioonimäära muutus ühe protsendipunkti võrra mõjutab õiglast väärtust alljärgnevalt:

	31.12.2014	+1%	-1%
Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus	104 587 174	-10 072 578	12 927 034
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus	6 159 942	-684 198	878 172

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil renditulu 7 554 703 eurot (lisa 16). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 2 199 086 eurot (lisa 18).

2014. aasta septembris valmis Lõotsa tänav 8A Ragnar Nurkse nimelise büroohoone kolmas korpus, millega seoses lisandus linnakusse 7 500 m² väljarenditavat büroopinda. 2014. aasta kevadel sõlmis Technopolis Ülemiste AS ehituse peatöövõtu lepingu Nordecon AS-iga Lõotsa tänav 5 asuva büroohoone ehituseks ja Nordecon Betoon OÜ-ga Valukoja tänav 4C asuva parkimismaja ehituseks. 280 kohaline parkimismaja avatakse 2015. aasta jaanuaris ja uus büroohoone (netopinnaga 10 000 m²) valmib 2015. aasta IV kvartalis. Seisuga 31.12.2014 on eelnimetatud projektidesse investeeritud 5,3 miljonit eurot ja ehituste lõpuleviimiseks on sõlmitud lepinguid summas 10,5 miljonit eurot.

Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 2,4 miljonit eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 0,9 miljonit, sealhulgas renoveeriti linnaku töötajaid teenindav restoran asukohaga Lõotsa 6, maksumusega 1,6 miljonit eurot. Kõik kinnisvarainvesteeringud on seatud tagatiseks võetud pangalaenudele, vaata lisa 14.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....G. Kinnella.....

KPMG, Tallinn

Lisa 7. Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Kokku
01.01.2013-31.12.2013			
Saldo seisuga 01.01.2013	106 747	69 190	175 937
Ostud ja parendused	-	15 680	15 680
Mahakandmine	-	-5 361	-5 361
Perioodi kulum	-39 192	-24 305	-63 497
Jääkmaksumus 31.12.2013	67 555	55 204	122 759
Sh soetusmaksumus	168 823	146 208	315 031
Sh akumulereitud kulum	-101 268	-91 004	-192 272
01.01.2014-31.12.2014			
Saldo seisuga 01.01.2014	67 555	55 204	122 759
Ostud ja parendused	-	22 188	22 188
Perioodi kulum	-21 592	-29 077	-50 669
Jääkmaksumus 31.12.2014	45 963	48 315	94 278
Sh soetusmaksumus	168 823	146 208	315 031
Sh akumulereitud kulum	-122 860	-97 893	-220 753

Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel soetanud alljärgnevat põhivara:

	Masinad ja seadmed
Jääkmaksumus 31.12.2013	53 833
Ostud ja parendused	-
Perioodi kulum	-17 258
Jääkmaksumus 31.12.2014	36 575
Sh. soetusmaksumus	145 496
Sh. akumulereitud kulum	-108 921

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku
01.01.2013-31.12.2013	
Jääkmaksumus 01.01.2013	27 665
Ostud ja parendused	9 766
Mahakandmine	-6 049
Perioodi amortisatsioonikulu	-4 129
Jääkmaksumus 31.12.2013	27 253
Sh soetusmaksumus	43 618
Sh akumulereitud kulum	-16 365
01.01.2014-31.12.2014	
Jääkmaksumus 01.01.2014	27 253
Perioodi amortisatsioonikulu	-8 873
Jääkmaksumus 31.12.2014	18 380
Sh soetusmaksumus	43 618
Sh akumulereitud kulum	-25 238

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/alkiri.....K. Lindla.....

KPMG, Tallinn

Lisa 9. Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Nõuded ostjate vastu	496 991	394 350
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	-56 090	-64 252
Kokku	440 901	330 098

Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärselt krediidiriski nõuete osas. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2013. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 52 540 eurot, laekus varasematel aastatel ebatõenäoliselt tunnustatud nõuetest 8 100 eurot. Aruandeperioodil on tunnustatud ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 14 857 eurot.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 10. Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Nõue ettemaksete osas	42 033	42 033
Muud	14 425	7 353
Pikaajaline nõue ettemaksete osas	220	40 405
Kokku	56 678	89 791

Muudes nõuetes on kajastatud nõuet Mainor Ülemiste AS-i vastu Technopolis Ülemiste AS-i klientide ettemaksete osas, millest lühiajaline osa moodustab 42 033 eurot (42 033 eurot 31.12.2013) ja pikaajaline osa moodustab 220 eurot (40 405 eurot 31.12.2013).

