

TECHNOPOLIS ÜLEMISTE AS

2016. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress	Lõõtsa 6, 11415 Tallinn, Harju maakond
Registrikood	11978111
Telefon	+372 610 1109
E-mail	Tallinn@technopolis.ee
Põhitegevusala	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Audiitor	KPMG Baltics OÜ
Majandusaasta algus ja lõpp	01.01.2016-31.12.2016

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. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted	10
Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandluse jõustumata standardite tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused	16
Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted	21
Lisa 5. Kapitali juhtimine	23
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 7. Materiaalne põhivara	25
Lisa 8. Immateriaalne põhivara	25
Lisa 9. Nõuded ostjate vastu	26
Lisa 10. Muud nõuded	26
Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed	26
Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid	27
Lisa 13. Aktsiakapital ja omakapital	27
Lisa 14. Laenukohustused	28
Lisa 15. Viitvõlad	29
Lisa 16. Müügitulu	29
Lisa 17. Muud äritulud	29
Lisa 18. Kaubad, toore, materjal ja teenused	29
Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud	30
Lisa 20. Tööjõukulud	30
Lisa 21. Muud ärikulud	30
Lisa 22. Finantstulud	31
Lisa 23. Finantskulud	31

Lisa 24. Kasutusrent	31
Lisa 25. Peamiste riskide juhtimine.....	32
Lisa 26. Tingimuslikud kohustused.....	35
Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega.....	35
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	38
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	41
Tegevjuhtkonna allkirjad 2016. a. majandusaasta aruandele	42
AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	43

Tegevusaruanne

AS Technopolis Ülemiste (www.technopolis.ee) on Tallinna Lennujaama vahetus läheduses asuvale endise Dvigateli tehase territooriumile loodud kaasaegse linnaosa Ülemiste City suurarendaja. Linnakus tegutseb täna üle 300 ettevõtte ning seal on endale töökoha leidnud ca 7000 töötajat. Technopolis Ülemiste AS kuulub 49 protsendilise osalusega AS-le Mainor Ülemiste ja 51 protsendilise osalusega Soome börsifirmale Technopolis Plc. Ettevõtte eesmärk on kujundada Lennujaama kõrvale Tallinna linna keskne äripiirkond, mis pakub inimestele ja ettevõtetele ööpäevaringselt erinevaid vaba aja ja äritegemise võimalusi.

2016. aastal omistati 13-korruselisele Bernhard Schmidt nimelisele Lõõtsa 5 büroohoonele ametlikult rahvusvaheline keskkonna- ja kvaliteedistandardi kuldtaseme sertifikaat (LEED Gold), samuti pälvis see linnaku esindushoone Rahvusvahelise Kinnisvaraföderatsiooni (FIABCI) „Baltic Prix D'Excellence 2016“ auhinna. Järgnevatel aastatel on ettevõttel plaanis sertifitseerida ka kõik teised linnaku hooned vastavalt rahvusvahelistele LEED standarditele (Leadership in Energy and Environmental Design).

Ettevõtte rendile antav pind on tänasel hetkel ca 74 000 m², millega oleme suurim büroohonete omanik Tallinnas. 2016. aasta sügisel sõlmis Technopolis Ülemiste AS ehituse peatöövõtu lepingu Nordecon AS-iga Alexandre Liwentaali nimelise 13-korruselise büroohoone ja parkimismaja ehituseks aadressil Lõõtsa tänav 11 ja 12. Uus büroohoone netopinnaga 9 000 m² valmib 2018. aasta II kvartalis, samal ajal valmib ka linnaku teine, ca 450 kohaline, parkimismaja. Projekti rahastamiseks on sõlmitud sihtotstarbeline laenuleping Swedbank AS-iga.

Lisaks ülalmainitule renoveerime aadressil Sepapaja 2 asuvat hoonet, kus 2017 aasta juunikuus avab uksed linnaku töötajatele suunatud kauplus. Antud kauplusehoone opereerimiseks on sõlmitud pikaajaline rendileping AS-ga Selver, kes avab Sepapaja Selveri nimelise kaupluse, teenindamaks 7000-ndet iga päev linnakus tööl käivat inimest.

Uue Alexandre Liwentaali nimelise 13-korruselise büroohoone, parkimismaja ning Sepapaja Selveri ehituseks on 2017 – 2018 aastal plaanis investeerida ca 18 mln eurot.

2017 aastal peaks lõpule jõudma ka detailplaneeringu muudatused, mis hõlmavad endas kahe 500 kohalise parkimismaja ning kaheksa uue multifunktsionaalse, kogumahu ca 80 000 m² renditavat pinda, büroohoone ehitusvõimalust. Antud detailplaneeringu alale oleme ette näinud uue arhitektuurikavandi.

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. Tänapäevase arusaama kohaselt võiks selleks ajaks olla linnakus töötavate inimeste arv kasvanud 15 000 inimeseni ja linnaku elanike arv ca 5 000 inimeseni. Kõik see näitab, et Ülemiste piirkonnast kujuneb järgneva 10-15 aasta vältel kõige kiiremini kasvav piirkond Tallinnas, millest võib välja kasvada eraldi linnaosa.

AS Technopolis Ülemiste käive aruandeperioodil moodustas 13,2 mln eurot ja puhaskasum 7,1 mln eurot. Ettevõtte omakapital aruandeperioodi lõpus moodustas 56,4 mln eurot.

AS-s Technopolis Ülemiste oli 2016. aasta lõpus 20 töötajat, kellele on arvestatud tasu 558,4 tuhat eurot. Aasta keskmine töötajate arv oli 20. Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele makstud tasu 116,2 tuhat eurot ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 76,66 tuhat eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Olulisemad finantssuhtarvud	01.01.-31.12.2016	01.01.-31.12.2015
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	13,3%	13,5%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	5,7%	5,6%
Käibe ärirentaablus (%)	68,4%	72,8%
Käibe puhasrentaablus (%)	55,6%	59,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,2	0,02
Dividenditase (%)	27,1%	13,7%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	17,0%	13,6%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

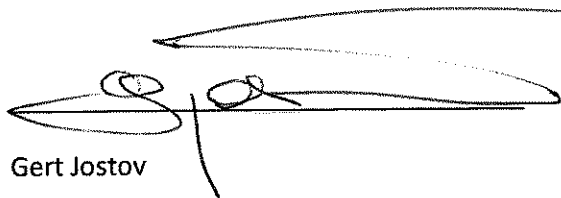
Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajalise kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Dividenditase (%) = makstud dividendid / eelmise aasta puhaskasum x 100

Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeperioodi müügitulu / aruandeperioodile eelnenud perioodi müügitulu – 1) x 100



