

AS TECHNOPSIS ÜLEMISTE

2017. 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	01.01.2017-31.12.2017

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	20
Lisa 5. Kapitali juhtimine	22
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 7. Nõuded ostjate vastu	24
Lisa 8. Maksuvõlad ja ettemaksed	24
Lisa 9. Aktsiakapital ja omakapital	25
Lisa 10. Laenukohustused	25
Lisa 11. Viitvõlad	26
Lisa 12. Müügitulu	26
Lisa 13. Muud äritulud	27
Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused	27
Lisa 15. Mitmesugused tegevuskulud	27
Lisa 16. Tööjõukulud	28
Lisa 17. Finantstulud ja -kulud	28
Lisa 18. Kasutusrent	28
Lisa 19. Peamiste riskide juhtimine	29
Lisa 20. Tingimuslikud kohustused	32
Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega	33
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	35
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	37

Tegevjuhtkonna allkirjad 2017. a. majandusaasta aruandele	38
AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	39

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. AS Technopolis Ülemiste 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.

2017 aastal anti Ülemiste Citys, aadressil Lõotsa 8A asuvale Ragnar Nurkse nimelisele kolmiktornile LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) EB v4 (olemasoleva hoone) keskkonnasäästlikkuse sertifikaat. Technopolis Ülemiste pälvis selle sertifikaadi esimese ettevõtteks Eestis, järgides uut ja rangemat mudelit v4. Keskkonnasäästlikkuse sertifikaat aitab muuhulgas parandada kinnisvara hooldamist, energiatõhusust ja hoone mikrokliima kvaliteeti. LEED EB hindamissüsteem võimaldab ehitise ökoloogilist jalajälge vähendada ja parandada haldus- ja opereerimiskulusid. Et saada sertifikaati, peab ehitist täitma mitmeid keskkonnasäästlikkuse nõudeid, muuhulgas energia- ning veetarbimise tõhususe ja prügikäitlemise osas. Sertifikaate väljastab Ameerika Ühendriikide Rohelise Ehituse Nõukogu (US Green Building Council). Technopolis grupil on nüüd kokku 28 LEED-sertifikaadiga hoonet. Ragnar Nurkse kolmiktorni ankurüürlükud on Maksu- ja Tolliamet ning If Kindlustus.

Ettevõtte üürile antav pind on tänasel hetkel ca 72 000 m², millega oleme suurim büroohoonete omanik Tallinnas. 2017. aastal jätkus 2016. aasta sügisel Nordecon AS-iga sõlmitud ehituse peatöövõtu lepingu rakendamine Alexandre Liwentaali nimelise 13-korruselise büroohoone ja parkimismaja ehituseks aadressil Lõotsa 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 renoveerisime aadressil Sepapaja 2 asuva hoone, milles 2017 aasta juunikuus avas uksed linnaku töötajatele suunatud kauplus. Antud kauplusehoone opereerimiseks on sõlmitud pikaajaline rendileping AS-ga Selver, kes avas 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 jõudsid lõpule ka detailplaneeringu muudatused, mis hõlmavad endas kahe 500 kohalise parkimismaja ning kaheksa uue multifunktsionaalse, kogumahu ca 80 000 üüritavat 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. Tänase arusaama kohaselt võiks selleks ajaks olla linnakus töötavate inimeste arv kasvanud 15 000 inimeseni ja linnaku elanike arv ca 5 000 inimeseni. Kõik see näitab, et Ülemiste piirkonnast kujuneb järgneva 10-15 aasta vältel kõige kiiremini kasvav piirkond Tallinnas, millest võib välja kasvada eraldi linnaosa.

Pikaajalise visiooni ellurakendamiseks oleme alustanud uue Sepapaja 1 büroohoone (11 000 m²) ja selle juurde kuuluva 500 kohalise parkimismaja ning Linnaväljaku projekteerimist. Projekteerimise lõpp ja ehituse algus on planeeritud 2018. aastasse.

