

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL

registrikood: 90008258

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 4800200

faks: +372 4800210

e-posti aadress: info@tehnopol.ee

veebilehe aadress: www.tehnopol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	12
Bilanss	12
Tulemiaruanne	13
Rahavoogude aruanne	14
Netovara muutuste aruanne	15
Raamatupidamise aastaaruande lisad	16
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	16
Lisa 2 Raha	19
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	22
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	22
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	23
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	25
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	26
Lisa 11 Laenukohustised	27
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 13 Tuletisinstrumendid	29
Lisa 14 Annetused ja toetused	29
Lisa 15 Tulu ettevõtlusest	30
Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	30
Lisa 17 Jagatud annetused ja toetused	30
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	31
Lisa 19 Tööjõukulud	31
Lisa 20 Intressikulud	32
Lisa 21 Seotud osapooled	32
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	33
Aruande allkirjad	34
Vandeaudiitori aruanne	35

1. Üldkokkuvõte

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol (edaspidi Tehnopol) asutati 2003. aastal Eesti Vabariigi (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), TalTechi ja Tallinna linna poolt. Tehnopol on eraõiguslik organisatsioon, mille eesmärgiks on luua teadmismahukate ettevõtete konkurentsivõime suurendamiseks atraktiivne ja toetav keskkond büroolinnaku näol ning pakkuda lisaks ettevõtlust toetavaid teenuseid, mille üheks näiteks on ettevõtluse ökosüsteemis hästi tuntud Startup Inkubaator oma teenustega.

Tänaseks tegutseb Tehnopoly linnakus üle 200 ettevõtte, kelle hulgas on nii alustavaid kui ka suuri ja kaua tegutsenud ettevõtteid, nagu Skype, Fujitsu, Cybernetica, SMIT jt. Igapäevaselt käib linnakus tööl ca 4900 inimest. Eraldi tuleb esile tõsta TalTech'i naabrust ning sisulist koostööd ülikooliga, mis on kasvavalt oluline nii Tehnopolile kui tema klientidele. Ülikool keskendub kõrgetasemelise inimkapitali arendamisele ning uute teadmiste ja tehnoloogiate loomisele, kuid kasvavalt ka koostööprojektidele ettevõtjatega. 2018. aastal sündinud poliitiline erakondadeülene kokkulepe 1% SKP kulutamise osas teadustegevustele hakkab muuhulgas olema suunatud just ülikoolide ja ettevõtluse koostööprojektidele. Tehnopolis saame selliste arengute üle vaid rõõmustada.

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2018. aasta tulude mahuks kujunes 4,8 mln (2017. aastal 3,8 mln) eurot. Tulude maht suurenes nii tänu kinnisvaratulude kui ka äriarenduse ja inkubatsiooni tulude suurenemisele. Aruandeaasta tulemiks kujunes nimetatud tulude mahu juures miinus 230 tuhat eurot (2017. aastal miinus 237 tuhat eurot).

Tuleb märkida, et kui enamik kinnisvaraetevõtteid kajastab oma vara bilansis turuväärtuse meetodil, siis Tehnopol kajastab oma vara soetusväärtuses ning amortiseerib igal aastal osa vara väärtusest. 2018. aastal kujunes amortisatsiooniks 847 tuhat eurot (2017. aastal 1,02 mln eurot). Tehnopoly amortisatsiooni eelne tulem 2018. aastal on pluss 617 tuhat eurot (2017. aastal pluss 788 tuhat eurot).

Teaduspargi Tehnopol juriidiline vorm on sihtasutus ning asutajad ei sea organisatsioonile omanikutulu väljavõtmise osas eesmärke. Sellele vaatamata toimib Teaduspark üldjoontes ärilistel põhimõtetel ja efektiivselt ning juhtkond peab sellist toimimist ka prioriteetseks ja oluliseks.

2018. aastal valmis linnakus ca 1700 m² suurune modernne spordiklubi GYM!, mis on hästi vastu võetud nii TalTech'i üliõpilaste kui ka linnakus töötavate inimeste poolt. Majandusaastal tegeleti linnaku järgmise arendusetapi, aadressiga Teaduspargi 3, kavandamisega (ca 45 000 m²). Samal ajal valmistati Tehnopoly osalusega ettevõtte poolt ette järgmist arendusetappi aadressil Mäealuse tn 2/3 arendusteks (ca 10 000 m²). Teaduspargi Tehnopol varade mahuks kujunes 2018. aasta lõpu seisuga 18,2 mln eurot (2017. aasta lõpus 18,5 mln eurot), millest enamiku moodustavad kinnisvarainvesteeringud.

2018. aastal viidi Startup Inkubaatori meeskonna ning äriarendusteenuste meeskonna poolt ellu mitmeid pikaajalisi välisrahastusega rahvusvahelisi projekte, mille lõppsihiks on aidata ettevõtteid uutele turgudele, kaasata investoritelt raha, toodet või teenust arendada jne. Startup Inkubaatoris kaasasid ettevõtted 2018. aastal ingelinvestorite raha kokku veidi enam kui 1 miljoni euro ulatuses, mis arvestades varast ettevõtluse faasi, millega Startup Inkubaatoris tegeletakse, on väga hea tulemus.

Jätkati Momentum'i nimelise innovatsiooniteenuse pakkumist suurettevõtetele ja avaliku sektori organisatsioonidele. Palju tähelepanu sai ning väga edukaks osutus tervisevaldkonna projekt, mis oli suunatud migreeniga elavatele inimestele uute lahenduste loomisele. Projekti rahastas erasektori huvitatud osapool.

2. Juhtimine ja organisatsioon

2018. aasta lõpu seisuga kuulus Teaduspargi Tehnopol nõukogusse 7 liiget ja juhatusse 1 liige. Nõukogusse kuuluvad esindajad Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumist (2), TalTech'ist (2), Tallinna Linnavalitsusest (2) ning Haridus- ja Teadusministeeriumist (1). Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee.

Teaduspargi Tehnopol meeskond moodustub järgmistest üksustest:

- Kinnisvara;
- Äriarendus (sh IKT, rohetehnoloogia ja tervisetehnoloogia valdkonnad ning innovatsiooni-valdkond);
- Startup Inkubaator;
- Turundus;
- Finants- ja administratiivüksus.

Seisuga 31.12.2018. a. töötas Teaduspargis töölepingu alusel 27 töötajat (2017. aastal 25). Värske avalik teave Tehnopoly, meeskonna jms kohta on leitav www.tehnopol.ee.