Gert Jostov

Juhatuse liige



Martin Robert Seppälä

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
VARAD			
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	124 854 162	120 579 193
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6	861 154	1 993 385
Materiaalne põhivara	7	35 873	64 938
Immateriaalne põhivara	8	1 142	9 727
<i>Põhivara kokku</i>		125 752 331	122 647 243
<i>Käibevara</i>			
Nõuded ostjate vastu	9	441 418	452 054
Maksude ettemaksed	11	-	44 560
Muud nõuded	10	32 869	39 775
Ettemakstud kulud		459 161	114 144
Raha ja raha ekvivalendid	12	2 037 014	510 853
<i>Käibevara kokku</i>		2 970 462	1 161 386
VARAD KOKKU		128 722 793	123 808 629
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	13	25 647 030	25 647 030
Ülekurss		2 599 970	2 599 970
Reservkapital	13	1 451 995	1 124 851
Jaotamata kasum/kahjum	26	19 540 249	15 095 483
Aruandeperioodi kasum	26	7 147 183	6 542 886
<i>Omakapital kokku</i>		56 386 427	51 010 220
KOHUSTUSED			
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised laenukohustused	14	57 360 655	22 657 743
Pikaajalised ostjate tagatised		940 404	693 364
<i>Pikaajalised kohustused kokku</i>		58 301 049	23 351 107
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	14	12 550 774	47 860 549
Võlad hankijatele		657 039	767 056
Ostjate tagatised		242 894	373 102
Maksuvõlad	11	204 838	136 025
Viitvõlad	15	379 761	310 570
<i>Lühiajalised kohustused kokku</i>		14 035 306	49 447 302
KOHUSTUSED KOKKU		72 336 366	72 798 409
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		128 722 793	123 808 629

Lisad lehekülgedel 10 - 37 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

	Lisa	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Müügitulu	16	12 853 941	10 986 441
Muud äritulud	17	297 303	1 024 082
<i>Kokku tulud</i>		13 151 244	12 010 523
Kaubad, toore, materjal ja teenused	18	-2 282 097	-2 233 417
Mitmesugused tegevuskulud	19	-1 268 762	-1 020 445
<i>Tööjõukulud</i>			
Palgakulud		-558 380	-523 943
Sotsiaalmaks		-190 346	-174 534
<i>Tööjõukulud kokku</i>	20	-748 726	-698 477
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	-51 145	-47 876
Muud ärikulud	21	-4 254	-7 776
<i>Kokku kulud</i>		-4 354 984	-4 007 991
Ärikasum		8 796 260	8 002 532
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Finantstulud	22	689	837
Finantskulud	23	-1 207 022	-1 102 339
<i>Finantstulud ja -kulud kokku</i>		-1 206 333	-1 101 502
Kasum enne maksustamist		7 589 927	6 901 030
Tulumaks		-442 744	-358 144
Aruandeperioodi puhaskasum		7 147 183	6 542 886
Aruandeperioodi koondkasum		7 147 183	6 542 886

Lisad lehekülgedel 10 - 37 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....19.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	Lisa	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
<i>Rahavood äritegevusest</i>			
Ärikasum		8 796 260	8 002 532
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	51 145	47 876
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-257 935	-1 008 586
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-282 915	163 115
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus		72 440	83 933
<i>Rahavood äritegevusest kokku</i>		8 378 995	7 288 870
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7	-13 493	-9 884
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-2 694 304	-10 712 293
Saadud intressid	22	689	837
<i>Rahavood investeerimistegevusest kokku</i>		-2 707 108	-10 717 566
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>			
Saadud laenud		2 306 335	8 743 665
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-2 905 105	-2 013 764
Makstud intressid		-1 205 571	-1 146 130
Finantslepingute tasud	23	-92 788	-70 419
Makstud dividendid	27	-1 770 976	-1 432 576
Makstud ettevõtte tulumaks		-477 621	-266 817
<i>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</i>		-4 145 726	3 810 185
<i>Rahavood kokku</i>		1 526 161	381 489
<i>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</i>	12	510 853	129 364
<i>Raha ja raha ekvivalentide muutus</i>		1 526 161	381 489
<i>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</i>	12	2 037 014	510 853

Lisad lehekülgedel 10 - 37 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

Signature/alkiri.....KPMG.....

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Aktiivkapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2014	25 647 030	2 599 970	600 202	17 052 708	45 899 910
Reservi					
moodustamine	-	-	524 649	-524 649	-
Makstud dividendid	-	-	-	-1 432 576	-1 432 576
Aruandeperioodi					
koondkasum	-	-	-	6 542 886	6 542 886
Saldo 31.12.2015	25 647 030	2 599 970	1 124 851	21 638 369	51 010 220
Reservi					
moodustamine	-	-	327 144	-327 144	-
Makstud dividendid	-	-	-	-1 770 976	-1 770 976
Aruandeperioodi					
koondkasum	-	-	-	7 147 183	7 147 183
Saldo 31.12.2016	25 647 030	2 599 970	1 451 995	26 687 432	56 386 427

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 13.

Lisad lehekülgedel 10 - 37 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....17.03.2017.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruandev üksus

AS Technopolis Ülemiste on Eesti Vabariigis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing, kelle põhitegevusala on Tallinnas Lennujaama kõrval asetseval endisel Dvigateli tehase territooriumil asuva ärikinnisvara arendus. AS-i Technopolis Ülemiste aktsionärid on 49 % -lise osalusega Eesti Vabariigis tegutsev äriühing Mainor Ülemiste AS ja 51 %-lise osalusega Technopolis Baltic Holding OÜ, kelle emaettevõtte on Soome kontsern Technopolis Plc. Technopolis Plc on üks Skandinaavia suurimaid teadmismahukatele ettevõtetele suunatud ärikinnisvara arendajaid ning äritugiteenuste pakkujaid. AS-i Technopolis Ülemiste majandusaasta raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2016 kuni 31.12.2016, võrreldav periood on 01.01.2015 kuni 31.12.2015.

Lisa 2. Olulised arvestuse ja aruandluse põhimõtted

2.1. Vastavuse kinnitus

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 31.12.2016 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 15.03.2017. 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 aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid, mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglasel väärtuses, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes, mis on ettevõtte esitlus- ja arvestusvaluutaks. Kõik arv näitajad on ümardatud lähima täiseuroni.

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.

2.2. Finantsinstrumendid

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvarad ja -kohustused on investeeringud omakapitali ja võlainstrumentidesse, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, raha ja raha ekvivalendid, laenukohustused ning võlad tarnijatele ja muud

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

Signature/allkiri.....[signature].....

KPMG, Tallinn

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 osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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

Finantsvarad

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks kassas olevat sularaha, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantskohustused

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

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

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 vähenemisenä. Oma aktsiate tühistamise tulem kajastatakse ülekursi või reserve, sh jaotamata kasumi, või nende kombinatsiooni korrigeerimisena.

2.3. 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,

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

11

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

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.

2.4. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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

Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

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

Kulumi arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust ja vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

2.5. Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

Arendusväljaminekud	20%
Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara	20-33%

2.6. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks enda majandustegevuses või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

12

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel Technopolis Plc (lõplikku kontrolli omav emaettevõtte) poolt antud hinnangul. Kontsernis rakendatav õiglase väärtuse arvutamise mudel põhineb iga kinnisvaraobjekti jaoks eraldi määratletaval rahavoo analüüsil, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulevaste rahavoogude prognoosid võtavad arvesse kõigi olemasolevate rendi- ja muude lepingute tingimusi ja (võimaluse korral) väliseid tõendeid, nagu turul kehtivad rendihinnad samas asukohas ja seisundis samalaadsete kinnisvaraobjektide eest, ning kasutades diskontomäärasid, mis väljendavad hetke turuhinnanguid rahavoogude summa ja laekumise ajaga seotud ebakindluse suhtes. Õiglase väärtuse mõõtmise ja sellega seotud avalikustatava teabe järjepidevuse ning võrreldavuse parandamiseks on sätestatud õiglase väärtuse hierarhia, mille kohaselt liigitatakse õiglase väärtuse mõõtmiseks kasutatavad hindamistehnikate sisendid kolmele tasemele:

Tase 1 - sisendid on identsete varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel, millele ettevõtte omab mõõtmiskuupäeval juurdepääsu;

Tase 2 - sisendid on muud sisendid kui 1. tasemele liigitatud noteeritud hinnad ja need on vara või kohustise puhul kas otseselt või kaudselt jälgitavad;

Tase 3 – sisendid, mis ei põhine turu seisundil on mittejälgitavad sisendid, ettevõtte võib kasutada selles olukorras parimat kättesaadavat teavet, mis võib sisaldada ka enda andmeid.