AS Technopolis Ülemiste käive aruandeperioodil moodustas 13,6 mln eurot ja puhaskasum 12,0 mln eurot. Ettevõtte omakapital aruandeperioodi lõpus moodustas 68,4 mln eurot.

AS Technopolis Ülemistes oli 2017. aasta lõpus 19 töötajat, kellele on arvestatud tasu 574,1 tuhat eurot. Aasta keskmine töötajate arv oli 19. Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele makstud tasu 112,1 tuhat eurot ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 67,56 tuhat eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Olulisemad finantssuhtarvud	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2016
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	19,3%	13,3%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	8,8%	5,7%
Käibe ärirentaablus (%)	96,5%	68,4%
Käibe puhasrentaablus (%)	88,6%	55,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,6	0,2
Dividenditase (%)	-	27,1%
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	5,5%	17,0%

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

(eurodes)

	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
VARAD			
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	129 220 060	124 854 162
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6	13 844 540	861 154
Materiaalne põhivara		13 373	35 873
Immateriaalne põhivara		-	1 142
<i>Põhivara kokku</i>		143 077 973	125 752 331
<i>Käibevara</i>			
Nõuded ostjate vastu	7	615 934	441 418
Maksude ettemaksed	8	41 685	-
Muud nõuded		32 869	32 869
Ettemakstud kulud		89 526	459 161
Raha ja raha ekvivalendid		1 575 077	2 037 014
<i>Käibevara kokku</i>		2 355 091	2 970 462
VARAD KOKKU		145 433 064	128 722 793
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	9	25 647 030	25 647 030
Ülekurss		2 599 970	2 599 970
Reservkapital	9	1 809 354	1 451 995
Jaotamata kasum/kahjum	20	26 330 073	19 540 249
Aruandeperioodi kasum	20	12 016 508	7 147 183
<i>Omakapital kokku</i>		68 402 935	56 386 427
KOHUSTUSED			
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised laenukohustused	10	72 283 875	57 360 655
Pikaajalised ostjate tagatised		974 395	940 404
<i>Pikaajalised kohustused kokku</i>		73 258 270	58 301 049
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	10	2 159 496	12 550 774
Võlad hankijatele		810 880	657 039
Ostjate tagatised		335 528	242 894
Maksuvõlad	8	48 440	204 838
Viitvõlad	11	417 515	379 761
<i>Lühiajalised kohustused kokku</i>		3 771 859	14 035 306
KOHUSTUSED KOKKU		77 030 129	72 336 366
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		145 433 064	128 722 793

Lisad lehekülgedel 10 - 34 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	Lisa	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Müügitulu	12	13 559 140	12 853 941
Muud äritulud	13	4 165 828	297 303
<i>Kokku tulud</i>		17 724 968	13 151 244
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	-2 284 562	-2 282 097
Mitmesugused tegevuskulud	15	-1 548 838	-1 268 762
<i>Tööjõukulud</i>			
Palgakulud		-574 132	-558 380
Sotsiaalmaks		-195 375	-190 346
<i>Tööjõukulud kokku</i>	16	-769 507	-748 726
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-26 281	-51 145
Muud ärikulud		-3 426	-4 254
<i>Kokku kulud</i>		-4 632 614	-4 354 984
Ärikasum		13 092 354	8 796 260
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Finantstulud	17	594	689
Finantskulud	17	-1 076 440	-1 207 022
<i>Finantstulud ja -kulud kokku</i>		-1 075 846	-1 206 333
Kasum enne maksustamist		12 016 508	7 589 927
Tulumaks		-	-442 744
Aruandeperioodi puhaskasum		12 016 508	7 147 183
Aruandeperioodi koondkasum		12 016 508	7 147 183