3. Vara ja infrastruktuur

Kinnisvara valdkonnas kujunes 2018. aasta olulisimaks sündmuseks pikalt vakantsena olnud Akadeemia tee 21/2 kasutuselevõtt ja sinna 1739 m² spordiklubi rajamine GYM Eesti OÜ poolt. Majandusaasta lõpu seisuga oli hoone sisemus ja välisfassaad rekonstrueeritud ning spordiklubi teenindab kogu piirkonna kliente.

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol strateegia 2016-2021 kinnisvara valdkonna eesmärgiks on uushoonestuse planeerimine Teaduspargi 3 kinnistule. Eesmärgi täitmiseks on toimunud maakorralduslikud toimingud, läbirääkimised Tallinna linnaga kinnistu ehitusõiguse täpsustuseks ja

vajadusel muutmiseks, kohtumised võimalike arenduspartneritega, tuvastamaks huvi ja valmisolekut hoonestusõiguse konkursil osalemiseks.

2018. majandusaasta lõpu seisuga omab Tehnopol kokku 9 kinnistut ca 77 tuhande ruutmeetri maaga. Enamikel kinnistutest asuvad hooned, mis on kaetud üürilepingutega (vt. alljärgnev tabel). Mäealuse 2 kinnistul asuvad hooned on rajatud Tehnopoly osalusega ettevõtete poolt hoonestusõiguse lepingute alusel.

Kinnistu aadress	Kinnistu pindala, m ²	Hoonestus	Hoonete kogupind, m ²
Teaduspargi tn 8	9 710	1 büroohoone ⁽¹⁾	10 700
Mäealuse tn 4	6 217	2 büroohoonet ja 1 büroo/laborihoone	3 247
Mäealuse tn 4a	165	-	-
Sooneoja tiik	5 384	-	-
Teaduspargi tn 3	12 861	1 tootmis- ja laborihoone ja 1 teenindushoone	3 031
Teaduspargi tn 3a	157	-	-
Teaduspargi 3b	1496	-	-
Teaduspargi 3c	54	-	-
Teaduspargi tn 6	9 912	1 tootmis- ja büroohoone ning 1 büroo- ja teenindushoone	4 712
Akadeemia tee 21	17 959	1 büroohoone, mis koosneb kokku 6 korpusest	18 194
Mäealuse tn 2	15 167	1 büroohoone aadressiga Mäealuse tn 2/1 ⁽²⁾ ning 1 büroohoone aadressiga Mäealuse tn 2/2 ⁽³⁾ , mis valmis 2017. aastal	28 200
KOKKU	77 532		68 084

(1) Büroohoone kuulub OÜ-le Mehhatroonikum

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

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

Tehnopoly territooriumil on koos kehtiva detailplaneeringuga väga suur arenduspotentsiaal. Kui vaadata teaduspargi ala kitsamalt, ehk vaid otseselt SA Tallinna Teaduspark Tehnopol omanduses olevaid kinnistuid (Teaduspark Tehnopol on laiemas tähenduses ka muud hooned, sh mõned eraomanike käes), võib ala tinglikult jagada kuueks:

- 1) Teaduspargi tn 8: ärimaa sihtotstarbega krundile, pindalaga 9 710 m², on ette nähtud kaks hoonet: ärihoone ja parkimismaja. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 24 m ja korruselisus 6. Hoonete lubatud ehitusalune pind on 6 346 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 31 106 m². Käesolevaks ajaks on krundile rajatud uus büroohoone, parkimismaja on veel rajamata.
- 2) Teaduspargi tn 6: ärimaa sihtotstarbega krundile, pindalaga 9 912 m², on ette nähtud kolm hoonet: kaks ärihoonet ja parkimismaja. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 24 m ja korruselisus

6. Hoonete lubatud ehitusalune pind on 6 703 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 33 273 m². Käesoleval ajal paikneb krundil kaks varasemast perioodist pärit hoonet, mis on tulevikus plaanis lammutada ja rajada nende asemele uued hooned koos parkimismajaga.
- 3) Akadeemia tee 21: ärimaa sihtotstarbega krundile, pindalaga 17 959 m², on ette nähtud seitse hoonet: kuus olemasolevat ärihoonet ja üks uus hoone. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 18 m ja korruselisus 5. Hoonete lubatud ehitusalune pind on 8 808 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 31 067 m². Käesoleval ajal asuvad krundil kuus olemasolevat hoonet. Detailplaneeringu järgset uut hoonet pole krundile rajatud, see on kavandamisel.
- 4) Mäealuse 4B: üld- ja ärimaa segasihtotstarbega krundile, pindalaga 6 217 m², on ette nähtud üks hoone suurima lubatud kõrgusega 45 m, korruselisusega 6 ja 11. Hoonete lubatud ehitusalune pind on 3 161 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 21 772 m². Käesoleval ajal asub krundil varasemast perioodist pärit kaks hoonet, mis on tulevikus plaanis lammutada ja rajada asemele detailplaneeringu kohane hoone.
- 5) Teaduspargi tn 3 (mõeldud siin koondkinnistuna): äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega krundile, pindalaga 14 568 m², on ette nähtud kolm hoonet, millest üks on parkimismaja, suurima lubatud kõrgusega 45 m, korruselisusega läänepoolsel hoonel 6 ja 11, parkimismajal ja idapoolsel hoonel 6 korrust lubatud suurima kõrgusega 18 m. Hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on kuni 6 739 m², lubatud summaarne suletud brutopind 43 050 m². Käesoleval ajal asub krundil kaks varasemast perioodist pärit hoonet, mis tulevikus on plaanis lammutada ning rajada nende asemele uued detailplaneeringu kohased hooned.
- 6) Mäealuse tn 2: ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 15 167 m² on ette nähtud kolm hoonet, suurima lubatud kõrgusega 45 m, korruselisusega 6 ja 11. Hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on 8 577 m², lubatud summaarne suletud brutopind 49 002 m². Käesoleval ajal asub krundil kaks hoonet.

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

4. Äriarendusteenused

Teaduspark Tehnopol pakub äriarendusteenuseid nii alustavatele kui tegutsevatele ettevõtetele ja teataval määral ka avalikule ja kolmandale sektorile. Alustavatele ettevõtetele pakutakse teenuseid eelkõige läbi Tehnopoly poolt juhitava Startup Inkubaatori. Tegutsevatele ettevõtetele pakutakse teenuseid kolmes fookusvaldkonnas, milleks on tervistehnoloogia, rohetechnoloogia ning IKT, sh targa linna valdkond.

