

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL

registrikood: 90008258

tänavaja talu nimi, Teaduspargi tn 6/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 4800200

faks: +372 4800210

e-posti aadress: info@tehnopol.ee

veebilehe aadress: www.tehnopol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	12
Bilanss	12
Tulemiaruanne	13
Rahavoogude aruanne	14
Netovara muutuste aruanne	15
Raamatupidamise aastaaruande lisad	16
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	16
Lisa 2 Raha	19
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	22
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	22
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	23
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	25
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	26
Lisa 11 Laenukohustised	27
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 13 Tuletisinstrumendid	28
Lisa 14 Annetused ja toetused	29
Lisa 15 Tulu ettevõtlusest	29
Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	30
Lisa 17 Jagatud annetused ja toetused	30
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	31
Lisa 19 Tööjõukulud	31
Lisa 20 Intressikulud	32
Lisa 21 Seotud osapooled	32
Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva	33
Aruande allkirjad	34
Vandeaudiitori 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 ettevõtete arengu kiirendamine ning uute tehnoloogiate ettevõtluses kasutuselevõtmise suurendamine.

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2016. aasta tulude mahuks kujunes 2,9 mln (2015. aastal 2,1 mln) eurot. Tulude maht suurenes nii kinnisvaratulude suurenemise kui äriarenduse ja inkubatsiooni tulude suurenemise tõttu. Aruandeaasta tulemiks kujunes nimetatud tulude mahu juures miinus 542 tuhat eurot (2015. aastal miinus 752 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. 2016. aastal kujunes amortisatsiooniks 1,06 mln eurot (2015. aastal 764 tuhat). Amortisatsiooni märkimisväärne suurenemine on peamiselt seotud asjaoluga, et 2016. aastal valmis ca kaks aastat väldanud Akadeemia tee 21 põhjalik ümberehitus, mis ühelt poolt suurendas valmimise järgselt jooksvat amortisatsiooni ning teisest küljest tuli teha ühekordseid hoone osade ja tehnosüsteemide mahakandmisi (summas ca 190 tuhat eurot), sest uuenenud hoonesse need alles ei jäänud. Teaduspargi tulem amortisatsiooni eelselt on pluss 514 tuhat eurot (2015. aastal ühekordse mahaarvamise ja amortisatsiooni eelselt pluss 13 tuhat eurot).

Teaduspargi juriidiline vorm on sihtasutus ning asutajad ei sea organisatsioonile omanikutulu väljavõtmise osas eesmärgi. Selle asemel kasutab Teaduspark kinnisvaraärist teenitud vahendeid ettevõtluse toetamiseks inkubatsiooni ja äriarenduse tegevussuundades.

2016. aasta olulisimaks sündmuseks kinnisvaralõigus oli Akadeemia tee 21 korpuste 3 kuni 6 ümberehituste valmimine. Samuti väga olulise sündmusena algas Mäealuse 2 kinnistul koostöös Astlanda Ehitusega uue büroohoone rajamine brutoruutmetraažiga ca 12 000 m² ning maksumusega ca 9,5 mln eurot. Kolmanda olulise sündmusena valmis 2016. aastal linnakusisene keskne kergliiklustee-promenaad, mis pikemas plaanis (kui valmivad ka järgmised osad) ühendab omavahel kokku

Teaduspargi ja TTÜ linnakud. Äriarenduse ja Inkubatsiooni lõikudes viidi edukalt ellu Central Baltic projektidega seotud tegevusi ning kasvatati muuhulgas ka tegevusmahtusid. Inkubatsiooniettevõtete arv kasvas 30-lt 34-ni ning koos sellega kasvas ka nõustamistundide arv. Äriarendusteenuste võrgustikulepingute arv kasvas 112-lt 140-ni.

Teaduspargi varade mahuks kujunes 2016. aasta lõpu seisuga 19,3 mln eurot (2015. aasta lõpus 17,1 mln eurot), millest enamiku moodustavad kinnisvarainvesteeringud. Juhatusel liikmetele 2016. aastal arvestatud tasud moodustasid 45 tuhat eurot (2015.a. 48 tuhat eurot), kompensatsiooni isikliku sõiduauto kasutamise eest ei makstud. Nõukogu liikmete tasud moodustasid aruandeaastal 25 tuhat eurot (2015.a. 26 tuhat eurot) ja töötajatele arvestatud tasud moodustasid 501 tuhat eurot (2015.a. 436 tuhat eurot).

2. Juhtimine ja organisatsioon

2016. aasta lõpu seisuga kuulus Teaduspargi nõukogusse 7 liiget ja juhatusse 1 liige. 2016. aastal toimus nõukogu koosseisus üks muudatus, s.o. nõukogust kutsuti tagasi Riigikogu liige Laine Randjärv. Nõukogusse kuuluvad esindajad Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumist, Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Linnast ning Teadus- ja Haridusministeriumist. Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee. 2016. aastal toimus 11 nõukogu ja 9 auditikomitee koosolekut.

Olulise juhtimisalase sündmusena kinnitati 2016. aastal Teaduspargi uus strateegia aastateks 2017-2021. Strateegiadokument on leitav kodulehelt 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 31.12.2016. a. töötas Teaduspargis 22 töötajat (2015.a. 21 töötajat). Aasta jooksul liitus Teaduspargiga 4 uut inimest ja lahkus 3 inimest

3. Vara ja infrastruktuur

2016. aasta olulisimaks sündmuseks kinnisvaralõigus kujunes Akadeemia tee 21 korpuste 3 kuni 6 ümberehituse valmimine. Hoonete rekonstrueerimine toimus kahes jaos ning bilansipäeva seisuga olid rekonstrueerimistööd kõigis korpustes valmis. 2016. aasta jooksul rekonstrueeriti lisaks Akadeemia tee 21 korpuste 3-6 esine parkla. Parklas parendati sadevete äravoolu ning kaeti uue asfaltkattega.