Technopolis Ülemiste AS-i kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse arvutamise aluseks olevad olulised sisendid (tulevane rahavoo) asetavad selle kolmandale tasemele.

Kinnisvarainvesteeringu ehitusega seotud kulud, intressikulud ja tööjõukulud on kapitaliseeritud ehitusperioodi jooksul lõpetamata kinnisvarainvesteeringute gruppi finantsseisundi aruandes. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnatakse valmidusastme alusel, tingimusel, et õiglase väärtus on usaldusväärselt määratletav. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne kulude arvestus ja prognoosimine, õiglase väärtuse arvutamise mudel on sama kui valmis kinnisvarainvesteeringute puhul.

Seisuga 31.12.2016 omas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid summas 124 854 162 eurot ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid summas 861 154 eurot (vaata lisa 6). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata kulumit.

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

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

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

2.7. Varade väärtuse langus

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

Finantsvarade allahindlus

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

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

Mittefinantsvarade allahindlus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval analüüsitakse, kas on ilmnenu asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla jääkmaksumuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on EL IFRS-iga nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui vara jääkmaksumus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügiikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse aruandeperioodi muudes ärikuludes või perioodi kulumis. Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus, 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.

2.8. Rendiarvestus*Ettevõtte kui rendilevõtja*

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

Ettevõtte kui rendileandja

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

Signature/allkiri.....[signature].....

KPMG, Tallinn

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.

2.9. Töötajate hüvitised

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

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

2.10. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

2.11. Tulude arvestus

Ettevõtte müügitulu koosneb üüritulust ning üüripindadega seotud kommunaalteenuste ja muude teenuste tulust. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Kinnisvarainvesteeringutest saadud üüritulu kajastatakse kasumiaruandes rendiperioodi jooksul lineaarselt saadaoleva tasu õiglaselt väärtuses.

Finantstulud ja -kulud

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

Ettevõtte finantskulud koosnevad eelkõige võetud laenude ja kapitalirendi intressikuludest.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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

2.12. Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse erisoodustused, kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Aruandeaastal oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

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

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

2.13. 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.

2.14. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid bilansi kuupäeva 31. detsember 2015 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandluse jõustumata standardite tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

3.1. IASB poolt avaldatud ja Euroopa Liidus vastu võetud muudatused, mis ei ole veel jõustunud

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei kehti 31. detsembril 2016 lõppenud aruandeperioodi kohta ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.03.2017.....
Signature/alkiri.....
KPMG, Tallinn

3.1.1. IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ (2014)

See standard asendab standardi IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“ v.a see, et standardi IAS 39 erand, mis puudutab finantsvarade või -kohustuste portfelli intressimäärariskile avatud positsiooni õiglase väärtuse riskimaandamist, jääb kehtima ning ettevõtteid võivad valida, millist arvestusmeetodit kasutada – kas rakendada standardi IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata praegu kehtivate standardi IAS 39 nõuete rakendamist kõigi instrumentide riskimaandamise arvestusel.

Kuigi finantsvarade mõõtmisel lubatud mõõtmisalused – korrigeeritud soetusmaksumus, õiglase väärtus läbi muu koondkasumi ja õiglase väärtus läbi kasumi või kahjumi – sarnanevad standardi IAS 39 mõõtmisalustele, on kriteeriumid, mille alusel finantsvarasid õigesse mõõtmiskategooriasse liigitatakse, oluliselt erinevad.

Finantsvara mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui on täidetud järgmised kaks tingimust:

- vara hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on hoida varasid, et saada neist tulenevaid lepingulisi rahavoogusid;
- kindlaksmääratud kuupäeval tulenevad lepingulistest tingimustest rahavood, mis sisaldavad ainult põhiosamakseid ja intressimakseid tasumata põhiosalt.

Lisaks sellele võib ettevõtte teha selliste omakapitaliinstrumentide puhul, mida ei hoita kauplemiseesmärgil, tagasivõtmatu otsuse kajastada hilisemaid õiglase väärtuse muutusi (sh kursikasumeid ja -kahjumeid) muu koondkasumi hulgas. Neid muutusi ei liigitata mingil juhul ümber kasumisse või kahjumisse.

Õiglasel väärtusel läbi muu koondkasumi mõõdetavate võlainstrumentide puhul kajastatakse intressitulu, oodatav krediidikahjum ning kursikasumid ja -kahjumid kasumis või kahjumis sama moodi kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate varade puhul. Muud kasumid ja kahjumid kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis ning liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse kajastamise lõpetamisel.

Standardi IFRS 9 väärtuse languse mudel asendab standardi IAS 39 „tekkinud kahjumi“ mudeli „eeldatava krediidikahjumi“ mudeliga, mis tähendab seda, et enam ei pea enne väärtuse langusest tuleneva allahindluse kajastamist olema toimunud kahjujuhtum.

Standardis IFRS 9 on sätestatud uus üldine riskimaandamisarvestuse mudel, mis seob riskimaandamisarvestuse tihedamalt riskijuhtimisega. Riskimaandamissuhete liigid – õiglase väärtus, rahavoog ja netoinvesteering välismaises äriüksuses – jäävad samaks, aga nõutakse täiendavaid otsuseid.

Standardis on sätestatud uued nõuded riskimaandamisarvestuse alustamiseks, jätkamiseks ja lõpetamiseks ning riskimaandamise objektiks olevate instrumentidena on lubatud määratleda täiendavaid riskile avatud positsioone.

Seoses ettevõtte riskijuhtimise ja riskimaandamisega tuleb avalikustada hulgaliselt täiendavat informatsiooni.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta standard IFRS 9 (2014) oluliselt tema raamatupidamise aruannet. Tulenevalt ettevõtte äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest ettevõtte finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendumisel ei muutu. Ettevõtte hinnangul siiski vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid suurenevad ja muutuvad eeldatava krediidikahjumi mudeli rakendusalasle jäävate varade puhul kõikumavaks. Ettevõtte ei ole veel teinud lõplikku otsust standardi IFRS 9 alusel rakendatavate väärtuse languse kajastamise meetodikate kohta. Ettevõtte kohaldab standardi muutuse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem ja rakendatakse tagasiulatuvalt mõnede eranditega. Eelnevate perioodide ümberarvestus ei ole vajalik

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....19.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

ja see on lubatud vaid sellise informatsiooni alusel, mida pole mõjutanud hiljem ilmsiks tulnud asjaolud.

3.1.2. Standardite IFRS 10 ja IAS 28 „Investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline müük või varaline sissemakse” muudatused

Muudatused selgitavad, et sidusettevõtte või ühisettevõttega seotud tehingu puhul sõltub kasumi ja kahjumi kajastamise ulatus sellest, kas müüdud või üleantud varad moodustavad äri, nii et:

- kasum või kahjum kajastatakse täielikult siis, kui investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline tehing hõlmab sellise vara või selliste varade üleandmist, mis moodustavad äri (kas see/need asub/asuvad tütarettevõttes või mitte), samal ajal kui
- kasum või kahjum kajastatakse osaliselt siis, kui investori ja tema sidusettevõtte või ühisettevõtte vaheline tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äri (isegi siis, kui need varad asuvad tütarettevõttes).