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Käibemaks	259 018	-	388 247	-
Üksikisiku tulumaks	-	9 394	-	10 266
Ettevõtte tulumaks	-	33 875	-	1 131
Sotsiaalmaks	-	18 987	-	19 624
Muud maksud	-	2 423	-	2 503
Kokku	259 018	64 679	388 247	33 524

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....K. Rindla.....

KPMG, Tallinn

Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod pankades	129 364	587
Üleöödeposiit	-	2 304 998
Kokku	129 364	2 305 585

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 13. Aktsiakapital ja omakapital (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Väljastatud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	256 470 300	256 470 300
Aktsiate nimiväärtus	0,10	0,10
Aktsiakapital	25 647 030	25 647 030

AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital koosneb 256 470 300 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,10 senti. Iga lihtaktsia annab aktsionärile õiguse osaleda kasumi jaotamisel proportsionaalselt aktsionäri aktsiate arvule. Otsuse dividendideks väljamakstava summa kohta võtab vastu üldkoosolek ettevõtte kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel. Potentsiaalne tingimuslik tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel on toodud välja lisas 26.

2014. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud 2013. aasta puhaskasumist dividende summas 951 564 eurot (2013. aastal 731 588 eurot), makstud dividend aktsia kohta on 0,37 euro senti (2013. aastal 0,29 euro senti aktsia kohta).

Aruandeperioodil aktsiakapitalis muutusi ei ole toimunud.

Vastavalt AS Technopolis Ülemiste põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on seltsi reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks.

Lisa 14. Laenukohustused (eurodes)

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 17.03.2015
Signature/alkiri... K. Kinnala
KPMG, Tallinn

	31.12.2014		31.12.2013	
	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Lühi- ajaline osa
Pangalaenud	46 344 336	16 419 982	59 348 330	1 719 341
Laen mittefinantsettevõttelt	-	1 000 000	-	-
Kapitalirendi kohustused	7 914	16 160	24 099	15 638
Kokku	46 352 250	17 436 142	59 372 429	1 734 979

Individuaalselt oluliste laenukohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad:

	31.12.2014	31.12.2013	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen	41 987 566	42 987 574	6 kuu euribor+1,55%	2016
Pangalaen	4 729 158	4 979 166	6 kuu euribor+1,85%	2016
Pangalaen	1 116	14 406	6 kuu euribor+1,00%	2015
Pangalaen	293 728	369 130	6 kuu euribor+2,25%	2015
Pangalaen	997 304	1 116 980	6 kuu euribor+1,95%	2016
Pangalaen*	14 755 446	11 600 414	6 kuu euribor+1,85%	2015
Laen mittefinantsettevõttelt**	1 000 000	-	8%	2016
Kapitalirendi kohustus	24 074	39 738	6 kuu euribor+1,60%	2016
Kokku intressikandvad kohustused	63 788 392	61 07 408		

*2015. aastal on alustatud läbirääkimisi Swedbank AS-iga laenu tagastamistähtaaja edasilükkamise ja lepingu pikendamise osas.

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

Võetud pangalaenude tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 95 432 658 eurot kinnistutele bilansilise väärtusega 104 587 174 eurot (lisa 6), millega on tagatud laenulepingutest tulenevad kohustused. Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel 2011. aastal soetanud laadur-ekskaatori (vt. lisa 7). Finantskohustustega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

2014. aastal sõlmis Technopolis Ülemiste AS uue laenulepingu Swedbank AS-iga summas 11,05 miljonit eurot. Laenu sihtotstarve on ärihoone ehitamise finantseerimine asukohaga Lõõtsa tänav 5, Tallinn, netopinnaga vähemalt 10 000 m² ja parkimismaja ehitamise finantseerimine asukohaga Valukoja tänav 4C, Tallinn. Seisuga 31.12.2014 ei ole eelnimetatud laenu veel kasutusele võetud.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015

Signature/alkiri.....KPMG

KPMG, Tallinn

Lisa 15. Viitvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Intressi viitvõlg	24 936	21 323
Puhkusekohustuse viitvõlg	18 693	24 674
Töövõtjatega seotud viitvõlad	145 952	83 293
Kokku	189 581	129 290

Finantskohustustega seotud riskid avalikustatud lisas 25.

