

AS TECHNOPOLIS ÜLEMISTE

2018. 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	01.01.2018-31.12.2018

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Finantsseisundi aruanne	5
Koondkasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	9
Lisa 1. Aruandev üksus	9
Lisa 2. Olulised arvestuspõhimõtted	9
Lisa 3. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite muudatused ja tõlgendused	15
Lisa 4. Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud, õiglase väärtuse hindamise põhimõtted	19
Lisa 5. Kapitali juhtimine	20
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 7. Nõuded ostjate vastu	22
Lisa 8. Maksuvõlad ja ettemaksed	23
Lisa 9. Aktsiakapital ja omakapital	23
Lisa 10. Laenukohustised	24
Lisa 11. Viitvõlad	25
Lisa 12. Müügitulu	25
Lisa 13. Muud äritulud	25
Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 15. Mitmesugused tegevuskulud	26
Lisa 16. Tööjõukulud	26
Lisa 17. Finantstulud ja -kulud	27
Lisa 18. Kasutusrent	27
Lisa 19. Peamiste riskide juhtimine	28
Lisa 20. Tingimuslikud kohustused	31
Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega	31
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	34
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	35
Tegevjuhtkonna allkirjad 2018. a. majandusaasta aruandele	36
AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	37

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 10 000 töötajat. AS Technopolis Ülemiste kuulub 49 protsendilise osalusega AS-le Mainor Ülemiste ja 51 protsendilise osalusega Soomes registreeritud firmale Technopolis Plc. Ettevõtte eesmärk on kujundada Lennujaama kõrvale Tallinna linna keskne äripiirkond, mis pakub inimestele ja ettevõtetele ööpäevaringselt erinevaid vaba aja ja äritegemise võimalusi.

2018. aasta algas ettevõttele tegusalt. I kvartalis valmis linnaku teine, 474-kohaline, parkimismaja ja II kvartalis Alexandre Liwentaali nimeline 13-korruseline büroohoone, mille netopind on 9 000 m². Eelnimetatud projektidesse investeeriti kokku 16,6 miljonit eurot. 2018. aasta IV kvartalis alustati uue 12-korruselise büroohoone ja 5-korruselise parkimismaja ehitust aadressil Sepapaja 1. Parkimismaja valmib 2019. aasta lõpul ja büroohoone 2020. aasta kevadel, investeeringu suuruseks on planeeritud ca 25 miljonit eurot ja ehituse peatöövõtjad on AS Oma Ehitaja ja OÜ Nordecon Betooni.

Ettevõtte üürile antav pind on tänaseks hetkeks kasvanud ca 81 000 m², millega oleme suurim büroofoonete omanik Tallinnas. Samuti on märkimisväärselt kasvanud teenuste käive, mis 2018 aastal ulatus ca 2,3 mln euroni.

2018. aasta sügisel sõlmis AS Technopolis Ülemiste lepingu Maakri Kvartal OÜ-ga ca 1800 m² äripinna üürimiseks, et rajada Tallinna kesklinna coworking keskus (ühiskasutatav bürookeskkond), mis pakub erinevaid konverentsi- ja tööruumide ning avatud töökohtade üürimise teenust, investeeringu kogumaht on 995 tuhat eurot ja see valmib 2019. aasta suvel.

Seoses uue põlvkonna kõrgete ootustega töökeskkonnale ning töö- ja puhkeaja hägustumisele (uuringud kinnitavad, et inimesed valivad tulevikus suurema töönaosusega vaba töögraafiku või vabakutselise elu) muutub ka töökeskkond. Traditsioonilised kontoripinnad on väiksemad ning seal pannakse suuremat rõhku mängulisusele ja töötajate omavahelisele suhtlusele.

Sellega koos on esile kerkimas täiesti uus töökeskkond *coworking* ehk ühiskontorid, mis moodustavad Colliers Groupi hinnangul 2030. aastaks juba ca 30% kogu USA bürooturust. Idee seisneb selles, et *coworking* kontorid üürivad erineva suuruse ja privaatsustasemega laudu või ruume koos nii vabakutselised kui suurettevõtted, kes on sageli ka täiesti erinevate elualade esindajad. Kuna suhtlemine, uute ideede genereerimine ja potentsiaalsete koostöövõimaluste tekkimine on tuleviku töökohtade üks põhimõtteid, siis pakub *coworking* seda kõike ning ühtlasi ka võimalust oma töögraafiku üle ise otsustada. Need muutused on püsivad, mitte ajutine moehullus. See on uus maailm, kus on kombineeritud erinevaid tööruumi lahendusi digitaalsete ja füüsiliste teenustega luues seeläbi täiesti uue mõttemalli – töökoha kui teenuse. Maakrisse rajatav co-working keskus saab olema osa Technopolis grupi UMA co-working ketist, mille teenuseid saavad kliendid kasutada üle kogu Skandinaavia.

Samuti jätkasime 2018 aastal varasemalt kinnitatud arhitektuurikavandi elluviimist. 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 15,3 mln eurot ja puhaskasum 11,1 mln eurot. Ettevõtte omakapital aruandeperioodi lõpus moodustas 77,0 mln eurot.