Lisad lehekülgedel 10 - 34 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.03.2018.....
 Signature/allkiri..........
 KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	Lisa	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		13 092 354	8 796 260
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		26 281	51 145
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-4 159 174	-257 935
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		153 434	-282 915
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus		161 822	72 440
Rahavood äritegevusest kokku		9 274 717	8 378 995
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-2 640	-13 493
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-13 179 339	-2 694 304
Saadud intressid	17	594	689
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-13 181 385	-2 707 108
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		6 588 006	2 306 335
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-2 056 065	-2 905 105
Makstud intressid		-1 020 155	-1 205 571
Finantslepingute tasud	17	-67 055	-92 788
Makstud dividendid	21	-	-1 770 976
Makstud ettevõtte tulumaks		-	-477 621
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 444 731	-4 145 726
Rahavood kokku		-461 937	1 526 161
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 037 014	510 853
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-461 937	1 526 161
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus		1 575 077	2 037 014

Lisad lehekülgedel 10 - 34 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.03.2018.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Aktiikapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
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
Reservi					
moodustamine	-	-	357 359	-357 359	-
Makstud dividendid	-	-	-	-	-
Aruandeperioodi					
koondkasum	-	-	-	12 016 508	12 016 508
Saldo 31.12.2017	25 647 030	2 599 970	1 809 354	38 346 581	68 402 935

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 9.

Lisad lehekülgedel 10 - 34 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

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 01.01.2017 kuni 31.12.2017, võrreldav periood on 01.01.2016 kuni 31.12.2016.

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 31.12.2017 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 12.03.2018. 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 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 arvnäitajad 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, kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste määramine (lisa 6), ostjatelt laekumata arvete (lisa 7) ja muude nõuete 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

10

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

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

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 19.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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

Finantsvarad

Laenud ja nõuded kajastatakse algselt õiglasest väärtusest, millele lisanduvad otsesed tehingukulud. Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil. 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 õiglasest väärtusest miinus kõik otsesed tehingukulud. Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

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

Aktiikapital

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

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

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

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. 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 ostenud põhivaraga.

Kulumi 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 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 (lõpliku 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

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

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

KPMG, Tallinn

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 määramise ja sellega seotud avalikustatava teabe järjepidevuse ning võrreldavuse parandamiseks on sätestatud õiglase väärtuse hierarhia, mille kohaselt liigitatakse õiglase väärtuse määramiseks 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 rahavoog) 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 31.12.2017 omas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid summas 129 220 060 eurot ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid summas 13 844 540 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

Finantsvarade allahindlus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval hindab ettevõtte, kas eksisteerib objektiivseid tõendeid finantsvara väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus loetakse langenuks juhul, kui esineb objektiivseid tõendeid ühest või enamast sündmusest, mis on negatiivselt mõjutanud varast saadavaid

rahavoogusid. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud nõuete kaetav väärtus arvutatakse tulevaste rahavoogude nüüdisväärtusena kasutades varaga seotud algset efektiivset intressimäära. Lühiajalisi nõudeid ei diskonteerita.

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

Mittefinantsvarade allahindlus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla jääkmaksumuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on EL IFRS-iga nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui vara jääkmaksumus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi 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 rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

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

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

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.

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

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 õiglasel väärtuses.

2.12. Finantstulud ja -kulud

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

Ettevõtte finantskulud koosnevad eelkõige võetud laenude ja kapitalirendi intressikuludest.

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

2.13. Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

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

KPMG, Tallinn

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 eraldi 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 20.

2.14. 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.

2.15. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2017 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 2017 lõppenud aruandeperioodi kohta ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud:

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 ettevõtted 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.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 ärimudelil, 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 krediitkahjum 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 krediitkahjumi“ 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 rakendusel ei muutu. Ettevõtte hinnangul siiski vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid suurenevad ja muutuvad eeldatava krediitkahjumi mudeli rakendusalasle jäävate varade puhul kõikumavaks. Ettevõtte kohaldab standardi muutuse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem ja rakendatakse tagasiulatuvalt mõnede eranditega. Eelnevate perioodide ümberarvestus ei ole vajalik ja see on lubatud vaid sellise informatsiooni alusel, mida pole mõjutanud hiljem ilmsiks tulnud asjaolud.

3.1.2. 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:

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

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

KPMG, Tallinn

- aja jooksul ja viisil, mis kajastab ettevõtte tulemusi või
- ajahetkel, kui kontrolli 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.