Teiseks oluliseks sündmuseks oli koostöös sidusettevõttega uue büroohoone, aadressil Mäealuse 2/2, rajamise alustamine. Hoone valmib 2017. aasta kevadel. Investeeringu kogumaksumuseks kujuneb ca 9,5 mln eurot.

Kolmandaks rajati 2016. aastal linnaku keskne kergliiklustee-promenaad ja selle raames uuendati maa-aluseid kommunikatsioone - muuhulgas rajati uus Soone oja kollektor. Kergliiklustee on osa suuremast tulevikus valmivast ühendusteest mis liidab Teaduspargi ning TTÜ linnakud.

2016. 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 ning kolmandat on asutud ehitama. 2016. aasta jooksul müüs Teaduspark oma osaluse Teaduspargi 8 omavas sidusettevõttes.

Kinnistu aadress	Kinnistu pindala, m ²	Hoonestus	Hoonete kogupind, m ²
Teaduspargi tn 8	9 710	1 büroohoone ⁽¹⁾	10 700
Mäealuse tn 4	6 217	2 büroohonet 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 aadressiga Mäealuse tn 2/1 ⁽²⁾ ning 1 büroohoone aadressiga Mäealuse tn 2/2 ⁽³⁾ , mille ehitust alustati aruandeaastal	28 200
KOKKU	77 532		68 084

(1) Büroohoone kuulub OÜ-le Mehhatroonikum (Teaduspargil oli 10% osalus, mis müüdi majandusaasta jooksul)

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

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

Tehnopolis ala koos kehtiva detailplaneeringuga loob väga suure arenduspotentsiaali. 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 m² 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 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 31 106m². Käesolevaks ajaks on krundile rajatud uus büroohoone, parkimismaja on veel rajamata.
- 2) Teaduspargi tn 6: Ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 9 911 m² 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 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 33 273 m². 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 m² 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 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 31 067 m². Käesoleval ajal asuvad krundil kuus olemasolevat hoonet. Detailplaneeringu järgset uut hoonet pole krundile rajatud, see on kavandamisel.
- 4) Mäealuse 4B: Üld- ja ärimaa segasihtotstarbega krundile pindalaga 6 220 m² on ette nähtud üks hoone suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega 6 ja 11. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 3 161 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 21 772 m². 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 m² 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 m², lubatud summaarne suletud brutopind 43 050 m². 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 m² on ette nähtud kolm hoonet, suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega 6 ja 11. Hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on kuni 8 577 m², lubatud summaarne suletud brutopind 49 002 m². Käesoleval ajal asub krundil üks hoone.

Teaduspargi omanduses olevad krundid annavad võimaluse rajada alale terviklik tänapäevane äri- ja teaduslinnak, kus on suletud brutopinda ca 209 000 m², s.h hooned kõrgusega kuni 11 korrust koos neid teenindavate parkimismajadega.

4. 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.

4.1. 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 tehnoloogiapõhistesse 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.

2016. aastal jätkas Startup Inkubaator tavapäraselt majandustegevust ning aasta jooksul tarbis inkubaatori teenuseid kokku 45 ettevõtet. Mentorid nõustasid ettevõtteid ligi 1500 tunni ulatuses, mis aitas portfelli ettevõtetel kaasata üle 900 000 euro ulatuses erainvesteeringuid. Startup Inkubaatoris toimus 45 Eesti startup kogukonnale suunatud sündmust, kus osales üle 1500 inimese. Programmis osalevate ettevõtete koguarv kasvas keskmiselt 34-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 2016. aastat jäävad iseloomustama järgmised mõõdikud:

- 6 tehnoloogiaettevõtet lõpetas edukalt inkubatsiooniprogrammi;
- Ettevõtted kaasasid investeeringutena 905 000 eurot;

- Ettevõteteid nõustati aasta jooksul 1470 tundi tippekspertide poolt;
- Programmis osalevate ettevõtete arv kasvas 34-e ettevõtteeni.

4.2. 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 võrgustumisteenuseid, 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.

2016. aastal jätkus tegutsevatele ettevõtetele suunatud teenuste pakkumine plaanipäraselt. Sõlmiti täiendavaid teenuslepinguid kõigis fookusvaldkondades ning kasvatati kontaktvõrku, sealhulgas jätkus tõhus koostöö TTÜ ja teiste Eesti kõrgkoolidega.

Äriarendusteenuste 2016. aastat jäävad iseloomustama järgmised mõõdikud:

- Aasta lõpu seisuga 140 teenuslepinguga klientettevõtet;
- Teaduspargi klientettevõtetele vahendati 400 kasulikku kontakti ning anti 280 tundi ärialast nõu;
- Ettevõtetele korraldati 45 seminari, kus osales kokku 1050 inimest;
- Viidi edukalt ellu Central Baltic Interreg projekte: CB Health Access (tervise valdkonna ettevõtete müügi alustamine kaugetel turgudel) ja SME2GO (targa linna valdkonna ettevõtete müügi alustamine kaugetel turgudel) ning EASi klastrite toetamise meetme toel tegutseti kahe klastriga: Connected Health klaster ja Targa linna klaster.