AS Technopolis Ülemistes oli 2018. aasta lõpus 21 töötajat, kellele on arvestatud tasu 594,5 tuhat eurot. Aasta keskmine töötajate arv oli 19. Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele makstud tasu 116,1 tuhat eurot ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 76,1 tuhat eurot. Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Olulisemad finantssuhtarvud	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	15,3%	19,3%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	7,4%	8,8%
Käibe ärirentaablus (%)	83,5%	96,5%
Käibe puhasrentaablus (%)	72,7%	88,6%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,07	0,6
Dividenditase (%)	20,9%	-
Müügitulu juurdekasvutempo (%)	13,0%	5,5%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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

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

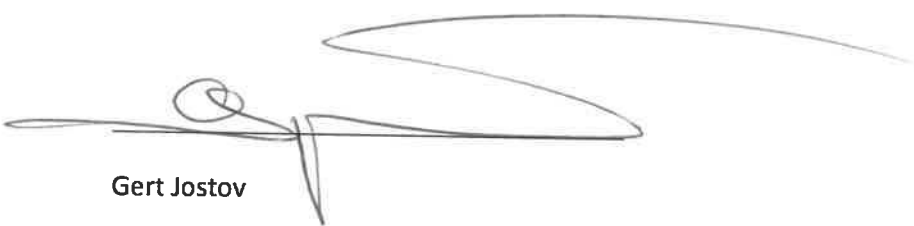
Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajalise kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

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	31.12.2018	31.12.2017
VARAD			
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	149 761 198	129 220 060
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6	4 683 042	13 844 540
Materiaalne põhivara		5 209	13 373
<i>Põhivara kokku</i>		154 449 449	143 077 973
<i>Käibevara</i>			
Nõuded ostjate vastu	7	783 814	615 934
Maksude ettemaksed	8	-	41 685
Muud nõuded		19 708	32 869
Ettemakstud kulud		165 788	89 526
Raha ja raha ekvivalendid		2 221 444	1 575 077
<i>Käibevara kokku</i>		3 190 754	2 355 091
VARAD KOKKU		157 640 203	145 433 064
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	9	25 647 030	25 647 030
Ülekurss		2 599 970	2 599 970
Reservkapital	9	2 410 179	1 809 354
Jaotamata kasum/kahjum	20	35 231 409	26 330 073
Aruandeperioodi kasum	20	11 147 711	12 016 508
<i>Omakapital kokku</i>		77 036 299	68 402 935
KOHUSTISED			
<i>Pikaajalised kohustised</i>			
Pikaajalised laenukohustised	10	33 639 606	72 283 875
Pikaajalised ostjate tagatised		1 070 924	974 395
<i>Pikaajalised kohustised kokku</i>		34 710 530	73 258 270
<i>Lühiajalised kohustised</i>			
Laenukohustised	10	43 232 215	2 159 496
Võlad hankijatele		1 477 651	810 880
Ostjate tagatised		438 183	335 528
Maksuvõlad	8	55 888	48 440
Viitvõlad	11	689 437	417 515
<i>Lühiajalised kohustised kokku</i>		45 893 374	3 771 859
KOHUSTISED KOKKU		80 603 904	77 030 129
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		157 640 203	145 433 064

Lisad lehekülgedel 10 - 33 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....K. S. S. S.

KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

		01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
	Lisa		
Müügitulu	12	15 324 796	13 559 140
Muud äritulud	13	2 787 460	4 165 828
<i>Kokku tulud</i>		18 112 256	17 724 968
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	-4 022 054	-3 317 108
Mitmesugused tegevuskulud	15	-475 899	-516 292
<i>Tööjõukulud</i>			
Palgakulud		-594 528	-574 132
Sotsiaalmaks		-208 222	-195 375
<i>Tööjõukulud kokku</i>	16	-802 750	-769 507
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-8 164	-26 281
Muud ärikulud		-8 401	-3 426
<i>Kokku kulud</i>		-5 317 268	-4 632 614
Ärikasum		12 794 988	13 092 354
<i>Finantstulud ja -kulud</i>			
Finantstulud	17	635	594
Finantskulud	17	-1 019 325	-1 076 440
<i>Finantstulud ja -kulud kokku</i>		-1 018 689	-1 075 846
Kasum enne maksustamist		11 776 298	12 016 508
Tulumaks		-628 587	-
Aruandeperioodi puhaskasum		11 147 711	12 016 508
Aruandeperioodi koondkasum		11 147 711	12 016 508

Lisad lehekülgedel 10 - 33 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 03.04.2019

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	Lisa	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		12 794 988	13 092 354
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		8 164	26 281
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	6	-2 776 379	-4 159 174
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-189 296	153 434
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksude muutus		582 589	161 822
Rahavood äritegevusest kokku		10 420 066	9 274 717
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-	-2 640
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-7 941 946	-13 179 339
Saadud intressid	17	636	594
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-7 941 310	-13 181 385
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		4 651 305	6 588 006
Laenude tagasimaksed		-2 222 854	-2 056 065
Makstud intressid		-1 094 424	-1 020 155
Finantslepingute tasud	17	-23 482	-67 055
Makstud dividendid	21	-2 514 347	-
Makstud ettevõtte tulumaks		-628 587	-
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 832 389	3 444 731
Rahavood kokku		646 367	-461 937
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 575 077	2 037 014
Raha ja raha ekvivalentide muutus		646 367	-461 937
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus		2 221 444	1 575 077

Lisad lehekülgedel 10 - 33 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Aktiakapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
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
Reservi					
moodustamine	-	-	600 825	-600 825	-
Makstud dividendid	-	-	-	-2 514 347	-2 514 347
Aruandeperioodi					
koondkasum	-	-	-	11 147 711	11 147 711
Saldo 31.12.2018	25 647 030	2 599 970	2 410 179	46 379 120	77 036 299

Täpsem informatsioon muutuste kohta omakapitalis on avalikustatud lisas 9.