Emaettevõtte tasandil tehtud analüüside alusel on ettevõtte juhatus hinnanud, et standardi IFRS 15 rakendamine ei avalda 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.

3.1.3. 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 ettevõtted 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 rakendusalassee jäävaid kokkuleppeid. Ettevõtte kohaldab muutust aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem.

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

3.2.1. 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.

3.2.2. 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 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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 ettevõttel 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.

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

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.03.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

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

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kasuliku eluea määramisel lähtutakse juhtkonna hinnangust vara tegeliku kasutamise perioodi kohta, 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 2017 oli ettevõtte materiaalsel põhivara jääkmaksumuses 13 373 eurot, aruandeperioodi amortisatsioonikulu oli 26 281 eurot.

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 ettevõtte summas 664 290 eurot laekumata arveid (sh need, mille maksetähtaeg polnud saabunud). Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summat korrigeeritakse aruandeperioodi lõpu seisuga, kasutades varasemale kogemusele tuginevaid andmeid selle kohta, kui palju ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõuetest hilisemal perioodil laekub ning kui palju nõuetest, mille maksetähtajast polnud aruandeperioodi lõpu seisuga möödunud üle 90 päeva, jääb hilisemal perioodil laekumata. Seisuga 31. detsember 2017 oli ettevõtte ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid summas 48 356 eurot (lisa 7).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasest väärtusesse. 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 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 31.12.2017 seisuga.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.03.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 31.12.2017 oli AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital 25 647 030 eurot ja netovara 68 402 935 eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2017: 47,0%).

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on avalikustatud lisas 9.

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljaüritavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Kümme büroohoonet, kauplus, parkimismaja ja parklad asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüritava büroo- ja kaubanduspinna kogumaht seisuga 31.12.2017 on 72 000 m².

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud	Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2015	18	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	13	-1 957 173	2 215 108
Saldo seisuga 31.12.2016	18	124 854 162	861 154
Ostud ja parendused		1 091 585	12 098 525
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel:			
-ehitusõiguse väärtus		-1 484 476	1 484 476
-lõpetatud kinnisvarainvesteeringud		1 224 002	-1 224 002
Kasum õiglase väärtuse muutusest	13	3 534 787	624 387
Saldo seisuga 31.12.2017	18	129 220 060	13 844 540

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.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 kinnisvaraobjekti 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 aruandeperioodi lõpu seisuga kehtivate üürilepingute põhjal. Õiglase väärtuse hindamise meetodikas ei ole aruandeaasta jooksul muutusi toimunud, samad põhimõtted rakendusid ka eelmisel aastal.

Kinnisvarainvesteeringute (129 220 060 eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (13 844 540 eurot) õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud alljärgnevas tabelis esitatud olulisi sisendeid:

	2017	2016
Kapitalisatsioonimäär, %	7,3	7,6
Oodatav inflatsioonimäär, %	2,0	2,0
Büroopindade turuhind, eur/m ²	8,8-13,5	7,7-13,0
Kaalutud keskmine turuhind, eur/m ²	12,3	12,3
Hoolduskulud, eur/m ²	2,8	2,5
Parendused, eur/m ²	0,9	1,1
Väljaüüritav pind, m ²	72 000	71 500
Keskmine esimese aasta täituvus, %	97,7	98,5
Keskmine 10-aastane täituvus, %	97,5	98,1

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust mõjutab hinnanguline tulevaste perioodide tulu, hooldus- ja parenduskulud ja kapitalisatsioonimäär. 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:

	31.12.2017	+1%	-1%
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus	129 220 060	-14 409 244	19 017 194
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus	13 844 540	-1 424 930	1 860 447

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 10 082 937 eurot (lisa 12). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 2 284 562 eurot (lisa 14).