5. Toetavad tegevused

2016 aasta turundustegevused keskendusid: Teaduspargi Tehnopol linnaku mainekujundusele; rekonstrueerimises oleva Küberneetika maja turundamisele eesmärgiga leida uusi kliente; linnaku viitude korrastamisele; Tehnopoly kultuuriprogrammi käivitamisele, et tekitada ühtsemat kogukonda ja läbi ürituste tõsta linnaku tuntust. Esmakordselt viidi läbi Tehnopoly tuntuse uuring, kust selgus, et teaduspargi spontaanne tuntus on 5% ja aidatud tuntus 13%.

Jätkus tihe koostöö ja ristturundus ettevõtlust edendavate programmide ja asutustega Prototron, TTÜ innovatsioonikeskus MEKTORY, TTÜ Võti Tulevikku, Latitude59, üle-Eestilise äriideede konkurs Ajujaht ning Robotex. Tehnopol sai esindatud EASi demoruumis, kellega koostöös korraldatakse ka tähtsamate delegatsioonide vastuvõtte.

Kaaskorraldati mitmeid rahvusvahelise haardega üritusi, võeti vastu kümneid kodumaiseid ja välisriikide delegatsioone ning alustati Tehnopoly kultuuriprogrammi pakkumisega, mille raames toimus 3 kontserti, 1 teatrietendus ja 6 kinoüritust ning mis tõi kokku pisut üle 400 huvilise. Septembris toimus linnaku üldtuntuse tõstmiseks ja kogukonna kokkutoomiseks festival Tehnopol Entertainment Week, mida väisas ligi 400 huvilist.

Esmakordselt korraldati koostöös suurettevõtte Ericssoniga targa linna ideede võistlus Teaduspargi Tehnopol linnaku arengu jaoks, millest võtsid osa Eesti üliõpilased. Võitjaideeks osutus tark tänavapink, mida hakatakse koos üliõpilastega linnaku jaoks välja arendama.

Teaduspark on meediasuhtluses kujunenud tugevaks liidriks eelkõige fookusvaldkondades. 2016. aastal kajastati Teadusparki Tehnopol 470 korda. Teaduspark on välja arendanud enda kommunikatsioonikanalid, mis ühendavad sihtgruppi kuuluvad potentsiaalsed kliendid, tänased kliendid ning valdkondlikud arvamusiidrid. Kommunikatsioonikanalite (veeb, uudiskiri, sotsiaalmeediakanalid) tarbijate arv on kasvanud 64 000 inimeseni.

6. Planeeritavad tegevused 2017. aastal

6.1. Kinnisvara ja infrastruktuur

2017. aastal toimub põhjalikult rekonstrueeritud Akadeemia tee 21 hoone korpuste 3 kuni 6 lõplik käivitamine ja rentnikega täitmine.

Majandusaasta aruande kinnitamise hetkel jätkub uue büroohoone ehitus koostöös Astlanda Ehitusega. Uus hoone Mäealuse 2/2 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 ühisettevõtte (kus Teaduspargil on 10% osalus), s.o Tehnopol 2KV OÜ. Uues hoones saab olema A klassi üüritavat pinda kokku ca 7300 m².

Territooriumil on plaanis jätkata rajatud kergliiklustee Teaduspargi tänava ristmikust kuni Mäealuse 2/1 hooneni avaliku ala väikevormide (istumiskohad jne) arendamist. Rajatud kergliiklustee on 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 2017. aastal veel plaanis:

- Jätkata ettevalmistusi n.n Digitalu ehk targa maja rajamiseks – s.o projekteerimistegevused ning läbirääkimised võimalike arendajatest partneritega;
- Teostada linnaku tänavate remont ja parandada liikluskorraldust;
- Parendada viidasüsteemi, lihtsustada arusaadavust liikumisel ja tõsta linnaku nähtavust ümbritsevatel teedel.

6.2. Äriarendusteenused ja inkubatsioon

Äriarendusteenustes on eesmärgiks 2017. aastal jõuda 150 teenuslepinguni, s.h 50 IKT valdkonnas, 30 keskkonnatehnoloogias, 60 tervisetehnoloogiates ning 10 muudes valdkondades. Plaanis on korraldada 35 seminari ja töötuba 1100-le osalejale. Looma oma klientidele 500 kasulikku kontakti ning meie abil saab teoks 20 edulugu.

Teaduspargi äriarenduse üksus on oma tegevusajaloo jooksul katnud mitmeid initsiatiive erinevate sihtfinantseeringute kaasabil. 2017. aastal viime kvaliteetselt ellu järgmisi projekte: Central Baltic Interreg projektid: CB Health Access ja SME2GO ning EASi klastrite toetamise meetme raames: Connected Health klaster ja Targa linna klaster.

Inkubatsiooni poole peal on 2017. Aastal olulised arendustegevused neljas 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 uue suunana kosmose valdkonna inkubatsiooniteenuste pakkumine Eesti ettevõtetele;
4. Startup Inkubaatori jätkusuutliku finantsmudeli juurutamine ja läbirääkimised mudeli rakendamiseks asutajatega.

Teenuse osutamine idufirmadele jätkub suurenenud mahus ning portfelli maht kasvab 30-lt 34 ettevõteteni keskmiselt aastas. Mentorite osakaalu, kes ettevõtteid nõustavad, on plaanis oluliselt suurendada ning mentorite nõustamistundide arv tõuseb üle 1500 tunni 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 investeeringute 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 reaalselt 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, ESTBAN, Tartu Teaduspark jt.

6.3. Muud toetavad tegevused

Turunduse lõigus on 2017. aastal ühe tegevusena plaanis jätkata kultuuriprogrammi ja Tehnopol Entertainment Week korraldamisega 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.