4.1. Teenused alustavatele ettevõtetele

Tehnopool Startup Inkubaator loodi 2003. aastal ning selle eesmärgiks on alustavate ettevõtete toetamine toote või teenuse turule toomisel ning seeläbi toimivaks ettevõtteks saamisel. Startup Inkubaator investeerib tehnoloogiapõhistesse idufirmadesse ca 10 000 euro väärtuses ekspertabi, et viia ettevõtte ühe aasta jooksul stabiilse käibe või esmase erainvesteeringuni. Startup Inkubaatori teenus koosneb kolmest komponendist:

- Üks-ühele coaching valdkondlike tipp-ekspertide poolt, mille fookuses on idufirma ärimudeli paika seadmine, abi turundus- ja müügitgevuse käivitamisel ning investorvalmiduse loomine.
- Füüsiline koostöökeskkond idufirmadele, kus nende kasutuses on avatud kontoripinnad, koosolekuruumid ning vaba aja veetmise võimalused.
- Koolitus- ja õppeprogramm, mille raames toimub startuppidele igal aastal enam kui 50 erialast sündmust.

2018. aastal jätkas Startup Inkubaator tavapäraselt majandustegevust ning aasta jooksul tarbis inkubaatori teenuseid kokku 68 ettevõtet. Mentorid nõustasid ettevõtteid ligi 1400 tunni ulatuses, mis aitas portfelli ettevõtetel kaasata 1 064 000 euro ulatuses erainvesteeringuid. Startup Inkubaatoris toimus 52 Eesti startup kogukonnale suunatud sündmust, kus osales üle 1500 inimese. Programmis osalevate ettevõtete koguarv püsis keskmiselt 35 ettevõttele juures ning kõik portfelli ettevõtted tegutsevad IKT, tervisetehnoloogia ja rohetechnoloogia valdkondades.

Tehnopool Startup Inkubaatori strateegilised eesmärgid olid 2018. aastal seotud üle-eestilise varajase faasi kasvuprogrammi pakkumise, koostöös Euroopa Kosmoseagentuuriga inkubatsiooniteenuse pakkumise ja osalus/optsooni võtmise mudelile liikumisega. Kõik strateegilised eesmärgid on täidetud. Ligi kolmandik portfellis olevatest ettevõtetest asuvad väljaspool Harjumaad. Kosmoseinkubatsiooni programmis osaleb 3 ettevõtet, kellele on juba antud ja või lähiajal antakse 50 000 euro suurune arendustoetus. Osalusoptsoone on 31.12.2018 seisuga võetud 5-st startupist.

Tehnopool Startup Inkubaatorit 2018. aastat iseloomustavad järgmised mõõdikud:

- Keskmiselt 35 ettevõtet programmis;
- 6 tehnoloogiaettevõtet lõpetas edukalt inkubatsiooniprogrammi;
- Ettevõtted kaasasid investeeringutena 1 064 000 eurot erakapitali;
- 50 mentorit nõustasid ettevõtteid 1400 tunni ulatuses.

4.2. Teenused tegutsevatele ettevõtetele

Lisaks alustavatele ettevõtetele pakub Tehnopool äriarendusteeneid ka tegutsevatele ettevõtetele. Tegevus on suunatud kolmele fookusvaldkonnale:

- Info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT), sh targa linna tehnoloogiad;

- Keskkonna- ehk rohetehnoloogiad;
- Tervisetehnoloogiad.

Nimetatud kolme fookusvaldkonna lõikes pakutakse ettevõtetele teenuseid, mis aitavad Eesti ettevõtetel leida välisriikides ja välisriikide ettevõtetel Eestis uusi partnereid ning vajalikke ekspordikontakte. Ekspordikontaktide vahendamine on seejuures üks olulisimaid teenuseid, eesmärgiga toetada ettevõtete kasvu läbi välisturgudele laienemise ning tekitada ettevõtetele ekspordikäibe kasvu. Lisaks kontaktide vahendamisele, toetab Tehnopol ettevõtete arengut, pakkudes neile nõu ja tuge läbi mentorite ja coachide, otsides siseriiklikult partnereid tootearenduseks ning oma toodete ja teenuste testimiseks ja/või piloteerimiseks. Võrgustumisele aitab kaasa ka fookusvaldkondadega seotud koolituste ja seminaride korraldamine ettevõtjatele olulistel teemadel.

2018. aastal jätkus tegutsevatele ettevõtetele suunatud teenuste pakkumine plaanipäraselt. Ettevõtetega sõlmiti täiendavaid teenuslepinguid kõigis fookusvaldkondades ning kasvatati kontaktvõrku (eelkõige välisriikides). Sealhulgas jätkus koostöö TalTech'i ja teiste Eesti kõrgkoolidega ettevõtete tootearendusega seotud projektide elluviimiseks.

Äriarendusteenuste 2018. aastat jäävad iseloomustama järgmised mõõdikud:

- Aasta lõpu seisuga 125 teenuslepinguga klientettevõtet;
- Teaduspargi klientettevõtetele vahendati 200 kasulikku kontakti ning anti 200 tundi ärialast nõu;
- Eelmärgitud kasulikud kontaktid andsid 37 edulugu;
- Ettevõtetele korraldati 44 seminari ja muud üritust, kus osales kokku 1700 inimest;
- 2017. aastal algutati uus innovatsiooniprogramm Momentum, mis keskendub ettevõtte siseselt innovatsiooni algatamisele ettevõtte tootes/teenuses või protsessides. 2018. aastal viisime läbi 3 suuremat Momentumi projekti, lisaks Tark Tööstus häkatonid ja ideepäevad ning kokku tekkis 38 uut äriideed/uuendust/protsessimuudatuse alget.