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest ettevõtte ei ole tütar-, sidus- ega ühisettevõtteid. IASB ei ole veel jõustumiskuupäeva kindlaks määranud, kuid lubatud on varasem vastuvõtmine. Ettevõtte rakendab standardi muudatust, kui tekivad vastavasisulised tehingud.

3.2. IASB poolt avaldatud uued standardid ja muudatused, mis ei ole veel Euroopa Liidus vastu võetud

3.2.1. IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest”

Uues standardis antakse raamistik, mis asendab senised IFRS standardites antud juhised tulu kajastamiseks. Ettevõtted võtavad kasutusele viieastmelise mudeli, et kindlaks määrata, millal ja millises summas tulu kajastada. Uue mudeli kohaselt tuleb tulu kajastada siis (või sel ajal), kui ettevõtte annab kliendile üle kontrolli kaupade või teenuste üle ning sellises summas, mida ettevõtte loodab nende kaupade või teenuste eest saada. Sõltuvalt sellest, kas on täidetud teatud kriteeriumid, kajastatakse tulu:

- aja jooksul ja viisil, mis kajastab ettevõtte tulemusi või
- ajahetkel, kui kontroll kaupade või teenuste üle antakse üle kliendile.

Standardis IFRS 15 kehtestatakse ka põhimõtted, mida ettevõtted peavad järgima kvalitatiivse ja kvantitatiivse informatsiooni avalikustamisel, mis annab raamatupidamise aruande kasutajatele kasulikku teavet klientidega sõlmitud lepingutest tuleneva tulu ja rahavoogude olemuse, suuruse, ajastuse ja ebakindluse kohta.

Kuigi ettevõtte ei ole veel lõpetanud standardi IFRS 15 võimaliku mõju esmast hindamist, ei avalda uue standardi esmakordne rakendamine juhatuse hinnangul ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju. Tulenevalt ettevõtte äritegevuse olemusest ja tema poolt teenitava tulu liikidest ettevõtte tulu ajastamine ja mõõtmine standardi IFRS 15 rakendamisel eeldatavasti ei muutu. Ettevõtte kohaldab muutust aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

3.2.2. IFRS 16 „Rendilepingud”

IFRS 16 asendab standardi IAS 17 „Rendilepingud” ja sellega seotud tõlgendused. Standard likvideerib rentnike jaoks praeguse kaht liiki arvestuse mudeli ja nõuab selle asemel, et ettevõtteid kajastaksid enamikku rendilepingutest ühtse mudeli alusel bilansis, likvideerides kasutus- ja kapitalirendi eristamise.

Standardi IFRS 16 alusel on leping rendileping või sisaldab rendilepingut, kui sellega antakse üle õigus mingi vara kasutamist teatud ajavahemikul tasu eest kontrollida. Selliste lepingute puhul nõuab uus mudel rentnikult kasutusõiguse alusel kasutatava vara ja rendikohustuse kajastamist. Kasutusõiguse alusel kasutatavat vara amortiseeritakse ja kohustuse pealt arvestatakse intressi. Selle tulemuseks on enamiku rendilepingute jaoks kulumuster, mille puhul suurem osa kulust kajastatakse lepingu alguses, ja seda isegi siis, kui rentnik maksab jätkuvalt igal aastal ühesuguse suurusega renditasusid.

Uus standard kehtestab rentnikele mitmeid piiratud ulatusega erandeid, mille hulka kuuluvad:

- rendilepingud, mille rendiperiood on 12 kuud või lühem ja mis ei sisalda ostuoptsioone ja
- rendilepingud, mille alusvara väärtus on madal (väheolulised rendilepingud).

Rendileandja arvestuspõhimõtted uue standardi rakendamisest suures osas ei muutu ja jätkuvalt tehakse vahet kasutus- ja kapitalirendil.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta uus standard esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte finantsaruandeid, sest ettevõtte ei ole sõlminud standardi IFRS 16 rakendusallasse jäävaid kokkuleppeid. Ettevõtte kohaldab muutust aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem.

3.2.3. Standardi IFRS 2 muudatused: „Aktsiapõhiste maksetehingute liigitamine ja mõõtmine”

Muudatused selgitavad aktsiapõhiste maksete arvestust järgmistes valdkondades:

- üleandmise ja mitteüleandmise tingimuste mõju rahas arveldatavate aktsiapõhiste maksete mõõtmisele;
- kinnipeetavate maksude kohustuse netoarvelduse võimalusega aktsiapõhised maksetehingud;
- aktsiapõhiste maksete tingimuste muudatus, mis liigitab rahas arveldatava tehingu omakapitaliga arveldatavaks tehinguks.

Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte raamatupidamise aruannet, sest ettevõtte ei sõlmi aktsiapõhiseid maksetehinguid. Ettevõtte kohaldab muutust aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem.

3.2.4. Standardi IFRS 4 muudatused: standardi IFRS 9 „Finantsinstrumendid” rakendamine koos standardiga IFRS 4 „Kindlustuslepingud”

Muudatused käsitlevad probleeme, mis tekivad standardi IFRS 9 rakendamisest enne seda, kui võetakse kasutusele asendusstandard, mida IASB arendab standardi IFRS 4 jaoks. Muudatused pakuvad kahte lahendust. Üheks lahenduseks on ajutine vabastus standardist IFRS 9, mis sisuliselt lükkab selle standardi rakendamise mõne kindlustusandja jaoks edasi. Teiseks lahenduseks on

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

Signature/alkiri.....KPMG, Tallinn.....

KPMG, Tallinn

kasutada esitusviisi puhul tasandavat lähenemisviisi, et leevendada volatiilsust, mis võib tekkida standardi IFRS 9 rakendamisel enne uue kindlustuslepingute standardi rakendamist.

Ettevõtte kavatseb kindlustusandjana rakendada standardi IFRS 9 vastuvõtmise vabastust ja seega ei avalda see ettevõtte hinnangul olulist mõju ettevõtte raamatupidamise aruandele. Ettevõtte kohaldab muutust aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2021 või hiljem.

3.2.5. Standardi IAS 7 muudatused

Muudatused nõuavad täiendavat avalikustatavat teavet, mis aitab kasutajatel hinnata finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste muutusi, sealhulgas rahavoogudest tulenevaid muutusi ja mitterahalisi muutusi (nagu näiteks kursikasumite ja -kahjumite mõju, tütarettevõtete üle omandatud või kaotatud kontrollist tulenevad muutused, õiglase väärtuse muutused).

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju. Ettevõtte kohaldab muudatused aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või hiljem.

3.2.6. Standardi IAS 12 muudatused: „Realiseerimata kahjumitest tulenevate edasilükkunud tulumaksu varade kajastamine“

Muudatused selgitavad, kuidas ja millal teatud olukordades edasilükkunud tulumaksu varasid arvestada ja kuidas peaks määrama tulevast maksustatavat tulu, et hinnata edasilükkunud tulumaksu varade kajastamist.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest ettevõtte juba mõõdab oma tulevast maksustatavat kasumit viisil, mis on kooskõlas muudatustega. Ettevõtte kohaldab muudatused aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või hiljem.