2016. aastal alustati reisiteenuste hanget ning 2017. aastal jõuab see tulemuseni – hanke käigus kaasab Teaduspark kolm reisiteenuste bürood n.ö raami, kelle teenuseid ostetakse kuni 2018. aasta lõpuni. 2017. aastal plaanitakse läbi viia ka koristusteenuste hange järgnevat kaheks aastaks niisamuti nagu turva- ja nõrkvoolusüsteemide hooldustööde hange. Pakkumised võetakse IT-toe teenuse kaasamiseks aastaseks perioodiks. Täiendavat laenumahtu 2017. aasta jooksul plaanis kasutusele võtta pole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	664 051	410 317	2
Nõuded ja ettemaksed	595 874	320 474	3
Kokku käibevarad	1 259 925	730 791	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	319 746	448 498	6,7
Nõuded ja ettemaksed	437 328	304 946	3
Kinnisvarainvesteeringud	16 682 644	15 218 762	8
Materiaalsed põhivarad	485 423	251 170	9
Immateriaalsed põhivarad	40 448	58 867	10
Kokku põhivarad	17 965 589	16 282 243	
Kokku varad	19 225 514	17 013 034	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	612 267	286 966	11
Võlad ja ettemaksed	320 804	635 703	12
Kokku lühiajalised kohustised	933 071	922 669	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 003 958	4 593 697	11
Võlad ja ettemaksed	1 026 474	692 947	12
Kokku pikaajalised kohustised	8 030 432	5 286 644	
Kokku kohustised	8 963 503	6 209 313	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 607 981	3 607 981	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 195 740	7 947 265	
Aruandeaasta tulem	-541 710	-751 525	
Kokku netovara	10 262 011	10 803 721	
Kokku kohustised ja netovara	19 225 514	17 013 034	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	687 089	114 187	14
Tulu ettevõtlusest	2 135 084	1 999 376	15
Muud tulud	29 848	20 012	
Kokku tulud	2 852 021	2 133 575	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-499 247	-123 638	16
Jagatud annetused ja toetused	-259 683	-192 671	17
Mitmesugused tegevuskulud	-1 150 724	-1 178 766	18
Tööjõukulud	-444 848	-596 433	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 055 532	-764 478	8,9,10
Muud kulud	-29	-72	
Kokku kulud	-3 410 063	-2 856 058	
Põhitegevuse tulem	-558 042	-722 483	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	81 248	34 993	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	28	314	
Intressikulud	-90 224	-81 832	20
Muud finantstulud ja -kulud	25 280	17 483	
Aruandeaasta tulem	-541 710	-751 525	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-558 042	-722 483	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 055 532	764 478	8,9,10
Muud korrigeerimised	0	229 220	
Kokku korrigeerimised	1 055 532	993 698	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-271 845	-37 142	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-542	-61 144	
Kokku rahavood põhitegevusest	225 103	172 929	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-319 476	-240 374	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 415 772	-1 581 276	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	210 000	0	
Antud laenud	-268 428	0	
Antud laenude tagasimaksed	136 046	34 400	3
Laekunud intressid	21 753	33 481	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 635 877	-1 753 769	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 022 912	1 469 034	11
Saadud laenude tagasimaksed	-287 350	-283 680	11
Makstud intressid	-71 054	-46 320	20
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	187 372	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 664 508	1 326 406	
Kokku rahavood	253 734	-254 434	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	410 317	664 751	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	253 734	-254 434	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	664 051	410 317	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	3 607 981	7 947 265	11 555 246
Aruandeaasta tulem	0	-751 525	-751 525
31.12.2015	3 607 981	7 195 740	10 803 721
Aruandeaasta tulem		-541 710	-541 710
31.12.2016	3 607 981	6 654 030	10 262 011

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhendiga, mis lähtub Eesti finantsaruandluse standardist, 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

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

Vigade korrigeerimine

Kuna 2015. aasta aruande kinnitamise ajal ei olnud sidusettevõtete majandusaasta aruanded veel kinnitatud, oli kapitaliosalusest saadav tulem ja finantsinvesteeringu väärtus hinnatud auditeerimata aruannete põhjal. Osaühingute Mehhatroonikum ja Tehnopol 1 KV 2015. aasta auditeeritud aruannete alusel vähenes sidusettevõtete väärtus ja kapitaliosalusest saadav tulem 24 935 euro võrra. Sellest tulenevalt korrigeerime 2015. aasta bilansis sidusettevõtete väärtust ja kapitaliosalusest saadavat tulemit.

Samuti peeti oluliseks seisuga 31.12.2015. a. osaühingule Biolaborid antud laenu, arvestatud intresside ja tekkinud üürivõla kandmine ebatõenäoliselt laekuvaks kokku summas 98 226 eurot.

Korrigeerimine toob kaasa alljärgnevad muudatused:

Lisarea nimetus	31.12.2015	Muutus	31.12.2015
Nõuded ja ettemaksed	418 700	-98 226	320 474
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	473 433	-24 935	448 498
Kokku põhivara	16 307 178	-24 935	16 282 243
Kokku varad	17 136 195	-123 161	17 013 034
Kasum tütar- ja sidusettevõtetelt	59 928	-24 935	34 993
Aruandeaasta tulem	-628 364	-123 161	-751 525
Kokku netovara	10 926 882	-123 161	10 803 721
Kokku kohustused ja netovara	17 136 195	-123 161	17 013 034

Raha

Bilansikirje raha ja pangakontod sisaldab pangakontode ja üleöödeposiidi saldosisid.