Teaduspark Tehnopol viis edukalt ellu ja lõpetas järgmised Interreg programmi projektid: CB Health Access (tervise valdkonna ettevõtete müügi alustamine kolmandatel turgudel) ja SME2GO (targa linna valdkonna ettevõtete müügi alustamine kolmandatel turgudel). Lisaks lõppesid EASi klastrite meetme projektid Connected Health ja targa linna klaster, mille osas esitati 2019. aasta alguses ka juba uued klastritaotlused. 2018. aastal jätkasime projektidega DIGINNO, koostöös Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga, (ülepiiriliste e-teenuste rakendamiseks Läänemere riikide seas) ning ProVaHealth, mis keskendub ettevõtetele võimaluste loomisele oma toodete katsetamiseks Euroopa laborites. Esitasime mitmeid uusi projektitaotlusi kõigis kolmes valdkonnas, st. rohe-, tervisetehnoloogia ja IKT, lisaks ka Momentum raames. Kinnitatud said uute projektidena HealthyBoost (tervisetehnoloogia kasutuselevõtt linnakeskkonnas), MHealthHub (tervisetehnoloogia

rahvusvaheline kontaktpunkti loomine Tehnopol), AI4Diagnostics (AI tehnoloogia kasutuselevõtt tervisetehnoloogias).

Jätkasime EASi hankelepingu raames Tööstus 4.0 häkatonide ja ideepäevade läbiviimist, mis 2018. aastal toimus 3 korral (igal üritusel 8 – 11 tööstusettevõtte probleemi ja vähemalt 70 osalejat). Lisaks saime aasta jooksul kokku ka 8 startupi ja suurettevõtte koostööprojekti Level11 projekti raames, mis lõpeb veebruaris 2019.

5. Toetavad tegevused

Teaduspark Tehnopol on Baltimaade suurima teaduspargina atraktiivne ärilinnak eelkõige just väikemate tehnoloogiaettevõtete jaoks, pakkudes lisaks üüripindadele tootearendust ning eksporti toetavaid tegevusi.

Tehnopol on tunnustatud partner ka tehnoloogia- ning innovatsioonivaldkonna ajakirjanikele, olles ise kommunikatsioonis tugevalt proaktiivne. 2018. aastal ilmus Eesti ajakirjanduses Tehnopol kohta 560 uudist. Seoses Tark Tööstus arendusmaratonide sarjaga kinnitas Tehnopol kanda tööstuse digitaliseerimise teema eestkõnelejana ning aasta jooksul ilmus sellel teemal erinevates väljaannetes mitmeid uudiseid ja intervjuusid. Tehnopol erinevaid online kommunikatsioonikanaleid jälgis 2018. aastal üle 73 000 inimese ning sotsiaalmeedia kaudu jõuti ligi 900 000 inimeseni.

2018. aastal tegi Tehnopol koostöös Tartu Teaduspargiga kampaaniat Eesti kosmose äriinkubaatori tutvustamiseks ning programmi uute paljutöötavate startupide leidmiseks. Euroopa Kosmoseagentuur tunnustas tehtut Aasta Turundusteo tiitliga.

Tehnopol on juba mitu aastat olnud väga populaarne külastuskoht välismaiste delegatsioonide jaoks, kellest enamik tuleb erinevatest Aasia riikidest. Kokku külastas 2018. aastal Tehnopolit üle 80 erineva välisdelegatsiooni. Delegatsioonide võõrustamisel ning Eesti edulugude presenteerimisel välisriikide huvirühmadele teeme koostööd EASi e-Estonia showroom'iga.

Tehnopol veab eest Eesti suurimat Startup Inkubaatorit, pakub startupidele ka turundus- ja kommunikatsioonituge, et uued tooted ja teenused jõuaksid edukalt turule. Aktiivset koostööd tehakse Prototroni ning Ajujahiga, mille meeskondadele pakutakse samuti turundus- ja kommunikatsioonivaldkonna mentorlust.

2018. aastal jätkas Tehnopol kultuuriprogrammiga, mille eesmärk on pakkuda nii tuhandetele Tehnopolit linnakus töötavatele inimestele kui laiemalt kõikidele Tallinna inimestele pärast tööpäeva meelelahutust. Läbi aasta toimus kokku 9 kinoõhtut, teatrietendust ja kontserti. Lisaks sellele korraldati septembris Tehnopol Entertainment Week, mille raames toimusid nädala jooksul linnakus erinevad spordivõistlused, ettevõtete tutvustused, kontserdid ja teised linnaku töötajates kogukonnatunnet tekitavad üritused. Kuivõrd 2018. aastal tähistas Tehnopol oma 15. tegevusaastat korraldati ka

klientidele ja koostööpartneritele pidulik vastuvõtt. Aasta lõpetati ülimenuka laste jõulupeo ja teadusteatri etendusega, millel osales üle 200 inimese.

6. Planeeritavad tegevused 2019. aastal

6.1. Kinnisvara ja infrastruktuur

2019. aasta põhieesmärk on järgnevate arendusettappide ettevalmistamine, sh Teaduspargi 3, Mäealuse 2 III etapp koostöös hoonestajaga ning Akadeemia tee 21/b. Teaduspargi Tehnopol territooriumil on plaanis jätkata avaliku ala arendamist - seda tiigi ümbruse rekreatsiooniala planeerimisega.

Tehnopoli laiem eesmärk on jõuda tervikliku, tänapäevase ja atraktiivse linnakeskkonnani, mis vastaks kõige nõudlikumate klientide soovidele ning oleks teadmispõhiste ettevõtetele eelistatud asukohaks.

Lisaks on 2019. aastal plaanis:

- Koostöös Tallinna linnaga remontida linnaku tänavaid ja parandada liikluskorraldust, planeeritud on Raja ja Mäepealse tänavate renoveerimine;
- Lõpuni viia linnaku viidasüsteem, et lihtsustada linnakus liikumist ja tõsta linnaku nähtavust ümberkaudsetel tänavatel.

6.2. Äriarendusteenused ja inkubatsioon

Äriarendusteenuste eesmärk on 2019. aastal muuta äriarendusteenuste pakettide sisu. Eesmärk on kaasata vähemalt 145 klienti: 70 tervistehnoloogias, 40 rohetechnoloogias ning 35 IKT ja targa linna valdkonnas. Plaanis on turule tuua ka uus teenus - investeringute kaasamine VKE-dele. Lisaks täiendame Tehnopoli mentorvõrgustikku, korraldame vähemalt 40 üritust, koolitust, seminari ning eesmärk on aasta jooksul luua vähemalt 30 edulugu.