3.2.7. Standardi IAS 40 muudatused: „Kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine“

Muudatused selgitavad standardis IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud“ sätestatud kinnisvarainvesteeringute gruppi ja grupist välja liigitamise põhimõtet, mille kohaselt ümberliigitamist tohiks teha vaid siis, kui kinnisvara kasutamises on toimunud muutus. Muudatuste kohaselt toimub kinnisvara kasutamises muutus, kui vara vastab või ei vasta enam kinnisvarainvesteeringute definitsioonile ja kasutuses toimunud muutust saab tõendada. Ainuüksi muutus juhatuse kavatsustes ei ole ümberliigitamiseks piisav.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest ettevõtte liigitab vara kinnisvarainvesteeringute gruppi või sellest grupist välja ainult siis, kui kasutuses on toimunud tegelik muutus. Ettevõtte kohaldab muudatused aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem.

3.2.8. IFRIC 22 „Välisvaluutas toimunud tehingud ja ettemakstud tasud“

Tõlgendus selgitab, kuidas määrata kindlaks tehingu kuupäev, et saada teada tehinguga seotud vara, kulu või tulu (või selle osa) esmakordsel kajastamisel kasutatav vahetuskurss välisvaluutas ettemakstud tasu maksmisest või saamisest tuleneva mitterahalise vara või mitterahalise kohustuse kajastamise lõpetamisel. Sellisel juhul on tehingu kuupäevaks kuupäev, mil ettevõtte kajastab ettemakstud tasu maksmisest või saamisest tuleneva mitterahalise vara või mitterahalise kohustuse.

Ettevõtte hinnangul ei avalda tõlgendus esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamisaruandele olulist mõju, sest ettevõtte kasutab ettemakstud tasu maksmisest või saamisest tuleneva mitterahalise vara või mitterahalise kohustuse esmakordsel kajastamisel tehingupäeva vahetuskurssi juhul kui peaks toimuma tehinguid välisvaluutas. Ettevõtte kohaldab muudatused aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem.

3.2.9. Iga-aastased edasiarendused

8. detsembril 2016 avaldati iga-aastased IFRS-i edasiarendused 2014–2016, millega kehtestatakse kaks muudatust kahes standardis ning neist tulenevad muudatused teistes standardites ja tõlgendustes, mille tõttu muutuvad andmete esitamisel, kajastamisel ja mõõtmisel rakendatavad arvestusmeetodid.

Ettevõtte hinnangul ei avalda ükski neist muudatustest ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju. Standardi IFRS 12 „Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes“ muudatusi kohaldab ettevõtte aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või hiljem ja standardi IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatusi aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem.

3.2.10. Muud muudatused

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõttele.

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

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. Õiglane väärtus on hind, mis saadakse vara müügist või makstakse kohustuse üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus põhiturul või põhituru puudumise korral soodsaimal turul, millele ettevõtte on mõõtmiskuupäeval juurdepääs. Kohustuse õiglane väärtus kajastab kohustuse mittetäitmise riski.

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

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

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

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

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

Õiglasel väärtusel on kindlaks määratud määramise ja/või avalikustamise eesmärgil kasutades alljärgnevat meetodit. Vajaduse korral on lisainformatsioon õiglase väärtuse kindlaksmääramisel tehtud eelduste kohta avalikustatud konkreetset vara või kohustust käsitlevates lisades.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kasuliku eluea määramisel lähtutakse juhtkonna hinnangust vara tegeliku kasutamise perioodi kohta, võttes arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte ning kogemust nimetatud valdkonnas. Senine kogemus on näidanud, et varade tegelik kasutusaeg on mõnikord osutunud mõnevõrra pikemaks kui varade hinnanguline eluiga. Seisuga 31. detsember 2016 oli ettevõttel materiaalsel põhivara jääkmaksumuses 35 873 eurot ja immateriaalsel põhivara jääkmaksumuses 1 142 eurot, aruandeperioodi amortisatsioonikulu oli vastavalt 42 559 eurot ja 8 586 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 441 418 eurot laekumata arveid (sh need, mille maksetähtaeg polnud saabunud). Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summat korregeeritakse aruandeperioodi lõpu seisuga, kasutades varasemale kogemusele tuginevat 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 2016 oli ettevõttel ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid summas 71 160 eurot (lisa 9).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasel väärtusel. 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 meetodit ning võrreldavate tehingute hindade meetodit. Ettevõtte

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 vähenemine 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 31.12.2016 seisuga.

Lisa 5. Kapitali juhtimine

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

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

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 31.12.2016 oli AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital 25 647 030 eurot ja netovara 56 386 427 eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusvärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2016: 43,8%).

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on avalikustatud lisa 13.

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljaüritavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Üheksa büroohoonet, parkimismaja ja parklad asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüritava büroopinna kogumaht seisuga 31.12.2016 on 71 490 m².

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud	Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2014	24	104 587 174	6 159 942
Ostud ja parendused		1 849 483	8 967 393
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel		17 146 953	-17 146 953
Kasum õiglase väärtuse muutusest	17	-3 004 417	4 013 003

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

Saldo seisuga 31.12.2015	24	120 579 193	1 993 385
Ostud ja parendused		1 106 087	1 778 716
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel		5 126 055	-5 126 055
Kasum õiglase väärtuse muutusest	17	-1 957 173	2 215 108
Saldo seisuga 31.12.2016	24	124 854 162	861 154

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad ettevõttele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuste hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramisel.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab emaettevõtte Technopolis Plc. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, mis tugineb tulevaste perioodide oodatavale rahavoole, oodatavale inflatsioonimäärale, oodatavale vakantsusele ja kapitalisatsioonimäärale. Tulevaste perioodide oodatavad rahavood on leitud kasutades oodatavat üüritulu ning oodatavat inflatsioonimäära, lahutades maha oodatavad hoolduskulutused, arvutused on iga konkreetse kinnistu põhised ja on liigitatud kolmandale astmele. Detailsed rahavood on koostatud kümne aasta kohta ning lõppväärtus on leitud kümnenda aasta rahavoogudele tuginedes, kasutades kapitalisatsioonimäära. Tulevaste perioodide rahavoog on arvutatud aruandeperioodil kehtivate üürilepingute põhjal. Õiglase väärtuse hindamise metoodikas ei ole aruandeaasta jooksul muutusi toimunud, samad põhimõtted rakendusid ka eelmisel aastal.

Kinnisvarainvesteeringute (124 854 162 eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (861 154 eurot) õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud alljärgnevas tabelis esitatud olulisi sisendeid:

	Kinnisvarainvesteeringud		Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	
	2016	2015	2016	2015
Kapitalisatsioonimäär, %	7,6	7,7	-	8,0
Oodatav inflatsioonimäär, %	2,0	3,0	-	3,0
Büroopindade turuhind, eur/m ²	7,7-13,0	7,7-13,0	-	13,0-14,3
Kaalutud keskmine turuhind, eur/m ²	12,3	10,8	-	14,0
Hoolduskulud, eur/m ²	2,5	2,8	-	2,1
Parendused, eur/m ²	1,1	1,1	-	-
Väljaüüritav pind, m ²	71 500	69 759	-	1 868
Keskmine esimese aasta täituvus, %	98,5	98,3	-	90,0
Keskmine 10-aastane täituvus, %	98,1	97,9	-	96,3

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 õiglase väärtus väheneb ja õiglase väärtus kasvab, kui kapitalisatsioonimäär väheneb.