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 -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka päevakurss. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud tulemiaruanDES saldeerituna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtteks käsitletakse majandusüksust, mille üle Teaduspargil on oluline mõju ning mis ei ole tütarettevõtte ega osalus ühisettevõttes. Kui Teaduspargile kuulub otseselt või kaudselt (näiteks tütarettevõtete või muude lepingute kaudu) vähemalt 20% hääleõigusest

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

Sidusettevõttesse tehtud investeeringut arvestatakse kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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 tulemiaruanDES ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. 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 nüüdisväärtuses, kasutades avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhendis 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, 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid hinnangulise kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja kapitaliseerimise alampiiriks soetatud vara korral viis 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 akumuliseeritud 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 5 000 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 koolituskulusid 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.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimakssete 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 intressikuludeks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul.

Finantskohustised

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 osapoollele 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 kohustised

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 printsibist.

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 kohe tuluna ja ülekandmisel kohe tuluna, 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 kasutamisega 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.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid asutajatega, nõukogu ja juhatuse liikmega ning nende lähikondlastega ja ettevõtetega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju. Samuti loetakse seotud osapoolteks Tehnopolis kaasutatud mittetulundusühinguid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2016. a. ja aruande koostamispäeva 07. aprilli 2017. 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)

	31.12.2016	31.12.2015
SEB pank	376 863	236 430
Danske Bank Eesti Filiaal	78 712	9 648
Swedbank	208 476	164 239
Kokku raha	664 051	410 317

Teaduspargi põhipangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Teaduspargil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's ja Danske Bank Eesti Filiaalis. Kontode kogujääk seisuga 31.12.2015. a. oli 410 317 eurot, seisuga 31.12.2016 oli kogujääk 664 051 eurot. Kokku teeniti arveldusarvetelt intressi 2015. aastal 314 eurot ja 2016. aastal 28 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	144 269	144 269	0	0
Ostjatelt laekumata arved	299 746	299 746	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-155 477	-155 477	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 087	6 087	0	0
Muud nõuded	521 756	84 428	437 328	0
Laenunõuded	499 995	62 667	437 328	0
Intressinõuded	21 761	21 761	0	0
Ettemaksed	2 206	2 206	0	0
Muud makstud ettemaksed	2 206	2 206	0	0
Saamata sihtfinantseerimine	432 831	432 831	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad laenunõuded	-62 667	-62 667	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-11 280	-11 280	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 033 202	595 874	437 328	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	164 069	164 069	0	0
Ostjatelt laekumata arved	240 289	240 289	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-76 220	-76 220	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	185	185	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73 916	73 916	0	0
Muud nõuded	382 059	77 113	304 946	0
Laenunõuded	367 613	62 667	304 946	0
Intressinõuded	14 446	14 446	0	0
Ettemaksed	3 613	3 613	0	0
Muud makstud ettemaksed	3 613	3 613	0	0
Saamata sihtfinantseerimine	71 765	71 765	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad laenunõuded	-62 667	-62 667	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-7 520	-7 520	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	625 420	320 474	304 946	0

Tehnopol on andnud laenu osanikupoolse omafinantseeringu katteks osaühingutele Mehhatroonikum , Tehnopol 1 KV, Biolaborid ja Tehnopol 2 KV.

Mehhatroonikum OÜ-le antud laen summas 97,2 tuhat eurot oli antud tagasimakse tähtajaga 2018. aastal, intressimääraga 10% aastas. Laen tagastati täies mahus koos intressidega 2016. aastal.

Biolaborid OÜ-le antud laen summas 62,7 tuhat eurot on tagasimakse tähtajaga 31.12.2017 ja intressimääraga 6% aastas. 2015. aastal on antud laen täies ulatuses ning sellelt arvestatud intressid summas 7,5 tuhat eurot kantud ebatõenäoliselt laekuvaks. Samuti on kantud 2016. aastal arvestatud intress summas 3,8 tuhat eurot ebatõenäoliselt laekuvaks.

Tehnopol 1KV OÜ-ga on sõlmitud laenuleping summas 252,6 tuhat eurot tagasimakse tähtajaga 07.09.2019.a. ja intressimääraga 5% aastas. Tasumata laenu jääk seisuga 31.12.2016 oli 168,9 tuhat eurot.

Teaduspark sõlmis 2016. aastal pikaajalise laenulepingu Tehnopol 2 KV ga summas 370,0 tuhat eurot, tagasimakse tähtajaga 31.12.2022.a. 2016. aastal maksti sellest välja laenu 268,4 tuhat eurot.

Väljastatud omanike laenude näol on tegemist tagatiseta laenudega. Kõigi antud laenude alusvaluuta on euro.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	299 746	240 289
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-155 477	-76 220
Kokku nõuded ostjate vastu	144 269	164 069
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-76 220	-8 997
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	220	2 892
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-95 745	-77 969
Lootusetuks tunnistatud nõuded	16 268	7 854
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-155 477	-76 220

Vaata täiendavalt ka lisa 3.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 342	0	818
Käibemaks	0	15 497	64 504	0
Üksikisiku tulumaks	0	10 920	0	9 253
Erisoodustuse tulumaks	0	2 065	0	1 462
Sotsiaalmaks	0	23 203	0	19 079
Kohustuslik kogumispension	0	1 013	0	799
Töötuskindlustusmaksed	0	1 239	0	1 028
Ettemaksukonto jääk	6 087		9 412	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 087	55 279	73 916	32 439

Vaata täiendavalt lisadest 3 ja 12.