Suur rõhk on jätkuvalt innovatsiooniprogrammi Momentum arendamisel nii sisulise tootena kui ka selle müügina suurtele ettevõtetele ja avalikule sektorile, et suurendada seeläbi muuhulgas Tehnopoli äriteenuste majanduslikku jätkusuutlikkust. Eesmärk on 2019. aasta jooksul viia läbi vähemalt 6 Momentumit, nii tervisevaldkonnas kui ka laiemalt ning ootus on, et kokku luuakse vähemalt 40 uut äriideed/algatust/protsessi täiendust.

2019. aastal jätkatakse edukalt järgmiste projektidega: ProVaHealth, AI4Diagnostics, MHealthHub, HealthyBoost ning oodatakse rahastamisotsust 2018. aastal esitatud vähemalt 7 erineva projekti osas. Lähtuvalt uute projektide rahastusest jätkatakse ka uute projektide algatamisega fookusvaldkondades, mis toetavad otseselt ettevõtete kasvu ja laienemist välisurgudele.

Startup Inkubaatori osas on 2019. aastal olulised arendustegevused viies peamises suunas:

1. Startuppide arenguprogrammi jätkuv ja süsteemne viimine üle-eestilisele tasemele, kattes pakutavate teenustega regionaalsed tõmbekeskused. Prioriteetsed piirkonnad on Ida-Virumaa, Pärnumaa ja Viljandimaa;
2. Portfelli tasakaalu saavutamine IKT, rohe- ja tervisetehnoloogia valdkonna ettevõtete vahel;
3. Kosmose valdkonna inkubatsiooniteenuste pakkumine 4 Eesti ettevõttele aastas. Kosmoseettevõtete koguarv aasta lõpuks 7 ettevõtet;
4. Jätkusuutliku finantsmudeli juurutamine ja elluviimine läbi osalus-optsioonide võtmise alustavates ettevõtetes. Samuti enda varajase faasi investeerimisfondi ettevalmistamistegevused;
5. Osalemine rahvusvahelistes projektides, mille eesmärk on erainvesteeringute kaasamise võimendamine alustavatesse tehnoloogiaettevõtetesse.

Teenuse osutamine idufirmadele jätkub sarnases mahus ning portfelli maht püsib 35 ettevõtte juures keskmiselt aastas. Ettevõtteid nõustavate mentorite arvu on plaanis hoida samal tasemel, pakkudes ettevõtetele umbes 1500 tundi ekspertabi aastas.

Tehnopool Startup Inkubaatori jaoks on endiselt väga oluliseks koostööpartneriks Prototroni rahastu, mis sõelub ja valib ideid eesmärgiga toetada prototüübi väljatöötamist, nihutamaks ettevõtet realselt toimivale tootele või teenusele lähemale. Prototron on olnud ja on ka edaspidi Startup Inkubaatori jaoks oluline n.ö klientide pipeline. Startup Inkubaator jätkab koostööd ka suure hulga teiste startup ökosüsteemi osalistega, sh näiteks MEKTORY, ESTBAN, Tartu Teaduspark jt.

6.3. Muud toetavad tegevused

2019. aastal jätkab Teaduspark Tehnopol proaktiivse kommunikatsiooniga, pakkudes sihtrühmadele põnevaid uudiseid tehnoloogia, innovatsiooni ja startuppide maailmast. Varasemast rohkem tõstetakse fookusesse innovatsiooniprogrammide kommunikatsiooni. Uudse sisu pakkamiseks uuendatakse ka Tehnopoly uudiskirja ning alustatakse videouudiste tootmisega.

Kindlasti jätkab Teaduspark Tehnopol ka Entertainment Week'iga, mis toimub sel aastal 9.-13. septembrini.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	557 309	620 487	2
Nõuded ja ettemaksed	1 598 846	893 983	3
Kokku käibevarad	2 156 155	1 514 470	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	26 510	6;7
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	
Nõuded ja ettemaksed	268 428	437 328	3
Kinnisvarainvesteeringud	15 263 136	15 770 099	8
Materiaalsed põhivarad	428 289	440 620	9
Immateriaalsed põhivarad	37 558	24 913	10
Kokku põhivarad	15 999 967	16 702 026	
Kokku varad	18 156 122	18 216 496	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 339 634	610 398	11
Võlad ja ettemaksed	1 290 178	511 702	12
Kokku lühiajalised kohustised	2 629 812	1 122 100	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 053 926	6 393 475	11
Võlad ja ettemaksed	983 668	981 793	12
Kokku pikaajalised kohustised	6 037 594	7 375 268	
Kokku kohustised	8 667 406	8 497 368	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 607 981	3 607 981	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 111 147	6 348 294	
Aruandeaasta tulem	-230 412	-237 147	
Kokku netovara	9 488 716	9 719 128	
Kokku kohustised ja netovara	18 156 122	18 216 496	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	2 023 511	1 234 803	14
Tulu ettevõtlusest	2 805 627	2 523 459	15
Muud tulud	20 037	18 744	
Kokku tulud	4 849 175	3 777 006	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-915 383	-707 270	16
Jagatud annetused ja toetused	-1 242 616	-488 654	17
Mitmesugused tegevuskulud	-1 495 332	-1 216 823	18
Tööjõukulud	-510 473	-523 155	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-847 102	-1 024 782	8;9;10
Muud kulud	-512	-23	
Kokku kulud	-5 011 418	-3 960 707	
Põhitegevuse tulem	-162 243	-183 701	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-26 510	-14 944	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	67	57	
Intressikulud	-60 052	-63 342	20
Muud finantstulud ja -kulud	18 326	24 783	
Aruandeaasta tulem	-230 412	-237 147	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-162 243	-183 701	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	847 102	1 024 782	8;9;10
Muud korrigeerimised	17 780	0	
Kokku korrigeerimised	864 882	1 024 782	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-701 430	-306 278	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	780 351	162 287	
Kokku rahavood põhitegevusest	781 560	697 090	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-85 952	-38 826	9;10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-261 201	-13 074	8
Antud laenude tagasimaksed	168 900	0	3
Laekunud intressid	16 765	3 010	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-161 488	-48 890	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-610 313	-612 352	11
Makstud intressid	-72 937	-79 412	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-683 250	-691 764	
Kokku rahavood	-63 178	-43 564	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	620 487	664 051	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-63 178	-43 564	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	557 309	620 487	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	3 607 981	6 654 030	10 262 011
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		-305 736	-305 736
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	3 607 981	6 348 294	9 956 275
Aruandeaasta tulem		-237 147	-237 147
31.12.2017	3 607 981	6 111 147	9 719 128
Aruandeaasta tulem		-230 412	-230 412
31.12.2018	3 607 981	5 880 735	9 488 716