Järgnevas tabelis on välja toodud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse võimalik muutus, kui kapitalisatsioonimäär muutuks ühe protsendipunkti võrra:

	31.12.2016	+1%	-1%
Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus	124 854 162	-13 407 011	17 511 275
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus	861 154	-92 472	120 780

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 9 806 134 eurot (lisa 16). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 2 282 097 eurot (lisa 18).

2015. aasta IV kvartalis valmis Bernhard Schmidt nimeline büroohoone aadressil Lõõtsa tänav 5, millega seoses lisandus linnakusse 10 000 m² väljaüüritavat büroopinda. 2016. aasta I kvartali jooksul viidi lõpuni sisetööd neljal korrusel, seisuga 31.12.2016 oli uue büroohoone täituvus 100%. Lõõtsa tänav 5 bürooheelal on keskkonnateadlikkuse ja –säästlikkusega sertifitseeritud LEED kuldtase. 2016. aasta sügisel sõlmis Technopolis Ülemiste AS ehituse peatöövõtu lepingu Nordecon AS-iga Alexandre Liwentaali nimelise 13-korruselise büroohoone ja parkimismaja ehituseks aadressil Lõõtsa tänav 11 ja 12. Uus büroohoone netopinnaga 9 000 m² valmib 2018. aasta II kvartalis. Projekti rahastamiseks on sõlmitud sihtotstarbeline laenuleping Swedbank AS-iga.

Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 1,1 miljonit eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 1,8 miljonit. Kõik kinnisvarainvesteeringud on seatud tagatiseks võetud pangalaenule, vaata lisa 14.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

(eurodes)	Masinad ja seadmed	Inventar ja sisseseade	Kokku
01.01.2015-31.12.2015			
Saldo seisuga 01.01.2015	45 963	48 315	94 278
Ostud ja parendused	-	9 884	9 884
Perioodi kulum	-15 823	-23 401	-39 224
Jääkmaksumus 31.12.2015	30 140	34 798	64 938
Sh soetusmaksumus	168 823	156 092	324 915
Sh akumulatsioonid kulum	-138 743	-121 234	-259 977
01.01.2016-31.12.2016			
Saldo seisuga 01.01.2016	30 140	34 798	64 938
Ostud ja parendused	-	13 494	13 494
Perioodi kulum	-12 465	-30 094	-42 559
Ümberklassifitseerimine	-5 162	5 162	-
Jääkmaksumus 31.12.2016	12 513	23 360	35 873
Sh soetusmaksumus	145 497	164 071	309 568
Sh akumulatsioonid kulum	-132 984	-140 711	-273 695

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

(eurodes)

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

	Kokku
01.01.2015-31.12.2015	
Jääkmaksumus 01.01.2015	18 380
Perioodi amortisatsioonikulu	-8 653
Jääkmaksumus 31.12.2015	9 727
Sh soetusmaksumus	43 618
Sh akumuleeritud kulum	-33 891
01.01.2016-31.12.2016	
Jääkmaksumus 01.01.2016	9 727
Perioodi amortisatsioonikulu	-8 586
Jääkmaksumus 31.12.2016	1 142
Sh soetusmaksumus	25 561
Sh akumuleeritud kulum	-24 419

Lisa 9. Nõuded ostjate vastu
(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded ostjate vastu	512 579	549 331
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	-71 161	-97 277
Kokku	441 418	452 054

Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärselt krediidiriski nõuete osas. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2015. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 59 363 eurot, aruandeperioodil on tunnistatud ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 11 170 eurot.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 10. Muud nõuded
(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Nõue ettemaksete osas	32 869	39 775
Kokku	32 869	39 775

Nõue ettemaksete osas on oma sisult nõue Mainor Ülemiste AS-i vastu Technopolis Ülemiste AS-i klientidelt saadud üürilepingute järgsetest tagatisrahadest.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 11. Maksuvõlad ja ettemaksed
(eurodes)

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....19.03.2017
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Käibemaks	-	101 804	44 560	-
Üksikisiku tulumaks	-	13 891	-	13 030
Ettevõtte tulumaks	-	57 777	-	93 085
Sotsiaalmaks	-	28 255	-	27 058
Muud maksud	-	3 111	-	2 852
Kokku	-	204 838	44 560	136 025

Lisa 12. Raha ja raha ekvivalendid
(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod pankades	2 037 014	510 853
Kokku	2 037 014	510 853

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Lisa 13. Aktsiakapital ja omakapital
(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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.

2016. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud 2015. aasta puhaskasumist dividende summas 1 770 976 eurot (2015. aastal 1 432 576 eurot), makstud dividend aktsia kohta on 0,69 euro senti (2015. aastal 0,56 euro senti aktsia kohta). Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud.

Aruandeperioodil aktsiakapitalis muutusi ei ole toimunud.

Vastavalt AS Technopolis Ülemiste põhikirjale ja äriseadustiku nõudele on seltsi reservkapitali suurus 1/10 aktsiakapitalist, mis moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal reservkapitali kantava summa otsustavad aktsionärid kooskõlas seaduse ja põhikirjaga, arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. Aktsionäride otsusel eraldati 2016. aastal reservkapitali 327 144 eurot (2015. aastal 524 649 eurot).

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 14. Laenukohustused (eurodes)

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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa
Pangalaenud	57 360 655	12 550 774	22 657 743	46 852 456
Laen seotud osapooltelt	-	-	-	1 000 000
Kapitalirendi kohustus	-	-	-	8 093
Kokku	57 360 655	12 550 774	22 657 743	47 860 549

Individuaalselt oluliste laenukohustuste tagasimaksete tähtajad, summad ja intressimäärad:

	31.12.2016	31.12.2015	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen*	44 974 643	40 987 558	6 kuu euribor+1,36%	2019
Pangalaen*	-	4 479 150	6 kuu euribor+1,85%	2016
Pangalaen*	-	877 627	6 kuu euribor+1,95%	2016
Pangalaen**	14 088 952	14 422 198	6 kuu euribor+1,49%	2020
Pangalaen***	10 847 834	8 743 665	6 kuu euribor+1,80%	2017
Laen seotud osapooltelt****	-	1 000 000	8% 6 kuu	2016
Kapitalirendi kohustus	-	8 093	euribor+1,60%	2016
Kokku intressikandvad kohutused	69 911 429	70 518 292		

*2016. aasta kevadel sõlmisid Technopolis Ülemiste AS ja Swedbank AS laenulepingu olemasolevate laenude refinantseerimiseks.

**2012. aastal saadud laen ärihoone aadressiga Lõõtsa 8a/8b ehitamise finantseerimiseks, mis valmis lõplikult 2013. aasta sügisel.

***2014. aastal sõlmis Technopolis Ülemiste AS uue laenulepingu Swedbank AS-iga summas 11,05 miljonit eurot. Laenu sihtotstarve oli ärihoone ehitamise finantseerimine asukohaga Lõõtsa tänav 5, Tallinn, netopinnaga 10 000 m² ja parkimismaja ehitamise finantseerimine asukohaga Valukoja tänav 4C, Tallinn. Laen võeti kasutusele 2015. aastal.

****2014. aastal sai ettevõtte omanikelt laenu 1 miljonit eurot Lõõtsa tn 5 büroohoone ja Valukoja tn 4C parkimismaja ehituse finantseerimiseks (vt. lisa 27), laen tagastati 2016. aasta sügisel.