Lisa 16. Müügitulu (eurodes)

	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Renditulu	7 554 703	5 320 260
Konverentsiteenuste müügitulu	428 628	95 359
Haldusteenuste müügitulu*	1 690 782	1 422 142
Kokku	9 674 113	6 837 761

*Kuni 2013. aasta lõpuni olid üürnikele esitatud arved osutatud kommunaalteenuste ja üüripinna proportsionaalse osa tasu hoonete halduskuludest kajastatud kogu kinnisvara haldamisega seotud kulude grupi vähendusena. Lähtudes emaettevõtte Technopolis Plc raamatupidamisarvestuse reeglitest, grupi aruandlusega ja eelarvestamisega ühildumiseks, on aruandeaastast alates eelpoolnimetatud arved kajastatud haldusteenuste müügituluna ja eelneva perioodi summat on vastavalt korrigeeritud (vt. lisa 18).

Lisa 17. Muud äritulud (eurodes)

	Lisa	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	6 016 188	1 293 041
Tulu sihtfinantseerimisest		-	14 337
Saadud trahvid		20 974	31 478
Kahjude hüvitused		20 331	2 884
Kokku		6 057 493	1 341 740

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....K. Lindla.....

KPMG, Tallinn

Lisa 18. Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Elekter	-864 010	-748 642
Küte	-375 444	-280 595
Vesi	-90 409	-82 954
Jäätmekäitlus	-24 911	-17 057
Koristus	-177 921	-97 144
Remondi- ja hoolduskulud	-359 772	-167 582
Maamaks	-39 044	-41 152
Valvekulud	-104 461	-104 010
Kindlustus	-14 757	-12 133
Ekspertiisid	-41 344	-1 600
Muud kinnisvara haldamise kulud	-107 013	-64 739
Kokku	-2 199 086	-1 617 608

Kuni 2013. aasta lõpuni olid üürnikele esitatud arved osutatud kommunaalteenuste ja hoonete halduskulude eest kajastatud kogu kinnisvara haldamisega seotud kulude grupi vähendusena. Lähtudes emaettevõtte Technopolis Plc raamatupidamisarvestuse reeglitest ja grupi aruandluse ja eelarvestamisega ühildumiseks, on aruandeaastast alates eelpoolnimetatud arved kajastatud haldusteenuste müügituluna (vt. lisa 16) ja eelneva perioodi summat on vastavalt võrreldavaks korrigeeritud.

Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Turunduskulud	-83 974	-115 379
Arvutustehnika- ja sidekulud	-72 704	-72 695
Koolitus- ja reisikulud	-25 155	-28 527
Juriidilised kulud	-41 122	-32 779
Auditeerimiskulud	-15 645	-20 000
Kontori- ja konverentsiruumide kulud	-365 370	-64 073
Konsultatsioonikulud	-105 291	-129 941
Vahendustasud	-62 450	-11 377
Sõidukitega seotud kulud	-33 553	-40 946
Ühistransport	-20 770	-20 978
Ebatöenäoliselt laekuvad nõuded	-14 857	-44 440
Muud	-72 007	-62 176
Kokku	-912 899	-643 311

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....K. Lindla.....