2017. aasta II kvartalis valmis linnakus ca 900 m²-ne kauplusehoone renoveerimine aadressil Sepapaja tänav 2, mis on üüritud 13 aastaks Selver AS-ile. 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 ja parkimismaja I kvartalis. Projektide rahastamiseks on sõlmitud sihtotstarbeline laenuleping Swedbank AS-iga. Seisuga 31.12.2017 on eelnimetatud

projektidesse investeeritud 11,4 miljonit eurot ja ehituste lõpuleviimise eelarve on 6,4 miljonit eurot. Aruandeperioodi lõpus oli sõlmitud üürilepinguid 72% uue büroohoone kogu üüripinnast.

Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 1,1 miljonit eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 1,1 miljonit. Kõik kinnisvarainvesteeringud on seatud tagatiseks võetud pangalaenudele, vaata lisa 10.

Lisa 7. Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu	664 290	512 579
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	-48 356	-71 161
Kokku	615 934	441 418

Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärset krediidiriski nõuete osas. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2016. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 11 170 eurot, aruandeperioodil on tunnistanud ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 8 416 eurot. 2017 aasta jooksul kanti bilansist välja eelnevatel aastatel ebatõenäoliselt laekuvaiks hinnatud nõudeid summas 22 805 eurot.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 19.

Lisa 8. Maksuvõlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Käibemaks	41 685	-	-	101 804
Üksikisiku tulumaks	-	14 320	-	13 891
Ettevõtte tulumaks	-	1 592	-	57 777
Sotsiaalmaks	-	29 406	-	28 255
Muud maksud	-	3 122	-	3 111
Kokku	41 685	48 440	-	204 838

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 14.03.2018.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisa 9. Aktsiakapital ja omakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
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 eurot. 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. Võimalik maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekib kasumi jaotamisel on toodud välja lisas 20.

2016. aastal oli aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud 2015. aasta puhaskasumist dividende summas 1 770 976 eurot, makstud dividend aktsia kohta oli 0,69 euro senti. 2017 aastal dividende ei makstud. Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride 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, kuni põhikirjas sätestatud piirmäärani. Reservkapitali võib aktsionäride otsusel kasutada kahjumi katmiseks. Aktsionäride otsusel eraldati 2017. aastal reservkapitali 357 359 eurot (2016. aastal 327 144 eurot).

Lisa 10. Laenukohustused

(eurodes)

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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Lühi- ajaline osa
Pangalaenud	72 283 875	2 159 496	57 360 655	12 550 774
Kokku	72 283 875	2 159 496	57 360 655	12 550 774

Individuaalselt oluliste laenukohustuste tagasimaksete tähtajad, summad ja intressimäärad:

	31.12.2017	31.12.2016	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen	43 604 950	44 974 643	6 kuu euribor+1,36%	2019

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Pangalaen*	15 730 474	14 088 952	6 kuu euribor+1,49%	2020
Pangalaen**	10 519 940	10 847 834	6 kuu euribor+1,49%	2020
Pangalaen***	4 588 007	-	6 kuu euribor+1,49%	2020
Kokku intressikandvad kohutused	74 443 371	69 911 429		

*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.

***2016. aastal sõlmis Technopolis Ülemiste AS uue laenulepingu Swedbank AS-iga summas 11 miljonit eurot. Laenu sihtotstarve oli ärihoone ehitamise finantseerimine asukohaga Lõõtsa tänav 12, Tallinn, netopinnaga 9 000 m² ja parkimismaja ehitamise finantseerimine asukohaga Lõõtsa tänav 11, Tallinn. Laen võeti kasutusele 2017. aasta sügisel.

Võetud pangalaenu tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 95 432 658 eurot kinnistutele bilansilise väärtusega 129 220 060 eurot (lisa 6), millega on tagatud laenulepingutest tulenevad kohustused. Finantskohustustega seotud riskid on avalikustatud lisa 19.

Lisa 11. Viitvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Intressi viitvõlg	13 669	14 123
Puhkusekohustuse viitvõlg	28 183	26 122
Töövõtjatega seotud viitvõlad	154 706	149 016
Muud viitvõlad	220 957	190 500
Kokku	417 515	379 761

Finantskohustustega seotud riskid avalikustatud lisa 19.