Võetud pangalaenude tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 95 432 658 eurot kinnistutele bilansilise väärtusega 124 854 162 eurot (lisa 6), millega on tagatud laenulepingutest tulenevad kohustused. Finantskohustustega seotud riskid on avalikustatud lisas 25.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

Signature/allkiri.....KPMG, Tallinn.....

KPMG, Tallinn

Lisa 15. Viitvõlad
(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Intressi viitvõlg	14 123	105 458
Puhkusekohustuse viitvõlg	26 122	24 690
Töövõtjatega seotud viitvõlad	149 016	180 422
Muud viitvõlad	190 500	-
Kokku	379 761	310 570

Finantskohustustega seotud riskid avalikustatud lisas 25.

Lisa 16. Müügitulu
(eurodes)

	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Üüritulu	9 806 134	8 600 237
Konverentsi- ja muude teenuste müügitulu	1 188 996	598 499
Haldusteenuste müügitulu	1 858 811	1 787 705
Kokku	12 853 941	10 986 441

Lisa 17. Muud äritulud
(eurodes)

	Lisa	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	257 935	1 008 586
Saadud trahvid		36 815	15 231
Kahjude hüvitused		2 553	265
Kokku		297 303	1 024 082

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

	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Elekter	-910 153	-900 648
Küte	-270 158	-307 940
Vesi	-109 796	-97 399
Jäätmekäitlus	-28 182	-30 771
Koristus	-220 825	-214 426
Remondi- ja hoolduskulud	-408 706	-381 766
Maamaks	-39 360	-39 550
Valvekulud	-126 216	-120 334
Kindlustus	-12 292	-16 813

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

Ekspertiisid	-39 768	-31 763
Muud kinnisvara haldamise kulud	-116 641	-92 007
Kokku	-2 282 097	-2 233 417

Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud
(eurodes)

	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Turunduskulud	-76 136	-97 334
Arvutustehnika- ja sidekulud	-88 903	-81 941
Koolitus- ja reisikulud	-34 025	-41 629
Juriidilised kulud	-11 813	-25 090
Auditeerimiskulud	-18 554	-18 493
Kontori- ja konverentsiruumide kulud	-780 125	-499 440
Konsultatsioonikulud	-109 243	-54 944
Vahendustasud	-18 545	-29 480
Sõidukitega seotud kulud	-35 961	-35 317
Ühistransport	-21 185	-25 747
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 170	-59 364
Muud	-63 102	-51 666
Kokku	-1 268 762	-1 020 445

Lisa 20. Tööjõukulud
(eurodes)

	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Palgakulu	-558 380	-528 956
Sotsiaalmaksud	-190 346	-174 534
Kapitaliseeritud palgakulu	-	5 013
Kokku tööjõukulud	-748 726	-698 477
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	20	20
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	19	19
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Juhatuse liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 27.

Lisa 21. Muud ärikulud
(eurodes)

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Autoritasud	-3 667	-1 847
Muud hüvitused	-587	-5 929

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017

Signature/allkiri.....KPMG

KPMG, Tallinn

Kokku	-4 254	-7 776
-------	--------	--------

Lisa 22. Finantstulud
(eurodes)

	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Intressitulu	689	837
Kokku	689	837

Lisa 23. Finantskulud
(eurodes)

	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Intressikulu	-1 114 235	-1 226 651
Kapitaliseeritud intressikulu	-	194 731
Muud finantskulud	-92 787	-70 419
Kokku	-1 207 022	-1 102 339

Ettevõtte on uute arenduste finantseerimiseks sõlminud sihtotstarbelised laenulepingud Swedbank AS-iga, intressikandvate kohustuste jääk seisuga 31.12.2016 on 69,7 miljonit eurot (vt. lisa 14).

Lisa 24. Kasutusrent
(eurodes)

Ettevõtte kui rentnik

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

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte annab üürile büroo- ja tootmispindasid. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritulu summas 9 806 134 eurot (vaata lisa 16).

	2016	2015
Üüritulu	9 806 134	8 600 237
Järgmiste perioodide üüritulu mittekatkestatavatest lepingutest:		
12 kuu jooksul	9 253 233	8 795 541
2-5 aasta jooksul	24 106 225	19 747 478
Üle 5 aasta	8 475 713	7 993 072
Üürile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus (lisa 6)	124 854 162	120 579 193

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Ettevõttes sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 3-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat, näiteks Riigi Kinnisvara AS-iga sõlmitud leping Maksu- ja 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, mis viimasel kahel aastal on olnud negatiivne, seega üürihind ei ole muutunud.

Lisa 25. Peamiste riskide juhtimine (eurodes)

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

Finantsinstrumendid liikide kaupa:

		31.12.2016		31.12.2015	
Finantsinstrumentide klass	Kategooria	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD					
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	441 418	441 418	452 054	452 054
Muud nõuded (lisa 10,11)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	32 869	32 869	84 335	84 335
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 12)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	2 037 014	2 037 014	510 853	510 853
Kokku finantsvarad		2 511 301	2 511 301	1 047 242	1 047 242
KOHUSTUSED					
Võlad tarnijatele	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	657 039	657 039	767 056	767 056
Laenu- ja kapitalirendi kohustused (lisa 14)	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	69 911 429	69 875 184	70 518 292	70 514 555
Ostjatelt saadud tagatised	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	1 183 298	1 183 298	1 066 466	1 066 466
Viihvõlad (lisa 15)	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	379 761	379 761	310 570	310 570
Kokku finantskohustused		72 131 527	72 095 282	72 662 384	72 658 647

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....19.03.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja hindamispõhimõtetest ei erine ettevõtte finantsvarade- ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende varade ja kohustuste jääkmaksumusest. Õiglase väärtuse leidmise aluseid on kirjeldatud lisa 4.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui klient või lepingupartner, kellega on seotud mõni finantsinstrument, ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi ettevõtte ees. Peamiselt tekib krediidirisk nõuetest ostjate vastu. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, maksetähtaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga. Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded summas 441 418 eurot tasutakse ostjate poolt.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod pankades (lisa 12)	2 037 014	510 853
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	441 418	452 054
Muud nõuded (lisa 10,11)	32 869	84 335
Kokku	2 511 301	1 047 242

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel 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 pangagarantii. Seisuga 31.12.2016 on ettevõtte saanud üürikielt tagatisraha summas 1 183 298 eurot (31.12.2015 1 066 466 eurot) ja üürikiel on esitanud ettevõtte kasuks pangagarantiisid summas 963 153 eurot (31.12.2015 828 498 eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine (vt. ka lisa 9):

	31.12.2016	31.12.2015
Aegumata nõuded	391 647	360 702
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	56 340	95 950
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	18 615	30 959
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	45 993	61 720
Kokku	512 595	549 331

Ettevõtte jälgib jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist kõigi nõuete lõikes. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga olulise nõude puhul eraldi, asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtajast mittekinnipidamine. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2015. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 59 364 eurot, aruandeperioodil on tunnistatud ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 11 170 eurot (vt. lisa 19). Ettevõtte hinnangul nõuete õiglased väärtused ei erine nende bilansilisest maksumusest, kõik nõuded on fikseeritud eurodes.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Aruandeaastal mõjutas ettevõtte likviidsust kõige enam 2014 aastal Swedbank AS-iga sõlmitud laenulepingu alusel täiendava sihtotstarbelise laenu kasutuselevõtt 2015. aastal summas

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

8,7 miljonit eurot ja 2016. aastal summas 2,3 miljonit eurot, et tagada Lõotsa tn. 5 büroohoone ja Valukoja tn. 4C parkimismaja ehituskulude tasumine.