Lisad lehekülgedel 10 - 33 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019.....

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

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 01.01.2018 kuni 31.12.2018, võrreldav periood on 01.01.2017 kuni 31.12.2017.

Lisa 2. Olulised arvestuspõhimõtted

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 31.12.2018 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse liikmete poolt 02.04.2019. 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 heaks kiita 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 –kohustised

Finantsvarad ja –kohustised on investeeringud omakapitali ja võlainstrumentidesse, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, raha ja raha ekvivalendid, laenukohustised ning võlad tarnijatele ja muud

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

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

KPMG, Tallinn

lühiajalised võlad. Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad laenude ja nõuete kategooriasse ning finantskohustised muude finantskohustiste kategooriasse. Täpsem ülevaade ettevõtte finantsvarades ja -kohustistest on avalikustatud lisas 19.

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 kohustisi tasaarveldatakse ja esitatakse finantsseisundi aruandes ainult juhul kui ettevõttel on juriidiline õigus finantsvarasid ja -kohustisi 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 arvele võtmist 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest miinus kõik otsesed tehingukulud. Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

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

Aktiakapital

Lihtaktsiad liigitatakse omakapitaliks. Lihtaktsiate ja aktsiaoptsoonide emiteerimisega otseselt kaasnevad kulud kajastatakse omakapitali vähendusena. Kui omakapitalina kajastatud aktiakapital 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

Date/kuupäev.....03.04.2019.....

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

KPMG, Tallinn

äritegevusega seotud varade ja kohustiste 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 ostetud põhivaraga.

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 soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt 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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....K. Selby

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 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 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 31.12.2018 omas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid summas 149 761 198 eurot ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid summas 4 683 042 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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....KPMG

KPMG, Tallinn

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 ilmnenemise 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 rendileandja (üürileandja)

Kasutusrendist saadavat üüritulu kajastatakse üürilepingu perioodi jooksul tuluna lineaarselt, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini üüritava vara kasutamisest saadava kasu vähenemise ajalist jaotumist.

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

Üürilepingute läbirääkimiste ja sõlmimisega tekkinud esmased otsekulutused kajastatakse lepinguperioodi jooksul kuluna, järgides samu põhimõtteid, mis üüritulu puhul.

Ettevõtte kui rendilevõtja (üürnik)

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019.....

Signature/allkiri.....K. Saur.....

KPMG, Tallinn

kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 haldusteenuste 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 lepinguperioodi jooksul lineaarselt saadaoleva tasu õiglases 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.....03.04.2019

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 kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast.

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

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2018 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 standardite muudatused ja tõlgendused

3.1. Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Järgmised uued standardid rakendusid 1. jaanuaril 2018:

3.1.1. IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“

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

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....KPMG

KPMG, Tallinn

- 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 kasulikke teavet klientidega sõlmitud lepingutest tuleneva müügitulu 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 müügitulu liikidest ettevõtte tulu ajastamine ja mõõtmine standardi IFRS 15 rakendamisel ei muutunud.

3.1.2. IFRS 9 „Finantsinstrumendid“

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

Kuigi finantsvarade mõõtmisel lubatud mõõtmisalusel – korrigeeritud soetusmaksumus, õiglase väärtus läbi muu koondkasumi ja õiglase väärtus läbi kasumi või kahjumi – sarnanevad standardi IAS 39 mõõtmisalusel, 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 kuupäevadel 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.

Õiglase väärtuses 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 riskimaandamise arvestuse mudel, mis seob riskimaandamise arvestuse tihedamalt riskijuhtimisega. Riskimaandamise suhete liigid – õiglase väärtus, rahavoog ja netoinvesteering välismaises äriüksuses – jäävad samaks, aga nõutakse täiendavaid otsuseid. Standardis on sätestatud uued nõuded riskimaandamise arvestuse alustamiseks, jätkamiseks ja lõpetamiseks ning riskimaandamise objektiks olevate instrumentidena on lubatud määratleda täiendavaid riskile avatud positsioone.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Ettevõtte hinnangul ei ole standard IFRS 9 oluliselt mõjutanud tema raamatupidamise aruannet. Tulenevalt ettevõtte äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest ettevõtte finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendusel ei ole muutunud. Ettevõtte on ainult nõuded ka laenu, mis standardi IFRS 9 kohaselt on liigitatud korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvarade kategooriasse.

3.2. Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud:

3.2.1. IFRS 16 „Rendilepingud“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine, kui ettevõtte rakendab ka standardit IFRS 15.)

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 ettevõtte kajastaksid enamikku rendilepingutest ühtse mudeli alusel finantsseisundi aruandes, 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.

Eelnevalt ei olnud ettevõtte standardi IFRS 16 rakendusallasse jäävaid kokkuleppeid rentnikuna. 2018. aasta sügisel sõlmiti 5 aasta pikkune üürileping, mille alusel hakkab ettevõtte hiljemalt 01.08.2019 kasutama Tallinnas Maakri kvartalis äripindu ligikaudse pindalaga 1778 m². Vastavalt uuele standardile IFRS 16 kajastatakse alates ruumide valduse ja kasutuse üleminekust ettevõttele finantsseisundi aruandes antud lepingu järgset vara ja kohustist. Ettevõtte hinnangul suurenevad varad ja kohustised finantsseisundi aruandes 1 473 tuhande euro võrra.