Lisa 12. Müügitulu

(eurodes)

	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
Üüritulu	10 082 937	9 806 134
Konverentsi- ja muude teenuste müügitulu	1 566 861	1 188 996
Haldusteenuste müügitulu	1 909 342	1 858 811
Kokku	13 559 140	12 853 941

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

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

KPMG, Tallinn

Lisa 13. Muud äritulud

(eurodes)

	Lisa	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	4 159 174	257 935
Saadud trahvid		6 654	36 815
Kahjude hüvitused		-	2 553
Kokku		4 165 828	297 303

Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
Elekter	-877 367	-910 153
Küte	-273 840	-270 158
Vesi	-114 476	-109 796
Jäätmekäitlus	-46 848	-28 182
Koristus	-209 698	-220 825
Remondi- ja hoolduskulud	-432 068	-408 706
Maamaks	-39 496	-39 360
Valvekulud	-126 336	-126 216
Kindlustus	-14 632	-12 292
Ekspertisiid	-54 233	-39 768
Muud kinnisvara haldamise kulud	-95 568	-116 641
Kokku	-2 284 562	-2 282 097

Lisa 15. Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
Turunduskulud	-89 962	-76 136
Arvutustehnika- ja sidekulud	-115 248	-88 903
Koolitus- ja reisikulud	-27 521	-34 025
Juriidilised kulud	-7 352	-11 813
Auditeerimiskulud	-21 752	-18 554
Kontori- ja konverentsiruumide kulud	-1 038 822	-780 125
Konsultatsioonikulud	-88 610	-109 243
Vahendustasud	-25 986	-18 545
Sõidukitega seotud kulud	-36 755	-35 961
Ühistransport	-22 930	-21 185
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 416	-11 170
Muud	-65 484	-63 102
Kokku	-1 548 838	-1 268 762

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 16. Tööjõukulud

(eurodes)

	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
Palgakulu	-581 368	-558 380
Sotsiaalmaksud	-195 375	-190 346
Kapitaliseeritud palgakulu	7 236	-
Kokku tööjõukulud	-769 507	-748 726
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	19	20
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	18	19
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Juhatusel liikmetele makstud tasud on välja toodud lisa 21.

Lisa 17. Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
Intressitulu	594	689
Intressikulu	-1 019 701	-1 114 235
Kapitaliseeritud intressikulu	10 316	-
Muud finantskulud	-67 055	-92 787
Kokku	-1 075 846	-1 206 333

Ettevõtte on uute arenduste finantseerimiseks sõlminud sihtotstarbelised laenulepingud Swedbank AS-iga, intressikandvate kohustuste jääk seisuga 31.12.2017 on 74,4 miljonit eurot (vt. lisa 10).

Lisa 18. Kasutusrent

(eurodes)

Ettevõtte kui rentnik

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

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte annab üürile büroo- ja kaubanduspindasid endale kuuluvates hoonetes. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritud summas 10 082 937 eurot (vaata lisa 12).

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

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

KPMG, Tallinn

	2017	2016
Üüritulu	10 082 937	9 806 134
Järgmiste perioodide üüritulu mittekatkestatavatel lepinguperioodidel:		
12 kuu jooksul	8 793 361	9 253 233
2-5 aasta jooksul	21 115 652	24 106 225
Üle 5 aasta	4 913 459	8 475 713
Üürile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus (lisa 6)	129 220 060	124 854 162

Mittekatkestatavaks perioodiks loetakse määratud tähtajaga sõlmitud üürilepingute lõpptähtaega. Lepingute puhul, mille katkestamiseks on nõutav etteteatamise aeg, loetakse mittekatkestatavaks perioodiks etteteatamise aeg. Ettevõttes sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapärastelt 3-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat, näiteks Riigi Kinnisvara AS-iga 2011. aastal sõlmitud 10-aastane leping Maksu- ja Tolliametis üüripinnale, mis hõlmab 12,2 tuhandet ruutmeetrit. Aruandeaastal sõlmiti 13 aasta pikkune üürileping Selver AS-iga 900 m² suurusele kaubanduspinnale Sepapaja tänav 2a.