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	319 746	448 498
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	319 746	448 498

Vaata täiendavalt lisa 7.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12076592	Mehhatroonikum OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	10	0
11646805	Tehnopool 1KV OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	10	10
11879691	Biolaborid OÜ	Eesti	Biotehnoloogia laboriteenused	24.90	24.90

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Mehhatroonikum OÜ	193 264	-230 776	37 512	0
Tehnopool 1 KV OÜ	237 352	0	70 940	308 292
Biolaborid OÜ	17 882	0	-6 428	11 454
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	448 498	-230 776	102 024	319 746

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Mehhatroonikum OÜ	10	210 000	-20 776

Osaühing Tehnopool 1 KV asutati eesmärgil välja arendada Mäealuse tn 2 kinnistu. Detailplaneeringu järgselt on Mäealuse tn 2 kinnistule õigus ehitada kuni 3 büroohoonet kogu brutopinnaga 49 002 m². Teaduspargil on OÜ-s Tehnopool 1 KV 10%-ne vähemusosalus.

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

Osaühing Mehhatroonikum asutati eesmärgil välja arendada Teaduspargi tn 8 kinnistu. Detailplaneeringu järgselt on Teaduspargi tn 8 kinnistule õigus ehitada kuni 2 hoonet kogu brutopinnaga 31 106 m² (sh. parkimismaja 14 646 m²). Teaduspargil on asutatud OÜ-s Mehhatroonikum 10%-ne vähemusosalus. 2016. aastal müüs Tehnopool oma osaluse täielikult firmale Rolestone Investeeringud.

Teaduspark omab 24,9% osalust OÜ-s Biolaborid. Osade omandamise eesmärgiks on koos teiste partneritega Teaduspargi territooriumile välja arendada rakuteraapia labor. Labori eesmärgiks on biotehnoloogia ettevõtete tiptasemel 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%).

2015. aastal on arvestatud osaühingu Mehhatroonikum osadelt kapitaliosaluse meetodil kahjumit 10 496 eurot ja 2016. aastal korrigeeriti kapitaliosaluse meetodil kasumit 37 512 eurot, mille tulemusel kujunes investeeringu bilansiliseks väärtuseks enne müüki 230 776 eurot.

Osaühingu Biolaborid 2015. aasta kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum oli 34 886 eurot, 2016. aastal on arvestatud kapitaliosaluse kahjumit 6 428 eurot ning investeeringu väärtuseks seisuga 31.12.2016 kujunes 11 454 eurot.

Osaühingu Tehnopool 1KV 2015.aastal kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum on 80 375 eurot. 2016. aastal on arvestatud kapitaliosaluse meetodil kasumit 70 940 eurot ja investeeringu väärtus seisuga 31.12.2016 on 308 292 eurot.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	6 062 531	10 306 389	16 368 920
Akumuleeritud kulum		-2 482 697	-2 482 697
Jääkmaksumus	6 062 531	7 823 692	13 886 223
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
31.12.2015			
Soetusmaksumus	6 062 531	12 172 339	18 234 870
Akumuleeritud kulum	0	-3 016 108	-3 016 108
Jääkmaksumus	6 062 531	9 156 231	15 218 762
Ostud ja parendused	0	2 415 772	2 415 772
Amortisatsioonikulu	0	-743 774	-743 774
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-20 000	-20 000
Ümberklassifitseerimised		25 101	25 101
Muud muutused		-213 217	-213 217
31.12.2016			
Soetusmaksumus	6 062 531	14 245 987	20 308 518
Akumuleeritud kulum	0	-3 625 874	-3 625 874
Jääkmaksumus	6 062 531	10 620 113	16 682 644

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 320 221	1 264 642
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	791 796	768 021

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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. 2016. aastal hinnati nimetatud projekti alla täiendava 20 tuhande euro jagu ning projekt kajastub seisuga 31.12.2016 Teaduspargi bilansis maksumusega 100 tuhat eurot.

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

renoveerimisega seotud kulud. 2016. aasta I kvartalis võeti vastu Akadeemia tee korpuste 3-4 renoveerimistööd ja IV kvartalis valmisid korpused 5-6. Seoses renoveerimistöödega kanti maha 2015. aastal kinnisvarainvesteeringuid summas 16 242 eurot ja 2016. aastal summas 213 217 eurot.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2014									
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
Jääkmaksumus	164 088	6 708	204 721	211 429	11 431	4 880	0	4 880	391 828
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
31.12.2015									
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
Jääkmaksumus	204 430	18 605	3 022	21 627	9 743	9 850	5 520	15 370	251 170
Ostud ja parendused	291 729	2 166	0	2 166	0	13 900	11 681	25 581	319 476
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	291 729					-291 729	0	-291 729	0
Muud ostud ja parendused		2 166	0	2 166	0	305 629	11 681	317 310	319 476
Amortisatsioonikulu	-42 869	-6 480	-3 022	-9 502	-7 751	0	0	0	-60 122
Ümberklassifitseerimised						-7 900	-17 201	-25 101	-25 101
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega						-7 900	-17 201	-25 101	-25 101
31.12.2016									
Soetusmaksumus	716 772	22 582	0	22 582	35 461	15 850	0	15 850	790 665
Akumuleeritud kulum	-263 482	-8 291	0	-8 291	-33 469	0	0	0	-305 242
Jääkmaksumus	453 290	14 291	0	14 291	1 992	15 850	0	15 850	485 423

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 anti eeltoodud seadmed üle Tallinna Tehnikaülikoolile mitterahalise sihtfinantseeringuna seadmete jääkväärtusega 166 553 eurot. Vaata ka lisa 17.

2014. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumusega 2 tuhat eurot (2015. aastal mahakandmisi selles grupis ei olnud). 2016. aastal kanti maha põhivara kokku 6 tuhat eurot.