3.2.2. IFRIC 23 „Tulumaksu käsitlustest tingitud ebakindlus“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Tõlgendus IFRIC 23 selgitab, kuidas arvestada tulumaksukäsitlusi, mida maksuamet pole veel heaks kiitnud, püüdes ühtlasi suurendada läbipaistvust. Peamine küsimus seisneb IFRIC 23 kohaselt selles, kas on tõenäoline, et maksuamet kiidab ettevõtte valitud maksukäsitluse heaks. Kui see, et maksuamet kiidab kinnitamata maksukäsitluse heaks, on tõenäoline, siis kajastatakse raamatupidamise aruandes sama maksumäär, mis maksudeklaratsioonis, ning tasumisele kuuluva ja edasilükkunud tulumaksu mõõtmisega seotud ebakindlust ei kajastata. Vastasel juhul peab maksustatavat tulu (või maksukahjumit), maksustamisbaasi ja kasutamata maksukahjumeid

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019.....

Signature/allkiri.....K. Suvay.....

KPMG, Tallinn

määrama viisil, mis ebakindluse prognoositavat lahendust kõige paremini peegeldab, kasutades selleks kas üht kõige tõenäolisemat summat või eeldatavat väärtust (tõenäosusega kaalutud summade kogusummat). Ettevõtte peab eeldama seda, et maksuamet kontrollib maksupositsiooni ja saab asjakohasest informatsioonist täieliku ülevaate.

Ettevõtte hinnangul ei avalda tõlgendus esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest ettevõttel ei ole olulisi ebakindlaid maksupositsioone.

3.3. Iga-aastased IFRS-i edasiarendused 2015-2017

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem)

IFRS-i edasiarendused (2015-2017) sisaldavad standarditesse tehtud nelja muudatust. Peamised muudatused tehti selleks, et:

- selgitada, et ettevõtte mõõdab varasemat osalust ühises äriüksuses uuesti, kui ta saavutab kontrolli selle üksuse üle kooskõlas standardiga IFRS 3 „Äriühendused“;
- selgitada, et ettevõtte ei mõõda varasemat osalust ühises äriüksuses uuesti, kui ta saavutab ühise kontrolli selle üksuse üle kooskõlas standardiga IFRS 11 „Ühised ettevõtmised“;
- selgitada, et ettevõtte peaks alati kajastama dividendide jaotamisega kaasnevat tulumaksu kas kasumis või kahjumis, muus koondkasumis või omakapitalis sõltuvalt sellest, kus ta kajastas algselt tehingud või sündmused, mille tulemusena jaotatav kasum teeniti; ja
- selgitada, et üldisel eesmärgil laenatud vahendite kapitalisatsioonimäära arvutamisel peaks ettevõtte jätma välja laenukasutuse kulutused, mis on seotud kohustustega, mis tekkisid tingimustele vastava vara omandamisel ainult seni, kuni tingimustele vastav vara on valmis müügiks või eesmärgipäraseks kasutamiseks. Laenukasutuse kulutused, mis on seotud konkreetsete laenukohustustega, mida ei ole tasutud selleks ajaks, kui tingimustele vastav vara on valmis oma eesmärgipäraseks kasutamiseks või müügiks, arvestatakse ettevõtte üldiste laenukasutuse kulutuste hulka.

Meie hinnangul ei avalda ükski nendest muudatustest olulist mõju ettevõtte raamatupidamise aruandele.

3.3.1. Standardi IAS 28 muudatused: „Pikaajalised osalused sidusettevõtetes ja ühisettevõtmistes“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Standardi IAS 28 muudatused „Investeeringud sidusettevõtetesse ja ühisettevõtmistesse“ mõjutavad ettevõtteid, mis finantseerivad selliseid majandusüksusi eelisaktsiate või laenudega, mille tagasimaksmine ei ole lähiajal tõenäoline.

Muudatus hõlmab standardite IAS 28 ja IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ üheaegset rakendamist. Muudatuses ja selle juurde kuuluvas näites on öeldud, et pikaajalised osalused kuuluvad nii standardi IFRS 9 kui ka standardi IAS 28 rakendusallasse, ja selgitavad, kuidas standardeid tuleb rakendada.

3.3.2. Standardi IAS 19 muudatused: „Plaani muudatus, kärbe või arveldus“

(Kohaldatakse plaani muudatustele, kärbetele või arveldustele, mis tehakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem või kuupäeval, mil muudatusi esimest korda rakendatakse. Lubatud on varasem rakendamine.)

Muudatused selgitavad järgmist:

- kindlaksmääratud hüvitistega plaani muutmise, kärpimise või arveldamise korral kasutab ettevõtte uuendatud aktuaarseid eeldusi, et määratleda oma jooksva tööalase teenistuse kulu ja perioodi netointress; ja
- varade ülemmäära mõju plaani arveldamisel tekkiva kasumi või kahjumi arvutamisel ei arvestata ning seda kajastatakse eraldi muus koondkasumis.

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 kohustisi ning tulusid ja kulusid. Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügist või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus põhiturul või põhituru puudumise korral soodsaimal turul, millele ettevõttel on mõõtmiskuupäeval juurdepääs. Kohustise õiglase väärtus kajastab kohustise mittetäitmise riski.