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhendiga, mis lähtub Eesti finantsaruandluse standardist, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Tehnopol omab osühingus Tehnopol 1 KV 10 protsendilist osalust. Seni on kvalifitseerunud Tehnopol 1 KV sidusettevõtteks. Juhatus hinnangul tuleb osalus ümber klassifitseerida finantsinvesteeringuks. Arvestades eeltoodut on 2017. aasta saldodes tehtud alltoodud muudatused.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	390 886	-364 376	26 510
Finantsinvesteeringud	0	2 556	2 556
Kokku põhivara	17 063 846	-361 820	16 702 026
Kokku varad	18 578 316	-361 820	18 216 496
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 654 030	-305 736	6 348 294
Aruandeaasta tulem	-181 063	-56 084	-237 147
Kokku netovara	10 080 948	-361 820	9 719 128
Kokku kohustised ja netovara	18 578 316	-361 820	18 216 496
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	41 140	-56 084	-14 944

Raha

Bilansikirje raha ja pangakontod sisaldab pangakontode ja üleeõdeposiidi saldodid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja brutoväljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtteks käsitletakse majandusüksust, mille üle Teaduspargil on oluline mõju ning mis ei ole tütarettevõtte ega osalus ühisettevõttes. Kui Teaduspargile kuulub otseselt või kaudselt (näiteks tütarettevõtete või muude lepingute kaudu) vähemalt 20% hääleõigusest investeerimisobjektis, siis eeldatakse, et Teaduspargil on oluline mõju, välja arvatud juhul, kui on võimalik selgelt esile tuua, et see nii ei ole. Ning vastupidi, kui Teaduspargile kuulub otseselt või kaudselt vähem kui 20% hääleõigusest investeerimisobjektis, siis eeldatakse, et Teaduspargil ei ole olulist mõju, välja arvatud juhul, kui on võimalik selgelt esile tuua, et oluline mõju eksisteerib.

Teaduspargi olulise mõju olemasolu tõendiks on tavaliselt üks või mitu järgmistest asjaoludest:

- esindatus investeerimisobjekti juhatases või samaväärses juhtorganis;
- osalemine tegevuspoliitika kujundamisel, sh osalemine dividendide ja muid kasumijaotust käsitlevate otsuste langetamisel;

- olulised tehingud investori ja investeerimisobjekti vahel;
 - ühised juhtivtöötajad;
 - investori varustamine olulise tehnilise teabega.
- Sidusettevõttesse tehtud investeeringut arvestatakse kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse Teaduspargi tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tulemiaruanDES ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kusjuures nominaalmaksumus kajastatakse eraldi lühi- ja pikaajalise osana. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastatakse nõude nüüdisväärtuses, kasutades avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhendis kehtivat intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Teaduspark hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse edaspidi soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kogunenud kulum ja võimalikud allahindlused. Allahindlus viiakse läbi, kui vara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest väärtusest. Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus". Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid hinnangulise kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja kapitaliseerimise alampiiriks soetatud vara korral viis tuhat eurot ilma käibemaksuta. Põhivara võetakse arvele kogumina ainult juhul, kui kogum moodustab ühesuguse kasutuseaga terviku ja kogumi soetusmaksumus algab vähemalt põhivara kapitaliseerimise alampiirist (ilma käibemaksuta). Kui ühe ja sama vara komponentidel on erinevad kasutusead, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varadena (komponentide summaarne soetusmaksumus algab vähemalt põhivara kapitaliseerimise alampiirist ilma käibemaksuta). Põhivarasid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara väärtuse languse korral (osaline või täielik demonteerimine, lammutamine, hävimine, kahjustumine, kadumine) viiakse läbi allahindlus. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi norm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Põhivara inventuur viiakse läbi üks kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, mille käigus vaadatakse üle ka amortisatsiooni normid. Kulumi normid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

• Maa	0%
• Hooned	2-5%
• Masinad ja seadmed	10-20%
• Infotehnoloogilised seadmed	33-50%
• Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	10-50%
• Inventar	10-50%

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on märke, mis viitavad vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mille kapitaliseerimise alampiiriks on soetatud vara korral 5 000 eurot ilma käibemaksuta. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Uue majandusüksuse asutamisega seotud väljaminekuid, uue teadusliku või tehnilise informatsiooni kogumise eesmärgil läbi viidud uuringutega

seotud kulutusi ning koolituskulusid ei kapitaliseerita.

Kulumi norm immateriaalsele põhivarale on kehtestatud kooskõlas riigi raamatupidamise üldeeskirjaga vahemikus 5-50% aastas. Kulumi norm konkreetsele immateriaalse vara objektile määratakse lähtuvalt objekti kasulikust tööeast.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud varasid amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, välja arvatud juhul, kui ei eksisteeri piisavat kindlust, kas rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse – sellisel juhul amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi maksed jagatakse kohustust vähendavateks põhiosa tagasimakseteks ning intressikuluks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul.

Finantskohustised

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapooltele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantsvarade ja –kohustuste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Tuletisinstrumente (swaplepingud) kajastatakse õiglases väärtuses, muutustega läbi kasumiaruande.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerimine ei ole tõenäoline või millega kaasnevad kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimine tegevuskulude katteks

Tegevuskulude katteks saadud sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kui sihtfinantseerimine on küll laekunud, kuid selle arvel ei ole veel kulutusi tehtud, kajastatakse saadud vahendid ettemaksena.

Kui sihtfinantseerimise saamisega seotud kulutused on tehtud ja puudub sisuline toetuse laekumata jäämise risk, kuid toetus on veel laekumata, kajastatakse sihtfinantseerimine tuluna ja nõudena.

Tegevuskulude katteks saadud ja antud sihtfinantseerimist võib kajastada arvestuse lihtsustamise eesmärgil laekumisel koheselt tuluna ja ülekandmisel koheselt kuluna, kui lepingujärgne summa on väiksem põhivara kapitaliseerimise alampiirist. Avaliku sektori sisese sihtfinantseerimise korral lepivad pooled kajastamise viisi eelnevalt omavahel kokku.

Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks

Toetust loetakse põhivara sihtfinantseerimiseks juhul, kui selle kasutamise põhitingimuseks on kindlaksmääratud põhivara ost, ehitamine või muul viisil soetamine. Sihtfinantseerimist põhivara soetamiseks kajastatakse tekkepõhisel momendil tuluna.