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

Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üldjuhul üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud Eesti tarbijahinnaindeksile (THI), kuid on sõlmitud ka erinevaid kokkuleppeid või kehtestatud piimäär, mida ei või ületada. 2016. aastal oli THI negatiivne, seega üürihind ei muutunud ja 2017. aastal oli THI 0,1%.

Lisa 19. 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:

Finantsinstrumentide klass	Kategooria	31.12.2017		31.12.2016	
		Jääkmaksumus	Õiglane väärtus	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD					
Nõuded ostjate vastu (lisa 7)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	615 934	615 934	441 418	441 418
Muud nõuded	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	32 869	32 869	32 869	32 869

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 12.03.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Raha	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	1 575 077	1 575 077	2 037 014	2 037 014
Kokku finantsvarad		2 223 880	2 223 880	2 511 301	2 511 301
KOHUSTUSED					
Võlad tarnijatele	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	810 880	810 880	657 039	657 039
Laenukohustused (lisa 10)	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	74 443 371	74 421 790	69 911 429	69 875 184
Ostjatelt saadud tagatised	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	1 309 923	1 309 923	1 183 298	1 183 298
Viitvõlad (lisa 11)	Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	417 515	417 515	379 761	379 761
Kokku finantskohustused		76 981 689	76 960 108	72 131 527	72 095 282

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 615 934 eurot tasutakse ostjate poolt.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod pankades	1 575 077	2 037 014
Nõuded ostjate vastu (lisa 7)	615 934	441 418
Muud nõuded	32 869	32 869
Kokku	2 223 880	2 511 301

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 kolme kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele, või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte saanud üürnikelt tagatisraha summas 1 309 923 eurot (31.12.2016 1 183 298 eurot) ja üürnikud on esitanud ettevõtte kasuks pangagarantiisid summas 190 864 eurot (31.12.2016 963 153 eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine (vt. ka lisa 7):

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.03.2018.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

	31.12.2017	31.12.2016
Aegumata nõuded	474 065	391 647
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	137 533	56 340
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	48 263	18 615
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	4 430	45 993
Kokku	664 290	512 595

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 2016. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 11 170 eurot, aruandeperioodil on tunnistatud ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 8 416 eurot (vt. lisa 15). 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 2016 aastal Swedbank AS-iga sõlmitud laenulepingu alusel täiendava sihtotstarbelise laenu kasutuselevõtt summas 4,6 miljonit eurot, et tagada Lõõtsa tn. 12 büroohoone ja Lõõtsa tn. 11 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 31.12.2017 oli DSCR 2,84 ja LTV 49,21%. Laenulepingutega võetud kohustuste täitmise tagamiseks on kehtestatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid kõikidele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele (lisa 10).

Alljärgnevalt on esitatud ettevõtte lühi- ja pikaajaliste kohustuste jaotus kohustuste realiseerumistähtaegade lõikes seisuga 31.12.2017 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 uue laenulepingu arenduse aadressiga Lõõtsa 12 finantseerimiseks, mis võeti kasutusele aruandeaasta sügisel. 2017. aastal pikendati Swedbank AS-iga seisuga 31.12.2016 kehtiva graafiku alusel 2017. aasta septembris tagastatava 10 miljonilise laenu tagastamistähtaega 3 aasta võrra.

Finantskohustuste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2017		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenud	10	522 669	1 636 827	72 283 875	74 443 371
Võlad tarnijatele		810 880		-	810 880
Ostjate tagatised			335 528	974 395	1 309 923
Muud viitvõlad	11	196 557	220 958		417 515
Kokku		1 792 668	2 982 277	74 071 980	78 846 925

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

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

KPMG, Tallinn

31.12.2016		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenud	10	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	11	189 261	190 500	-	379 761
Kokku		1 354 008	12 476 460	58 301 059	72 131 527

Tururisk

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

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenude intressid on seotud Euriboriga. Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintresside ja Euriboriga. Seisuga 31.12.2017 oli ettevõttel intressikandvaid kohustusi 74 443 371 eurot (31.12.2016 69 911 429 eurot), mis on nn ujuva intressimääraga (intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga ja muutub iga 6 kuu järel), vt. lisa 10. 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 -156,4 tuhat eurot.