Mitmed ettevõtte arvestuspõhimõtted ja avalikustatavad andmed eeldavad nii finantsinstrumentide kui ka mittefinantsvarade ja -kohustiste 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 kohustise puhul kas otseselt (st hindadena) või kaudselt (st tuletatud hindade põhjal) jälgitavad.
3. tase: sisendid, mis vara või kohustise puhul ei tugine jälgitavatele turuandmetele (mittejälgitavad sisendid).

Kui vara või kohustise 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.

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

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 maksetähtjast mittekinnipidamine.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 03. 04. 2019

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli ettevõtte summas 831 682 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 2018 oli ettevõtte ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid summas 47 868 eurot (lisa 7).

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse 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 rahavoo meetodit ning võrreldavate tehingute hindade meetodit. Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoo meetodit, kuna omab stabiilset rahavoogu tagavaid kinnisvaraobjekte ja juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei pruugi kajastada õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähenenud likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel).

Finantskohustised

Finantskohustiste õiglase väärtuse leidmisel avalikustamise eesmärgil on arvutuste aluseks võetud kohustiste põhiosamaksete ja intressisummade rahavoogude nüüdisväärtus, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, kasutades diskontomäärana sarnaste instrumentide turuintressi 31.12.2018 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 31.12.2018 oli AS Technopolis Ülemiste aktsiakapital 25 647 030 eurot ja netovara 77 036 299 eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara läbi majandustsükli, millest tulenevalt jälgitakse, et ettevõtte omakapitali suhe varadesse oleks igal ajahetkel vähemalt 35% (31.12.2018: 48,8%).

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on avalikustatud lisa 9.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 03. 04. 2019

Signature/allkiri..... [Signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte väljaüritavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid. Kaksteist büroohoonet, kauplus, kaks parkimismaja ja parklad asuvad Tallinnas Ülemiste City ärilinnakus. Väljaüritava büroo- ja kaubanduspinna kogumaht seisuga 31.12.2018 on 81 000 m².

	Lisa	Kinnisvarainvesteeringud	Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud
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
Ostud ja parendused		2 089 237	8 203 260
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ja lõpetatud kinnisvarainvesteeringute vahel:			
-ehitusõiguse väärtus		-1 262 379	1 262 379
-lõpetatud kinnisvarainvesteeringud		18 094 879	-19 784 115
Kasum õiglase väärtuse muutusest	13	1 619 401	1 156 978
Saldo seisuga 31.12.2018	18	149 761 198	4 683 042

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 hinnatakse emaettevõtte Technopolis Plc hindajate abiga. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit, mis tugineb tulevaste perioodide oodatavale rahavoole, oodatavale inflatsioonimääradele, oodatavale vakantsusele ja kapitalisatsioonimääradele. 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 (149 761 198 eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (4 683 042 eurot) õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud alljärgnevas tabelis esitatud olulisi sisendeid:

	2018	2017
Kapitalisatsioonimäär, %	7,3	7,3
Oodatav inflatsioonimäär, %	2,0	2,0
Büroopindade turuhind, eur/m ²	8,9-13,6	8,8-13,5
Kaalutud keskmine turuhind, eur/m ²	12,4	12,3
Hoolduskulud, eur/m ²	2,7	2,8
Parendused, eur/m ²	0,8	0,9

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Väljaüüritava pind, m ²	81 000	72 000
Keskmine esimese aasta täituvus, %	97,7	97,7
Keskmine 10-aastane täituvus, %	97,4	97,5

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust mõjutab hinnanguline tulevaste perioodide tulu, hooldus- ja parenduskulud ja kapitalisatsioonimäär. Kui oodatav kapitalisatsioonimäär kasvab, siis õiglane väärtus väheneb ja õiglane väärtus kasvab, kui kapitalisatsioonimäär väheneb.

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

	31.12.2018	+1%	-1%
Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus	149 761 198	-16 891 195	22 243 925
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus	4 683 042	-375 029	493 960

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil üüritulu 11 010 223 eurot, müüdi teenuseid ja hooldustasu 4 314 573 eurot (lisa 12). Kinnisvarainvesteeringute otsese haldamisega seotud kulud aruandeperioodil olid 2 498 614 eurot ja edasimüüdud teenuste kulu 1 523 440 (lisa 14).

2018. aasta I kvartalis valmis linnakus teine 474-kohaline parkimismaja aadressil Lõõtsa tänav 11 ja II kvartalis valmis Alexandre Liwentaali nimeline 13-korruseline büroohoone netopinnaga 9 000 m² aadressil Lõõtsa tänav 12. Eelnimetatud projektidesse investeeriti 16,6 miljonit eurot. 2018. aasta IV kvartalis alustati uue 12-korruselise büroohoone ja 5-korruselise parkimismaja ehitust aadressil Sepapaja 1. Parkimismaja valmib 2019. aasta lõpul ja büroohoone 2020. aasta kevadel, investeeringu suuruseks on planeeritud 25 miljonit eurot ja ehituse peatöövõtjad on AS Oma Ehitaja ja OÜ Nordecon Betoon. 2018. aasta sügisel sõlmis AS Technopolis Ülemiste lepingu Maakri Kvartal OÜ-ga ca 1800 m² äripinna üürimiseks, et rajada Tallinna kesklinna ühiskasutatav bürookeskkond, mis pakub erinevaid konverentsi- ja tööruumide ning avatud töökohtade üürimise teenust, investeeringu kogumaht on 995 tuhat eurot ja valmib 2019. aasta suvel.

Olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendusse on aruandeperioodil investeeritud 2,1 miljonit eurot, eelmisel aruandeperioodil vastavalt 1,1 miljonit. Kõik kinnisvarainvesteeringud on seatud tagatiseks võetud pangalaenuks, vaata lisa 10.

Lisa 7. Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu	831 682	664 290
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	-47 868	-48 356
Kokku	783 814	615 934

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....03.04.2019
 Signature/allkiri.....KPMG
 KPMG, Tallinn

Nõuete aegumistähtaegade osas on detailsem info avalikustatud lisas 19. Nõuete hinnanguline õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele ja ettevõtte ei näe märkimisväärset krediidiriski nõuete osas. Ettevõtte tunnistas krediidiriski vähendamiseks 2017. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 8 416 eurot, aruandeperioodil ei ole nõudeid ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistanud. 2017 aasta jooksul kanti bilansist välja eelnevatel aastatel ebatõenäoliselt laekuvaiks hinnatud nõudeid summas 22 805 eurot, aruandeperioodil 488 eurot. Aruande koostamise ajaks on seisuga 31.12.2018 olnud nõuetest ostjate vastu laekumata 14 000 eurot, mis ettevõtte hinnangul on tõenäoliselt laekuvad. Iga konkreetse nõudega tegeletakse individuaalselt ja on sõlmitud kokkuleppeid maksegraafikute osas või antud menetlemiseks inkassoteenuse osutajale.

Finantsinstrumentidega seotud riskid on avalikustatud lisas 19.

Lisa 8. Maksuvõlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Kohustis	Ettemaks	Kohustis
Käibemaks	-	250	41 685	-
Üksikisiku tulumaks	-	16 436	-	14 320
Ettevõtte tulumaks	-	1 827	-	1 592
Sotsiaalmaks	-	33 901	-	29 406
Muud maksud	-	3 474	-	3 122
Kokku	-	55 888	41 685	48 440

Lisa 9. Aktsiakapital ja omakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
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.

2018. aastal oli aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud 2017. aasta puhaskasumist dividende summas 2 514 347 eurot, makstud dividend aktsia kohta oli 0,98 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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 2018. aastal reservkapitali 600 825 eurot (2017. aastal 357 359 eurot).

Lisa 10. Laenukohustised

(eurodes)

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Lühi- ajaline osa
Pangalaenud	33 639 606	43 232 215	72 283 875	2 159 496
Kokku	33 639 606	43 232 215	72 283 875	2 159 496

Individuaalselt oluliste laenukohustiste tagasimaksete tähtajad, summad ja intressimäärad:

	31.12.2018	Saadud/tasutud	31.12.2017	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Pangalaen	42 235 258	-1 369 692	43 604 950	6 kuu euribor+1,36%	2019
Pangalaen*	15 337 385	-393 089	15 730 474	6 kuu euribor+1,49%	2020
Pangalaen**	10 192 046	-327 894	10 519 940	6 kuu euribor+1,49%	2020
Pangalaen***	9 107 132	4 519 125	4 588 007	6 kuu euribor+1,49%	2020
Kokku					
intressikandvad					
kohutused	76 871 821		74 443 371		

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

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

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

Võetud pangalaenude tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 95 432 658 eurot kinnistutele bilansilise väärtusega 149 761 198 eurot (lisa 6), millega on tagatud laenulepingutest tulenevad kohustised. Finantskohustistega seotud riskid on avalikustatud lisa 19.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....K. Sild

KPMG, Tallinn

Lisa 11. Viitvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Intressi viitvõlg	15 146	13 669
Puhkusekohustuse viitvõlg	28 362	28 183
Töövõtjatega seotud viitvõlad	180 142	154 706
Muud viitvõlad	465 787	220 957
Kokku	689 437	417 515

Finantskohustustega seotud riskid avalikustatud lisas 19.

Lisa 12. Müügitulu

(eurodes)

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Üüritulu	11 010 223	10 082 937
Konverentsi- ja muude teenuste müügitulu	2 270 848	1 566 861
Haldusteenuste müügitulu	2 043 725	1 909 342
Kokku	15 324 796	13 559 140

Lisa 13. Muud äritulud

(eurodes)

	Lisa	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	6	2 776 379	4 159 174
Saadud trahvid		11 081	6 654
Kokku		2 787 460	4 165 828

Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Elekter	-930 369	-877 367
Küte	-300 793	-273 840
Vesi	-116 101	-114 476
Jäätmekäitlus	-45 821	-46 848
Koristus	-215 223	-209 698
Remondi- ja hoolduskulud	-456 914	-432 068
Maamaks	-39 286	-39 496
Valvekulud	-122 808	-126 336

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/alkiri.....KPMG

KPMG, Tallinn

Kindlustus	-15 046	-14 632
Ekspertiisid	-99 237	-54 233
Muud kinnisvara haldamise kulud	-157 016	-95 568
Konverentsiteenuste kulud	-204 095	-75 761
Koristus- ja kinnisvarahooldusteenuste kulud	-1 222 799	-906 010
Muude osutatud teenuste kulud	-96 546	-50 775
Kokku	-4 022 054	-3 317 108