Juhul, kui sihtfinantseerimine on küll laekunud, kuid mõned selle kasutamisega seotud tingimused on veel täitmata, kajastatakse saadud vahendeid bilansikontol. Kui kulutused on tehtud ja sihtfinantseerimise maksetaotlus on aktsepteeritud, kuid see on veel laekumata, kajastatakse sihtfinantseerimine kohustusena või tuluna ja nõudena.

Sihtfinantseerimise vahendamine

Avaliku sektori üksused, kes tegelevad sihtfinantseerimise vahendamise, kajastavad sihtfinantseerimist tekkepõhise printsiibi järgi oma tuludes ja kuludes.

Kui sihtfinantseerimiseks saadud rahalised vahendid kantakse vahendajale, kajastab vahendaja seda kuni tekkepõhise momendi saabumiseni saadud ettemaksena. Kui vahendaja aktsepteerib maksetaotluse ja kannab toetuse saajale raha üle enne selle laekumist, võtab ta arvele nõude ning kajastab saadud ja antud sihtfinantseerimise tuludes ja kuludes. Kui vahendaja kannab toetuse saajale üle ettemaksena, kusjuures toetuse saaja maksetaotlus ei ole veel aktsepteeritud, jälgitakse toetuse saamise tingimuste täitmist ning alles seejärel sulgetakse

tehtud ettemakse konto ning kajastatakse toetuse saamist ja andmist tulemiaruanDES.

Kui vahendaja vastutab toetuse andja ees saaja-poolsete lepingutingimuste täitmise ja raha sihipärase kasutamise eest, võtab vahendaja lepingu rikkumise selgumisel arvele tagasinõude toetuse saaja vastu ja tagasimaksekohustuse toetuse andja ees.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Hoonestusõiguse võõrandamisest saadav tulu kajastatakse proportsionaalselt hoonestusõiguse kehtivuse ajaga.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise printsiibi alusel. Tegevuskuludena on kajastatud Teaduspargi tegevusega seotud kulud. Teisete isikute eest makstud tasud käsitletakse kulude edasiandmisena.

Seotud osapooled

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid peale bilansi kuupäeva s.o. 31. detsember 2018.a.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
SEB pank	299 568	268 717
Danske Bank Eesti Filiaal	4 613	22 255
Swedbank	252 168	329 515
Kassa	960	0
Kokku raha	557 309	620 487

Teaduspargi põhipangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Teaduspargil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's ja Danske Bank Eesti Filiaalis. Raha kogujääk seisuga 31.12.2017. a. oli 620 487 eurot, seisuga 31.12.2018 oli kogujääk 557 309 eurot, sellest sularaha kassas 960 eurot. Kokku teeniti arveldusarvetelt intressi 2017. aastal 57 eurot ja 2018. aastal 67 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	205 012	205 012	0	4
Ostjatelt laekumata arved	331 180	331 180	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-126 168	-126 168	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 056	10 056	0	5
Muud nõuded	381 755	113 327	268 428	
Laenunõuded	331 095	62 667	268 428	
Intressinõuded	50 660	50 660	0	
Ettemaksed	1 453	1 453	0	
Muud makstud ettemaksed	1 453	1 453	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenunõuded	-62 667	-62 667	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad	-16 720	-16 720	0	
Tuletisinstrumendid	1 805	1 805	0	
Saamata sihtfinantseerimine	641 869	641 869	0	
Saamata kaasfinantseerimine	704 711	704 711	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 867 274	1 598 846	268 428	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	202 506	202 506	0	4
Ostjatelt laekumata arved	272 546	272 546	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-70 040	-70 040	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 823	5 823	0	5
Muud nõuded	547 346	110 018	437 328	
Laenunõuded	499 995	62 667	437 328	
Intressinõuded	47 351	47 351	0	
Ettemaksed	117	117	0	
Muud makstud ettemaksed	117	117	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenunõuded	-62 667	-62 667	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad	-15 040	-15 040	0	
Saamata sihtfinantseerimine	439 989	439 989	0	
Saamata kaasfinantseerimine	213 237	213 237	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 331 311	893 983	437 328	

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

Biolaborid OÜ-le antud laen summas 62,7 tuhat eurot on tagasimakse tähtajaga 01.09.2019 ja intressimääraga 6% aastas. Eeltoodud laen summas 62,7 tuhat eurot ja laenult arvestatud intress summas 16,7 tuhat eurot on kantud ebatõenäoliselt laekuvaks täies ulatuses.

Tehnopol 1KV OÜ-ga on sõlmitud laenuleping summas 252,6 tuhat eurot tagasimakse tähtajaga 07.09.2019.a. ja aastase intressimääraga 5% . Tasumata laenu jääk seisuga 31.12.2017 oli 168,9 tuhat eurot. Laen koos intressidega tagastati täies mahus 2018. aastal.

Teaduspark sõlmis 2016. aastal pikaajalise laenulepingu Tehnopol 2 KV ga summas 370,0 tuhat eurot, tagasimakse tähtajaga 31.12.2022.a. ja intressimääraga 5% aastas. Täiendavaid väljamakseid ei ole tehtud ja laenu jääk seisuga 31.12.2018. a. on 268,4 tuht eurot.

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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	331 180	272 546	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-126 168	-70 040	3
Kokku nõuded ostjate vastu	205 012	202 506	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-70 040	-155 477	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	13 676	113 677	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-77 195	-29 720	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	7 391	1 480	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-126 168	-70 040	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3 097	0	1 855
Käibemaks	0	26 841	0	23 230
Üksikisiku tulumaks	0	17 029	0	13 832
Sotsiaalmaks	0	31 712	0	27 907
Kohustuslik kogumispension	0	1 411	0	1 443
Töötuskindlustusmaksed	0	1 928	0	1 636
Ettemaksukonto jääk	10 056		5 823	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 056	82 018	5 823	69 903

Vaata täiendavalt lisadest 3 ja 12.

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	26 510	
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	26 510	7

Tehnopool omab osahingus Biolaborid osalust 27,2 %. Seoses Biolaborite raske majandusseisuga on investeering täies ulatuses maha kantud.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
1187691	Biolaborid OÜ	Eesti	Biotehnoloogia laboriteenused	27.20	27.20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Muud muutused	31.12.2018
Biolaborid OÜ	26 510	-26 510	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	26 510	-26 510	0

2017. aastal tegi Tehnopol mitterahalise sissemakse summas 30 000 eurot Biolaborid OÜ osakapitali suurendamiseks, mille käigus üürinõuded konverteeriti osakapitaliks.