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	161 692	19 845	181 537
Akumuleeritud kulum	-86 265	-19 845	-106 110
Jääkmaksumus	75 427	0	75 427
Amortisatsioonikulu	-16 560	0	-16 560
31.12.2015			
Soetusmaksumus	161 692	19 845	181 537
Akumuleeritud kulum	-102 825	-19 845	-122 670
Jääkmaksumus	58 867	0	58 867
Amortisatsioonikulu	-16 479	0	-16 479
Mahakandmised	-1 940	0	-1 940
31.12.2016			
Soetusmaksumus	156 842	0	156 842
Akumuleeritud kulum	-116 394	0	-116 394
Jääkmaksumus	40 448	0	40 448

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	1 911 203	117 825	1 793 378		1,089		20.09.2020
Danske Bank AS	1 206 435	159 236	1 047 199		0,840		20.07.2019
Danske Bank AS	4 491 947	328 566	4 163 381		0,640		20.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	7 609 585	605 627	7 003 958				
Muud laenukohustised							
Erastamisega seotud laenukohustused	6 640	6 640	0	0	1,0	euro	10.05.2017
Muud laenukohustised kokku	6 640	6 640	0				
Laenukohustised kokku	7 616 225	612 267	7 003 958				

	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
Pikaajalised laenud kokku	4 860 742	273 685	4 587 057				
Muud laenukohustised							
Erastamisega seotud laenukohustused	19 921	13 281	6 640	0	1,0	euro	10.05.2017
Muud laenukohustised kokku	19 921	13 281	6 640				
Laenukohustised kokku	4 880 663	286 966	4 593 697				

31.12.2016 seisuga on Tehnopolil kolm pikaajalist laenu Danske Bank AS-ist. Lisaks on samas pangas avatud arvelduskrediidi leping, mis on aga bilansipäeva seisuga kasutamata. Saadud laenude alusvaluuta on euro.

Intressiarvutuse aluseks on kõigi laenude puhul 6 kuu EURIBOR + panga marginaal. Laenud on n.n bullet tüüpi tähtaegadega 2019. ja 2020. aastal. Nimetatud tähtpäevadel kuuluvad laenud refinantseerimisele või tagasimaksmisele. Fikseeritud laenuintressist (SWAP) tulenev turuväärtus on 2015. aastal negatiivne summas 35 511 eurot ja 2016. aastal 54 682 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.

Tagatiseks panditud vara bilansiline väärtus on 12 778 495 eurot.

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 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	94 022	94 022	0	0
Võlad töövõtjatele	16 482	16 482	0	0
Maksuvõlad	55 279	55 279	0	0
Saadud ettemaksed	5 833	5 833	0	0
Muud saadud ettemaksed	5 833	5 833	0	0
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused	131 827	131 827	0	0
Hoonestusõiguse ettemaks	842 245	14 029	82 191	746 025
Tähtajalise lepingute pikaajalised ettemaksed	146 908	3 332	143 576	0
Tuletisinstrumendi mõju	54 682		54 682	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 347 278	320 804	280 449	746 025

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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
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
Tuletisinstrumendi mõju	35 512	0	35 512	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 328 650	635 703	166 222	526 725

Teaduspargil on eelnevatel perioodidel seatud osaühingute Tehnopol 1 KV ja Mehhatroonikum kasuks hoonestusõigused. Aruandeaasta jooksul realiseeriti ka hoonestusõiguse leping Tehnopol 2 KV-ga ning laekus hoonestusõiguse tasu summas 268 428 eurot. Kuna tegemist on 65-aastaste hoonestusõiguse lepingutega, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse 65 aasta jooksul.

Lisa 13 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
Pangalaenu fikseeritud intressist tulenev mõju	0	54 682	0	35 512
Tuletisinstrumendid kokku	0	54 682	0	35 512

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 märkimisväärsel 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 tuletisinstrumenti hetkeväärtust arvestusega kuni tuletisinstrumenti aluseks olevate laenude tähtaja lõpuni. Tuletisinstrumenti väärtus on otseses sõltuvuses rahaturu intressikõveratest. Tuletisinstrumenti turuväärtus on negatiivne kui ujuva intressi kõver on allpool fikseeritud intressi taset ning positiivne, kui ujuva intressi kõver on ülalpool fikseeringu taset.

Lisa 14 Annetused ja toetused (eurodes)

	2016	2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	687 089	114 187
Kokku annetused ja toetused	687 089	114 187

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

2015. aastal kinnitati 4 uue projekti rahastus. Nendeks on:
Access to Distant Markets in Health and Wellness summas 259 tuhat eurot;
CB 152 SME2GO summas 340 tuhat eurot;
CB181 Central Baltic Startup Springboard summas 191 tuhat eurot;
CB198 Talsinki Metropolitan Incubati on summas 382 tuhat eurot.

2016. aastal on kinnitatud veel kahe projekti rahastus. Nendeks on:
Supporting Practices for Entrepreneurship Ecosystems in the Development of Urban Policies summas 192 tuhat eurot;
E2GHL (Eesti innovaatiliste lahenduste vahendamine rahvusvahelistesse humanitaarabi kiirenditesse) summas 30 tuhat eurot.

Saadud sihtfinantseerimise tulust moodustab Euroopa struktuurifondide toetus 2016. aastal 543 tuhat eurot, Targa linna klatri toetus 14 tuhat eurot, Tallinna linnalt saadud tegevustoetus 11 tuhat eurot.

2015. aastal sai Tehnopol Euroopa struktuurifondidest sihtfinantseerimise tulu 81 tuhat eurot ja Tallinna linnalt 22 tuhat eurot.

Lisaks on sõlmitud Ettevõtluse Arendamise SA ga lepig Connected Health klatri rahastuseks, kus Teaduspark on juhtpartner, summas 600 tuhat eurot. Selle projekti raames on Tehnopol saanud sihtfinantseerimise tulu 2016. aastal 119 tuhat eurot ja 2015. aastal 11 tuhat eurot.