KPMG, Tallinn

Lisa 20. Tööjõukulud

(eurodes)

	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Palgakulu	-388 056	-353 418
Sotsiaalmaksud	-132 089	-122 572
Kapitaliseeritud palgakulu	6 227	8 750
Kokku	-513 918	-467 240

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

Lisa 21. Muud ärikulud

(eurodes)

	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Riigilõiv kohtuhagilt	-1 100	-
Riigihankes osalemise kulud	-11 903	-
Kõrvalprojektides osalemise kulud	-18 452	-
Muud	-8 511	-11 949
Kokku	39 966	-11 949

Lisa 22. Finantstulud

(eurodes)

	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Intressitulu	1 746	8 388
Kokku	1 746	8 388

Lisa 23. Finantskulud

(eurodes)

	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Intressikulu	-1 252 426	-1 118 465
Kapitaliseeritud intressikulu	64 936	372 237
Muud finantskulud	-74 516	-135 135
Kokku	-1 262 006	-881 363

Ettevõtte on uute arenduste finantseerimiseks sõlminud sihtotstarbelised laenulepingud Swedbank AS-iga, intressikandvate kohustuste jääk seisuga 31.12.2014 on 62,8 miljonit eurot (vt. lisa 14) ja ettevõtte omanikud on samal eesmärgil andnud aruandeaastal laenu summas 1 miljonit eurot (vt.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....K. Kivimäe.....

KPMG, Tallinn

lisa 27), nimetatud laenude intressid on ehituse perioodil kapitaliseeritud ehitatava kinnisvara soetusmaksumusse.

Lisa 24. Kasutusrent

(eurodes)

Ettevõtte kui rentnik

AS Technopolis Ülemiste oli kasutusrendi tingimustel rentinud sõiduauto. Nimetatud kasutusrendist olid aruandeaastal järgmised maksed:

	2014	2013
Aruandeperioodi rendikulu	3 792	5 667
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
Lühiajaline osa maksetähtajaga kuni 12 kuud	-	3 792
Pikaajaline osa maksetähtajaga kuni 2-5 aastat	-	-
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest kokku	-	3 792

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu summas 7 554 703 eurot (vaata lisa 16).

	2014	2013
Kasutusrenditulu	7 554 703	5 320 260
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
12 kuu jooksul	7 696 505	6 054 196
2-5 aasta jooksul	18 122 269	17 158 946
Üle 5 aasta	9 247 340	6 703 290
Rendile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus (lisa 6)	104 587 174	85 182 618

Ettevõttes sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 3-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat nagu Riigi Kinnisvara AS-iga sõlmitud leping Maksu- ja Tolliameti üüripinnale, mis hõlmab 12,2 tuhandet ruutmeetrit.

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

Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksile.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

Signature/allkiri.....K. Lindla.....

KPMG, Tallinn

Lisa 25. Peamiste riskide juhtimine (eurodes)

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururiskid. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Ettevõtte riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et majandustegevuse edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu AS Technopolis Ülemiste omakapitali ning tegevuse jätkuvuse.

Finantsinstrumendid liikide kaupa:

		31.12.2014		31.12.2013	
Finantsinstrumentide klass	Kategooria	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD					
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	Laenud ja nõuded	440 901	440 901	330 098	330 098
Muud nõuded (lisa 10,11)	Laenud ja nõuded	315 696	315 696	478 038	478 038
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 12)	Laenud ja nõuded	129 364	129 364	2 305 585	2 305 585
Kokku finantsvarad		885 961	885 961	3 113 721	3 113 721
KOHUSTUSED					
Võlad tarnijatele	Finantskohustused korregeeritud soetusmaksumuses	1 083 800	1 083 800	1 238 134	1 238 134
Laenu- ja kapitalirendi kohustused (lisa 14)	Finantskohustused korregeeritud soetusmaksumuses	63 788 392	63 808 416	61 107 408	61 045 252
Ostjatelt saadud tagatised	Finantskohustused korregeeritud soetusmaksumuses	776 424	776 424	630 963	630 963
Viitvõlad (lisa 15)	Finantskohustused korregeeritud soetusmaksumuses	189 581	189 581	129 290	129 290
Kokku finantskohustused		65 838 197	65 858 221	63 105 795	63 043 639

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 makedistsipliini, maksetähtaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga. Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Swedbanki üleöödeposiidis.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 17.03.2015

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod ja deposiit pankades (lisa 12)	129 364	2 305 585
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	440 901	330 098
Muud nõuded (lisa 10,11)	315 696	478 038
Kokku	885 961	3 113 721