Lisa 15. Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Turunduskulud	-59 670	-89 962
Arvutustehnika- ja sidekulud	-92 957	-115 248
Koolitus- ja reisikulud	-13 564	-27 521
Juriidilised kulud	-7 465	-7 352
Auditeerimiskulud	-15 584	-21 752
Kontorikulud	-8 223	-6 276
Konsultatsioonikulud	-106 359	-88 610
Vahendustasud	-24 004	-25 986
Sõidukitega seotud kulud	-46 136	-45 982
Ühistransport	-	-22 930
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-	-8 416
Värbamis- ja personalirendi kulud	-28 933	-
Tervishoiu- jm. teenused töötajatele	-43 253	-38 848
Muud	-29 751	-17 409
Kokku	-475 899	-516 292

Lisa 16. Tööjõukulud (eurodes)

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Palgakulu	-618 292	-581 368
Sotsiaalmaksud	-208 222	-195 375
Kapitaliseeritud palgakulu	23 764	7 236
Kokku tööjõukulud	-802 750	-769 507
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	20	19
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	19	18
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Juhatusel liikmetele makstud tasud on välja toodud lisas 21.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 03.04.2019
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisa 17. Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Intressitulu	635	594
Intressikulu	-1 095 900	-1 019 701
Kapitaliseeritud intressikulu	100 058	10 316
Muud finantskulud	-23 482	-67 055
Kokku	-1 018 689	-1 075 846

Ettevõtte on uute arenduste finantseerimiseks sõlminud sihtotstarbelised laenulepingud Swedbank AS-iga, intressikandvate kohustiste jääk seisuga 31.12.2018 on 76,9 miljonit eurot (vt. lisa 10).

Lisa 18. Kasutusrent (eurodes)

Ettevõtte kui rentnik (üürnik)

2018. aasta sügisel sõlmis AS Technopolis Ülemiste 5 aasta pikkuse üürilepingu, mille alusel hakkab ettevõtte hiljemalt 01.08.2019 ühiskasutatava bürookeskkonnana opereerima Tallinnas Maakri kvartalis äripindu ligikaudse pindalaga 1778 m².

Ettevõtte kui rendileandja (üürileandja)

Ettevõtte annab üürile büroo- ja kaubanduspindasid endale kuuluvates hoonetes. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritulu summas 11 010 223 eurot (vaata lisa 12).

	2018	2017
Üüritulu	11 010 223	10 082 937
Järgmiste perioodide üüritulu mittekatkestatavatel lepinguperioodidel:		
12 kuu jooksul	10 441 432	8 793 361
2-5 aasta jooksul	23 542 438	21 115 652
Üle 5 aasta	2 584 758	4 913 459
Üürile antud kinnisvarainvesteeringute väärtus (lisa 6)	149 761 198	129 220 060

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 tavapäraselt 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 Tolliameti üüripinnale, mis hõlmab 12,2 tuhandet ruutmeetrit. 2017. aastal sõlmiti 13 aasta pikkune üürileping Selver AS-iga 900 m² suurusele kaubanduspinnale Sepapaja tänav 2a.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 03.04.2019

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

Lepingu tähtaja lõppemisel ei pikene leping automaatselt. Pärast tähtaja möödumist võib leping muutuda tähtajatuks või siis pikendatakse lepingut, leppides kokku uued tingimused järgnevaks 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. 2017. aastal oli THI 0,1%, 2018. aastal oli THI 3,3%.

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:

		31.12.2018		31.12.2017	
Finantsinstrumentide klass	Kategooria	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus	Jääkmaksumus	Õiglane väärtus
VARAD					
Nõuded ostjate vastu (lisa 7)	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	783 814	783 814	615 934	615 934
Muud nõuded	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	19 708	19 708	32 869	32 869
Raha	Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses	2 221 444	2 221 444	1 575 077	1 575 077
Kokku finantsvarad		3 024 966	3 024 966	2 223 880	2 223 880
KOHUSTISED					
Võlad tarnijatele	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	1 477 651	1 477 651	810 880	810 880
Laenukohustised (lisa 10)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	76 871 821	76 837 912	74 443 371	74 421 790
Ostjatelt saadud tagatised	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	1 509 107	1 509 107	1 309 923	1 309 923
Viitvõlad (lisa 11)	Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses	689 437	689 437	417 515	417 515
Kokku finantskohustised		80 548 016	80 514 107	76 981 689	76 960 108

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....KPMG

KPMG, Tallinn

Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja hindamispõhimõtetest ei erine ettevõtte finantsvarade- ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt nende varade ja kohustiste 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 783 814 eurot tasutakse ostjate poolt.

Maksimaalne krediidiriskile avatud summa:

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod pankades	2 221 444	1 575 077
Nõuded ostjate vastu (lisa 7)	783 814	615 934
Muud nõuded	19 708	32 869
Kokku	3 024 966	2 223 880

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 üüri summa ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele, või esitavad pangagarantii. Seisuga 31.12.2018 on ettevõtte saanud üürnikelt tagatisraha summas 1 509 107 eurot (31.12.2017 1 309 923 eurot) ja üürnikud on esitanud ettevõtte kasuks pangagarantiisid summas 120 994 eurot (31.12.2017 190 864 eurot). Maksimaalsed krediidiriskile avatud finantsinstrumendid on nõuded ostjate vastu, mille jaotus maksetähtaegade järgi aruandekuupäeva seisuga oli järgmine (vt. ka lisa 7):

	31.12.2018	31.12.2017
Aegumata nõuded	558 354	474 065
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	195 669	137 533
Maksetähtaeg ületatud 31-90 päeva	41 680	48 263
Maksetähtaeg ületatud enam kui 91 päeva	35 979	4 430
Kokku	831 682	664 290