Lisa 15 Tulu ettevõtlusest (eurodes)

	2016	2015
Tulu ruumide üüriteenusest	1 320 221	1 264 642
Edasimüüdid teenused seoses üüriteenustega	559 300	574 237
Äriarendusteenused	255 563	160 497
Kokku tulu ettevõtlusest	2 135 084	1 999 376

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

2016. aastal 3,06%.

Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2016	2015
Lähetuskulud	50 571	9 985
Tööjõukulud	318 052	94 535
Ürituste korralduskulud	126 659	19 027
Muud	3 965	91
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	499 247	123 638

Lisa 17 Jagatud annetused ja toetused (eurodes)

	2016	2015
Välismaise sihtfinantseerimise vahendamine tegevuskuludeks	222 703	938
Antud toetused	2 600	2 500
Liikmemaksud	34 380	22 680
Mitterahaline sihtfinantseerimine põhivara soetuseks	0	166 553
Kokku jagatud annetused ja toetused	259 683	192 671

Mõõtekeskuse projekti käigus soetas Tehnopol robotkoordinaatmöötemasina ning hüperspektraalkaamera, milleks saadi EAS-ist toetust. Projekt viiakse ellu koostöös TTÜ-ga ning lähtuvalt eeltoodust anti seadmed 2015. aastal üle TTÜ-le mitterahalise sihtfinantseeringuna põhivara soetuseks summas 166 553 eurot.

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	145 283	164 429
Energia	364 540	364 926
Elektrienergia	231 195	227 625
Soojusenergia	133 345	137 301
Mitmesugused bürookulud	25 592	22 190
Uurimis- ja arengukulud	72 121	8 540
Lähetuskulud	16 915	24 823
Koolituskulud	10 026	6 009
Riiklikud ja kohalikud maksud	42 866	43 633
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	92 311	137 746
Vesi- ja kanalisatsioon	47 782	46 583
Valveteenused	16 271	23 051
Korrashoiu-ja remonditeenused	176 788	154 316
Sõidukulud	6 237	12 503
Auditeerimine ja juriidiline teenus	14 962	16 761
IT kulud	22 914	24 899
Esinduskulud	16 677	18 775
Ürituste korraldamise kulud	17 011	54 759
Töötajatega seotud kulud	11 624	12 496
Reklaamikulud	36 688	31 541
PR teenus	1 530	1 833
Inventar ja selle majandamine	12 586	8 953
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 150 724	1 178 766

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	570 661	516 965
Sotsiaalmaksud	192 239	174 003
Kokku tööjõukulud	762 900	690 968
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	318 052	94 535
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	19

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	69 726	44 992
Intressikulu kapitalirendilt	1 328	1 328
Tuletisinstrumendi mõju	19 170	35 512
Kokku intressikulud	90 224	81 832

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	8 381	1 009	5 491	772
Sidusettevõtjad	642 551	849 451	444 766	593 148
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	283	0	278	0

2016	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	5 495	64 694	0	0
Sidusettevõtjad	186 556	65 915	268 428	136 046
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 350	2 737	0	0
2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	4 900	51 093	0	0
Sidusettevõtjad	205 773	56 440	0	34 400
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 350	2 686	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	70 490	73 836

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 müüdud teenused ja kaubad ning kohustusena hankijatele tasumata arved ja maksmata toetussummad.

Teaduspark omab 31.12.2016 seisuga osalusi ettevõtetes järgnevalt:

- 10% OÜ Tehnopol 1 KV osadest;
- Läbi Tehnopol 1 KV (eelnimetatu on 100% osanik) on osalused ka ettevõtetes Tehnopol 2 KV ning Tehnopol 3 KV;
- 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 2016. aastal 119 316 eurot. Tallinna Ettevõtlusamet on toetanud tegevuskulusid 2015. aastal summas 22 140 euroga ja 2016. aastal 20 750 euroga.

Aruandeaastal maksis Teaduspark välja omanikulaenu summas 268 428 eurot ettevõttele Tehnopol 2 KV. Laen on seotud Tehnopol 2 KV poolt arendatava uue büroohoone omafinantseeringuga, millest Teaduspark proportsionaalse osa katab.

Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva

Bilansipäeva järgselt on jätkunud uue büroohoone ehitus aadressil Mäealuse 2/2 ning hoone planeeritav valmimisaeg on aprill 2017. aastal. Hoone rajatakse koostöös Astlanda Ehitusega.

Jätkunud on müügitegevused seoses 2016. aasta lõpus valminud hoone, aadressil Akadeemia tee 21, üürnikega lõpuni täitmiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2017

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK RAIE	Juhatuse liige	07.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOOL nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOOL (asutus) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning tulemiaruanne, rahavoogude aruannet ja netovara muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt asutuse finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme asutusest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama asutuse suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas asutuse likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad asutuse raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks asutuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust asutuse suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada asutuse suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Muu asjaolu

Oleme 17.03.2017 väljastanud sõltumatu vandeauditori aruande juhtkonna poolt 16.03.2017 allkirjastatud 2016.a raamatupidamise aastaaruande kohta. Audiitori aruanne oli märkustega tingituna auditi ulatuse piiratusest. Juhtkond koostas ja allkirjastas auditikomitee soovil uue 2016.a raamatupidamise aastaaruande, parandades märkuse põhjustanud asjaolud. Käesolev sõltumatu vandeauditori aruanne on koostatud korrigeeritud 2016.a raamatupidamise aastaaruande kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeauditori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoortetvõtja tegevusloa number 3

Ahtri tn 6a, Tallinn, Harju maakond, 10151

10.04.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	10.04.2017

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