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustusi tähtaegselt. Swedbank AS-iga sõlmitud laenulepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustuse tagada, et võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,3 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%, seisuga 31.12.2016 oli DSCR 2,76 ja LTV 51,8%. Laenulepingutega võetud kohustuste täitmise tagamiseks on kehtestatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid kõikidele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 14).

Alljärgnevalt on esitatud ettevõtte lühi- ja pikaajaliste kohustuste jaotus kohustuste realiseerumistähtaegade lõikes seisuga 31.12.2016 kehtivate lepingutingimustega tagastamistähtaegade osas. Kõik esitatud summad on lepingute alusel tasumisele kuuluvad diskonteerimata rahavood. Aruandeperioodi lõpust 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvate kohustuste summa, v.a intressikandvad võlakohustused, on võrdne nende bilansilise väärtusega. 2016. aasta kevadel sõlmis ettevõtte Swedbank AS-iga lepingu olemasolevate laenude refinantseerimiseks ja tagastamistähtaegade pikendamiseks ja laenulepingu uue arenduse aadressiga Lõotsa 12 finantseerimiseks, mida ei ole veel kasutusele võetud. Pangalaenu on ettevõtte arendustegevuse tavapärane finantseerimise allikas ning nende refinantseerimine ja pikendamine äritegevuse osa. Käesoleval aastal on alustatud ja jätkuvad positiivsed läbirääkimised Swedbank AS-iga seisuga 31.12.2016 kehtiva graafiku alusel 2017. aasta septembris tagastatava 10 miljonilise laenu tagastamistähtaaja ja lepingu pikendamise osas, mille lõplik sõlmimine peaks toimuma hiljemalt 2017. aasta kolmandas kvartalis.

Finantskohustuste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2016		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	14	507 708	12 043 066	57 360 655	69 911 429
Võlad tarnijatele		657 039	-	-	657 039
Ostjate tagatised		-	242 894	940 404	1 183 298
Muud viitvõlad	15	189 261	190 500	-	379 761
Kokku		1 354 008	12 476 460	58 301 059	72 131 527

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

Tururisk

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses. Ettevõtte finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood võivad tulevikus kõikuda muude kui intressimäärariskist või valuutariskist tulenevate

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

KPMG, Tallinn

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 intressid on seotud Euriboriga. Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintresside ja Euriboriga. Seisuga 31.12.2016 oli ettevõtte intressikandvaid kohustusi 69 911 429 eurot (31.12.2015 70 518 292 eurot), mis on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga ja muutub iga 6 kuu järel), vt. lisa 14. Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor muutuks aasta alguse tasemest 0,1 baaspunkti võrra kõrgemaks, oleks olemasolevate kohustuste mahu juures selle mõju omakapitalile ja aruandeperioodi puhaskasumile -137,4 tuhat eurot.

Lisa 26. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustas 26 687 432 eurot (31.12.2015 21 638 369 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 5 337 486 eurot (31.12.2015 4 327 674 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 21 349 946 eurot (31.12.2015 17 310 695 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: Juhatuse liikmete ettevõtted ja Mainori kontserni kuuluvad ettevõtted

	Technopolis PLC	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
Tehingud seotud osapooltega				
Perioodil 01.01.2015-31.12.2015:				

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

<i>Tulud</i>				
Üüritulu	-	-	21 634	22 499
Kommunaalteenused	-	-	614	32
Haldusteenuse osutamise tulu	-	-	26 876	4 484
Intressitulu	-	-	664	-
Kokku	-	-	49 778	27 015
<i>Kulud</i>				
Konsultatsioonikulu	-	-	-	58 158
Ehitusega seotud kulud	48 335	-	6 045	-
Elektrienergia	-	-	-	936 541
Muud ostud	67 612	-	25 162	2 217
Intressikulu	-	41 367	39 744	-
Kokku	115 947	41 367	70 951	996 916
Perioodil 01.01.2016-31.12.2016:				
<i>Tulud</i>				
Üüritulu	-	-	31 495	17 824
Kommunaalteenused	-	-	6 597	3 562
Haldusteenuse osutamise tulu	-	-	36 897	5 025
Intressitulu	-	-	507	-
Kokku	-	-	75 496	26 411
<i>Kulud</i>				
Sõiduauto kompensatsioon	-	-	-	10 560
Konsultatsioonikulu	-	-	-	66 100
Ehitusega seotud kulud	30 188	-	7 798	2 425
Elektrienergia	-	-	-	909 766
IT teenused, litsentsitasud	78 743	-	-	-
Muud ostud	-	-	16 959	14 322
Intressikulu	-	30 033	28 856	-
Kokku	108 931	30 033	53 613	1 003 173

	Technopolis PLC	Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatus ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
<i>Nõuded</i>				
Saldo 31.12.2015	-	-	42 762	421
Saldo 31.12.2016	-	-	36 580	-
<i>Kohustused</i>				
Saldo 31.12.2015	41 224	558 924	540 437	92 797
Saldo 31.12.2016	30 972	-	7 713	110 241

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 76,66 tuhat eurot (eelmisel aruandeperioodil 58,2 tuhat eurot) ja teenistuslepingute alusel arvestatud

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

brutotasud 2016. aastal olid 116,2 tuhat eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

2016. aastal maksti aktsionäridele 2015. aasta puhaskasumist dividende 0,0069 eurot aktsia kohta kogusummas 1 770 976 eurot, 2015. aastal vastavalt 0,0056 eurot aktsia kohta kogusummas 1 432 576 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, intressiga 8% aastas. Laen võeti kasutusele 2014. aastal summas 1 miljon ja tagastati koos kogunenud intressiga septembris 2016 (vt. lisa 14).

Seotud osapoolte kasuks ei ole panditud tagatisi ega antud garantiisid.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.03.2017.....

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

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

Arvamus

Oleme auditeerinud Technopolis Ülemiste AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 6 kuni 37 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

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

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud 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.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätkaks oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Tallinn, 17. märts 2017



Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

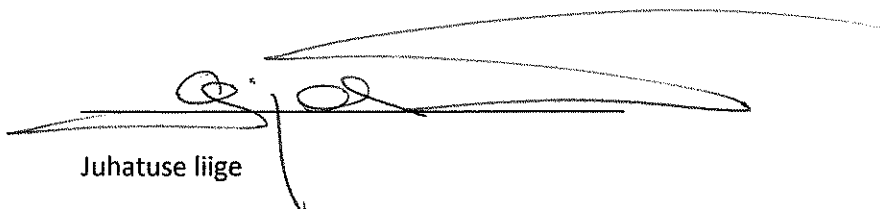
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Technopolis Ülemiste juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2016. aasta puhaskasum summas 7 147 183 eurot alljärgnevalt:

1. Eraldis reservkapitali	357 359
2. Jaotamata kasum	6 789 824

Tegevjuhtkonna allkirjad 2016. a. majandusaasta aruandele

AS Technopolis Ülemiste 2016. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 15. märtsil 2017:

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

Juhatuse liige

Gert Jostov

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'M' and 'R' followed by a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.

Juhatuse liige

Martin Robert Seppälä

AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2016- 31.12.2016
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	10 995 130
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	1 858 811
	Müügitulu kokku	12 853 941

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10995130	85.54%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1858811	14.46%	Ei

Sidevahendid

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