Lisa 20. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 38 346 581 eurot (31.12.2016 26 687 432 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 669 316 eurot (31.12.2016 5 337 486 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 30 677 265 eurot (31.12.2016 21 349 946 eurot).

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.03.2018.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisa 21. 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

Tehingud seotud osapooltega	Technopolis PLC	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
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
Perioodil 01.01.2017-31.12.2017:				
<i>Tulud</i>				
Üüritulu	-	-	22 922	-
Kommunaalteenused	-	-	4 711	-
Haldusteenuse osutamise tulu	-	-	16 852	27 663
Intressitulu	-	-	447	-
Kokku	-	-	44 932	27 663
<i>Kulud</i>				
Sõiduauto kompensatsioon	-	-	-	10 560
Konsultatsioonikulu	-	-	-	57 000
Ehitusega seotud kulud	37 296	-	116 247	292 762
Elektrienergia	-	-	-	590 717

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.03.2018.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

IT teenused, litsentsitasud	63 722	-	-	3 900
Muud ostud	-	-	24 967	9 819
Kokku	101 018	-	141 214	964 758

	Technopolis PLC	Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatus ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
<i>Nõuded</i>				
Saldo 31.12.2016	-	-	36 580	-
Saldo 31.12.2017	-	-	1 700	2 686
<i>Kohustused</i>				
Saldo 31.12.2016	30 972	-	7 713	110 241
Saldo 31.12.2017	36 951	-	4 447	57 403

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 67,56 tuhat eurot (eelmisel aruandeperioodil 76,66 tuhat eurot) ja teenistuslepingute alusel arvestatud brutotasud 2017. aastal olid 112,1 tuhat eurot (2016. aastal 116,2 tuhat eurot). Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud, samuti 2016. aastal.

2016. aastal maksti aktsionäridele 2015. aasta puhaskasumist dividende 0,0069 eurot aktsia kohta kogusummas 1 770 976 eurot, 2017. aastal dividendide välja ei makstud.

Seotud osapoolte kasuks ei ole panditud tagatise ega antud garantiisid.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....12.03.2018.....
 Signature/allkiri.....
 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

AS Technopolis Ülemiste aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Technopolis Ülemiste (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017, 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 34 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 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.

Vandeauditori 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 arvamusel. 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 jätku 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, 13.märts 2018

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

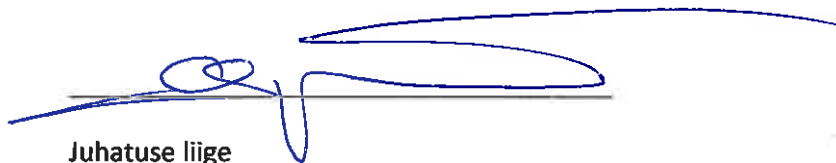
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Technopolis Ülemiste juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2017. aasta puhaskasum summas 12 016 508 eurot alljärgnevalt:

- | | |
|---------------------------|-----------|
| 1. Eraldis reservkapitali | 600 825 |
| 2. Dividendid | 2 514 347 |
| 3. Jaotamata kasum | 8 901 336 |

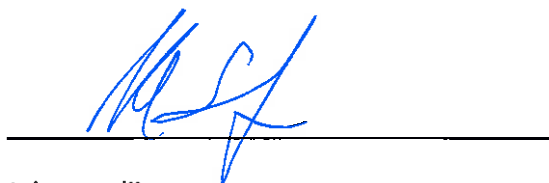
Tegevjuhtkonna allkirjad 2017. a. majandusaasta aruandele

AS Technopolis Ülemiste 2017. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 12. märtsil 2018:



Juhatuseliige

Gert Jostov



Juhatuseliige

Martin Robert Seppälä

AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2017- 31.12.2017
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	11 649 798
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	1 909 342
	Müügitulu kokku	13 559 140

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11649798	85.92%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1909342	14.08%	Ei

Sidevahendid

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