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 2017. aasta jooksul ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 8 416 eurot, aruandeperioodil ei ole nõudeid ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistanud (vt. lisa 15). Ettevõtte hinnangul nõuete õiglased väärtused ei erine nende bilansilisest maksumusest, kõik nõuded on fikseeritud eurodes.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 03.04.2019

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

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 4,7 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 võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,3 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%, seisuga 31.12.2018 oli DSCR 3,01 ja LTV 47,32%. 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 31.12.2018 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. 2017. aastal pikendati Swedbank AS-iga seisuga 31.12.2016 kehtiva graafiku alusel 2017. aasta septembris tagastatava 10 miljonilise laenu tagastamistähtaega 3 aasta võrra. 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 31.12.2018 kehtiva graafiku alusel 2019. aastal tagastatava 42 miljoni suuruse laenu tagastamistähtaaja ja lepingu pikendamise osas, mille lõplik sõlmimine peaks toimuma hiljemalt 2019. aasta teises kvartalis.

Finantskohustiste lepingujärgsed lunastustähtajad:

31.12.2017		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	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		1 530 106	2 193 313	73 258 270	76 981 689

31.12.2018		Kuni 3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	Kokku
Tagatisega pangalaenu	10	591 662	42 640 553	33 639 606	76 871 821
Võlad tarnijatele		1 477 651	-	-	1 477 651
Ostjate tagatised		-	438 183	1 070 924	1 509 107
Muud viitvõlad	11	223 650	465 787	-	689 437
Kokku		2 292 963	43 544 523	34 710 530	80 548 016

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 tähtjalisi 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 31.12.2018 oli ettevõttel intressikandvaid kohustusi 76 871 821 eurot (31.12.2017 74 443 371 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 -99,1 tuhat eurot.

Lisa 20. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 46 379 120 eurot (31.12.2017 38 346 581 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasnes 2018. aasta lõpuni tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt, alates 01. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. 2019. aastal saab madalamat maksumäära rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, rakendades eelpool nimetatud madalamat maksumäära ühele kolmandikule 2018. aastal välja makstud dividendide summast, on 9 217 351 eurot (31.12.2017 7 669 316 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 37 161 769 eurot (31.12.2017 30 677 265 eurot).

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

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 03.04.2019

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

	Technopolis PLC	Technopolis Baltic Holding OÜ	Mainor Ülemiste AS	Juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted
Tehingud seotud osapooltega				
Perioodil 01.01.2017-31.12.2017:				
<i>Tulud</i>				
Üüritulu	-	-	22 922	-
Kommunaalteenused	-	-	4 711	-
Haldus-, koristus- ja konverentsiteenus	-	-	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
IT teenused, litsentsitasud	63 722	-	-	3 900
Muud ostud	-	-	24 967	9 819
Kokku	101 018	-	141 214	964 758
Perioodil 01.01.2018-31.12.2018:				
<i>Tulud</i>				
Üüritulu	-	-	14 210	-
Kommunaalteenused	-	-	2 788	-
Haldus-, koristus- ja konverentsiteenus	-	-	8 946	104 069
Intressitulu	-	-	417	-
Kokku	-	-	26 361	104 069
<i>Kulud</i>				
Sõiduauto kompensatsioon	-	-	-	10 560
Konsultatsioonikulu	-	-	-	65 550
Ehitusega seotud kulud	30 615	-	-	13 839
Võrgutasud, aktsiis	-	-	-	599 964
IT teenused, litsentsitasud	57 074	-	-	3 900
Muud ostud	15 798	-	9 666	17 093
Kokku	103 487	-	9 666	710 906
Nõuded				
Saldo 31.12.2017	-	-	1 700	2 686
Saldo 31.12.2018	-	-	20 655	19 829
Saldo 31.12.2017	36 951	-	4 447	57 403
Saldo 31.12.2018	28 795	-	34 329	78 212

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019

Signature/allkiri.....KPMG

KPMG, Tallinn

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele makstud ostetud teenuste eest 76,11 tuhat eurot (eelmisel aruandeperioodil 67,56 tuhat eurot) ja teenistuslepingute alusel arvestatud brutotasud 2018. aastal olid 116,1 tuhat eurot (2017. aastal 112,1 tuhat eurot). Aruandeperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud, samuti 2017. 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. 2018. aastal maksti 2017. aasta puhaskasumist dividende 0,0098 eurot aktsia kohta, kogusummas 2 514 347 eurot.

Seotud osapoolte kasuks ei ole panditud tagatise ega antud garantiisid.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....03.04.2019.....

Signature/allkiri.....K. Saaremaa.....

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 2018, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 5 kuni 33 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

Tallinn, 3.04.2019



Indrek Alliksaar

Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Technopolis Ülemiste juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2018. aasta puhaskasum summas 11 147 711 eurot alljärgnevalt:

1. Eraldis reservkapitali	154 524
2. Dividendid	2 737 300
3. Jaotamata kasum	8 255 887

Tegevjuhtkonna allkirjad 2018. a. majandusaasta aruandele

AS Technopolis Ülemiste 2018. a. majandusaasta aruande allkirjastamine 2. aprillil 2019:



Juhatuse liige
Gert Jostov



Juhatuse liige

Martin Robert Seppälä

AS Technopolis Ülemiste müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	01.01.2018- 31.12.2018
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	11 010 223
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	4 314 573
	Müügitulu kokku	15 324 796

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11010223	71.85%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	4314573	28.15%	Ei

Sidevahendid

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