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõtte ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtete tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatisraha, mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantiid. Seisuga 31.12.2014 on ettevõtte saanud üürikuult tagatisraha summas 776 424 eurot (31.12.2013 630 963 eurot) ja üürikuud on esitanud ettevõtte kasuks pangagarantiisid summas 1 336 725 eurot (31.12.2013 1 283 532 eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine:

	31.12.2014	31.12.2013
Aegumata nõuded	253 255	224 039
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	126 634	65 750
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	17 881	14 789
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	43 131	25 520
Kokku	440 901	330 098

Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2013. aastal ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 52 540 eurot ja laekus varasematel aastatel ebatõenäoliselt tunnustatud nõuetest 8 100 eurot. Aruandeperioodil on tunnustatud ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 14 857 eurot. 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 2014. aasta likviidsust mõjutas kõige enam 2012 aastal Swedbank AS-iga sõlmitud laenulepingute alusel täiendavate sihtotstarbeliste laenu kasutuselevõtt summas 3,4 miljonit eurot, et tagada Lõdtsa 8a büroohoone kolmanda korpuse ehituskulude tasumine ja olemasolevate büroohtonete jooksvate parenduskulude tasumine ja varasemalt sõlmitud laenu tagastamine summas 1,7 miljonit eurot.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustusi tähtaegselt. Nimetatud laenulepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustuse tagada, et võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,3 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2014 seisuga täitis ettevõtte antud suhtarvud. Laenulepingutega võetud kohustuste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid kõikidele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 14).

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 11.03.2015

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

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 intressikandvad võlakohustused, on võrdne nende bilansilise väärtusega. Pangalaenu on tavapärane finantseerimise allikas ning nende lõppemine ja pikendamine on äritegevuse ja finantseerimise osa, käesoleval aastal on alustatud ja jätkuvad positiivsed läbirääkimised Swedbank AS-iga laenu tagastamistähtaaja ja lepingu pikendamise osas.

Finantskohustuste lepingujärgsed lunastustähtajad:

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

31.12.2013		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	14	730 969	2 181 640	60 747 182	63 659 791
Kapitalirendi kohustused	14	4 077	12 438	25 082	41 597
Võlad tarnijatele		1 238 134	-	-	1 238 134
Ostjate tagatised		-	127 757	503 206	630 963
Muud viitvõlad	15	129 290	-	-	129 290
Kokku		2 102 470	2 321 835	61 275 470	65 699 775

Tururisk

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses. Ettevõtte finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood võivad tulevikus kõikuda muude kui intressimäärariskist või valuutariskist tulenevate turuhindade muutumise tõttu, samuti osutatavate teenuste müügihind vabaturu tingimustes. Teenuste müügi hinnariski maandamiseks kasutab ettevõtte klientidega sõlmitavaid tähtajalisi lepinguid, kus teenuse hind on lepinguperioodiks fikseeritud.

Tururiskidest on ettevõtte avatud intressiriskile.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenu ja kapitalirendi kohustuste intressid on seotud Euriboriga. Seisuga 31.12.2014 oli ettevõttel intressikandvaid kohustusi 63 788 392 eurot (31.12.2013 61 107 408 eurot), mis on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga ja muutub iga 6 kuu järel), vt. lisa 14. Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid. Kui järgneva 12 kuu intressimäär muutuks ühe protsendipunkti võrra kõrgemaks, oleks olemasolevate kohustuste mahu juures selle mõju omakapitalile ja aruandeperioodi puhaskasumile 583 tuhat eurot.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....11.03.2015.....

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

KPMG, Tallinn

Lisa 26. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustas 17 052 708 eurot (31.12.2013 7 726 500 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 410 542 eurot (31.12.2013 1 622 565 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 13 642 166 eurot (31.12.2013 6 103 935 eurot).

Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega

(eurodes)

AS Technopolis Ülemiste seotud osapooled on:

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

Tehingud seotud osapooltega	Technopolis PLC	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatus ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
Perioodil 01.01.2013-31.12.2013:				
<i>Tulud</i>				
Renditulu	-	-	21 309	36 536
Kommunaalteenused	-	-	10 986	5 460
Haldusteenuse osutamise tulu	-	-	149 362	-
Intressitulu	-	-	1 014	-
Kokku	-	-	182 671	41 996
<i>Kulud</i>				
Konsultatsioonikulu	-	-	-	105 875
Ehitusega seotud kulud	33 483	-	-	-
Elektrienergia	-	-	-	748 642
Muud ostud	53 690	-	1 840	-
Intressikulu	-	119 637	118 232	-
Kokku	87 173	119 637	120 072	854 517

Perioodil 01.01.2014-31.12.2014:

<i>Tulud</i>				
Renditulu	-	-	21 960	30 214
Kommunaalteenused	-	-	18 765	12 340
Haldusteenuse osutamise tulu	-	-	19 023	-
Intressitulu	-	-	126	-
Kokku	-	-	59 874	42 554

Initialled for identification purposes only

33

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2015.....

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

KPMG, Tallinn

Kulud

Konsultatsioonikulu	-	-	-	113 680
Ehitusega seotud kulud	117 478	-	3 750	228 403
Elektrienergia	-	-	-	864 010
Muud ostud	60 922	-	50 300	27 878
Intressikulu	-	4 044	3 811	-
Kokku	178 400	4 044	57 861	1 233 971
	Technopolis PLC	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted

Nõuded

Saldo 31.12.2013	-	-	95 188	1 958
Saldo 31.12.2014	-	-	72 306	5 058

Kohustused

Saldo 31.12.2013	60 436	-	-	92 247
Saldo 31.12.2014	93 643	510 000	503 726	102 257

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 113 680 eurot (eelmisel aruandeperioodil 105 875 eurot). Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

2014. aastal maksti aktsionäridele 2013. aasta puhaskasumist dividende 0,0037 eurot aktsia kohta kogusummas 951 564 eurot.

2014. aastal sõlmis Technopolis Ülemiste AS sihtotstarbelise laenulepingu ettevõtte omanikega summas 5,6 miljonit eurot Lõõtsa tn 5 büroohoone ja Valukoja tn 4C parkimismaja ehituse finantseerimiseks, laenu lõplik tagastustähtaeg on 30. september 2016, laenu intress on 8% aastas. Laenu kasutuselevõtmise tähtaeg on kuni 30. september 2015. a. Käesolevaks ajaks on laenu kasutusele võetud 1 miljon eurot (vt. lisa 14).

Seotud osapoolte kasuks ei ole panditud tagatise ega antud garantiisid.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 17.03.2015

Signature/allkiri..... K. Kinnila

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 2014, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 6 kuni 34.

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 ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Technopolis Ülemiste AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 17.03.2015

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

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

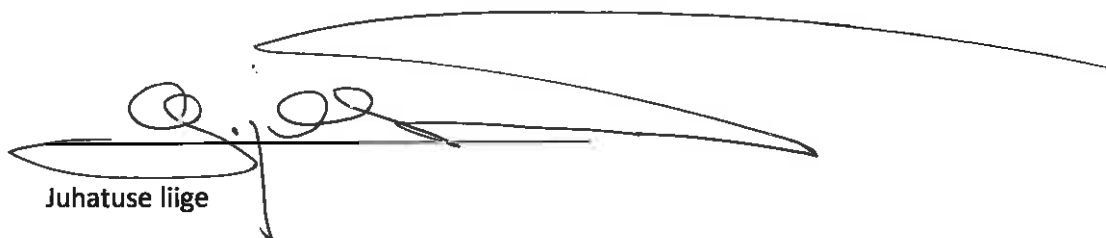
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Technopolis Ülemiste juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2014. aasta puhaskasum summas 10 492 988 eurot alljärgnevalt:

1. Eraldis reservkapitali	524 649
2. Dividendid	1 432 576
3. Jaotamata kasum	8 535 763

Tegevjuhtkonna allkirjad 2014. a. majandusaasta aruandele

AS Technopolis Ülemiste 2014. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 17. märtsil 2015:

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.

Juhatuseliige

Gert Jostov

A handwritten signature in black ink, featuring a series of sharp, overlapping strokes, positioned above a horizontal line.

Juhatuseliige

Martin Robert Seppälä

AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2014-31.12.2014
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	7 983 331
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	1 690 782
	Müügitulu kokku	9 674 113

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7983331	82.52%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1690782	17.48%	Ei

Sidevahendid

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