Arvestatuna Biolaborid OÜ finantsseisu aruande perioodi lõpuks on investering sellesse firmasse hinnatud nulliks.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	6 062 531	14 245 987	20 308 518
Akumuleeritud kulum		-3 625 874	-3 625 874
Jääkmaksumus	6 062 531	10 620 113	16 682 644
Ostud ja parendused		13 074	13 074
Amortisatsioonikulu		-845 905	-845 905
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-100 000	-100 000
Ümberliigitamised		20 286	20 286
31.12.2017			
Soetusmaksumus	6 062 531	14 078 719	20 141 250
Akumuleeritud kulum	0	-4 371 151	-4 371 151
Jääkmaksumus	6 062 531	9 707 568	15 770 099
Ostud ja parendused	161 976	99 225	261 201
Amortisatsioonikulu		-768 164	-768 164
31.12.2018			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 156 870	20 381 377
Akumuleeritud kulum		-5 118 241	-5 118 241
Jääkmaksumus	6 224 507	9 038 629	15 263 136

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 686 297	1 524 493
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	972 134	850 536

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

2016. aastal hinnati Digitalu projekti alla 20 tuhande euro jagu ning projekt kajastub seisuga 31.12.2016 Teaduspargi bilansis maksumusega 100 tuhat eurot. Seoses kinnisvara strateegiaplaani muutusega 2017. aastal pole enam põhjendatud Digitalu projekti väärtuse bilansis hoidmine ning 31.12.2017 seisuga kanti Digitalu projektdokumentatsioon bilansist täielikult maha.

2016. aasta I kvartalis võeti vastu Akadeemia tee korpuste 3-4 renoveerimistööd ja IV kvartalis valmisid korpused 5-6. Seoses renoveerimistöödega kanti maha investeeringuid 2016. aastal summas 213 217 eurot. 2017. aastal tehti kinnisvarainvesteeringuid väikeses mahus.

2018. aastal tehtud investeeringutest moodustas põhilise osa Teaduspargi 3b ja 3c aluse maa ost summas 161 976 eurot. Lisaks rekonstrueeriti linnakusiseseid teid ja parklaid.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016							
Soetusmaksumus	716 772	22 582	22 582	35 461	15 850	15 850	790 665
Akumuleeritud kulum	-263 482	-8 291	-8 291	-33 469			-305 242
Jääkmaksumus	453 290	14 291	14 291	1 992	15 850	15 850	485 423
Ostud ja parendused				10 282	28 544	28 544	38 826
Muud ostud ja parendused				10 282	28 544	28 544	38 826
Amortisatsioonikulu	-54 099	-6 720	-6 720	-2 524			-63 343
Ümberliigitamised	15 978				-36 264	-36 264	-20 286
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	15 978				-15 978	-15 978	
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega					-20 286	-20 286	-20 286
31.12.2017							
Soetusmaksumus	732 750	22 582	22 582	45 743	8 130	8 130	809 205
Akumuleeritud kulum	-317 581	-15 011	-15 011	-35 993			-368 585
Jääkmaksumus	415 169	7 571	7 571	9 750	8 130	8 130	440 620
Ostud ja parendused	58 602						58 602
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	58 602						58 602
Amortisatsioonikulu	-55 101	-6 562	-6 562	-2 570			-64 233
Ümberliigitamised					-6 700	-6 700	-6 700
Muud ümberliigitamised					-6 700	-6 700	-6 700
31.12.2018							
Soetusmaksumus	758 196	22 582	22 582	39 307	1 430	1 430	821 515
Akumuleeritud kulum	-339 526	-21 573	-21 573	-32 127	0	0	-393 226
Jääkmaksumus	418 670	1 009	1 009	7 180	1 430	1 430	428 289

2016. aastal kanti maha põhivara kokku 6 tuhat eurot, 2017. aastal mahakandmisi ei olnud ja 2018. aastal kanti vara maha 9 tuhande euro väärtuses.

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2016			
Soetusmaksumus	156 842	16 329	173 171
Akumuleeritud kulum	-116 394	-16 329	-132 723
Jääkmaksumus	40 448	0	40 448
Amortisatsioonikulu	-15 535	0	-15 535
31.12.2017			
Soetusmaksumus	156 842	16 329	173 171
Akumuleeritud kulum	-131 929	-16 329	-148 258
Jääkmaksumus	24 913	0	24 913
Ostud ja parendused	27 350		27 350
Amortisatsioonikulu	-14 705	0	-14 705
31.12.2018			
Soetusmaksumus	151 914	0	151 914
Akumuleeritud kulum	-114 356	0	-114 356
Jääkmaksumus	37 558	0	37 558

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Danske Bank AS	3 832 870	332 701	3 500 169		0,64	20.06.2020
Danske Bank AS	886 604	886 604			0,84	20.07.2019
Danske Bank AS	1 674 086	120 329	1 553 757		1,022	20.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	6 393 560	1 339 634	5 053 926			
Laenukohustised kokku	6 393 560	1 339 634	5 053 926			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Danske Bank AS	4 163 421	330 553	3 832 868		0,64	20.06.2020
Danske Bank AS	1 047 200	160 597	886 603		0,84	20.07.2019
Danske Bank AS	1 793 252	119 248	1 674 004		1,019	20.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	7 003 873	610 398	6 393 475			
Laenukohustised kokku	7 003 873	610 398	6 393 475			

31.12.2018 seisuga on Tehnopolil kolm pikaajalist laenu Danske Bank AS-ist. Saadud laenude alusvaluuta on euro.

Intressiarvutuse aluseks on kõigi laenude puhul 6 kuu EURIBOR + panga marginaal. Laenud on n.n bullet tüüpi tähtaegadega 2019. ja 2020. aastal. Nimetatud tähtpäevadel kuuluvad laenud refinantseerimisele või tagasimaksmisele. Fikseeritud laenuintressist (SWAP) tulenev turuväärtus on 2018. aastal -24 967 eurot ja 2017. aastal -38 612 eurot.

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteegid Danske Bank kasuks järgmiselt:

- Teaduspargi 6: I jrk 1 022 586 eur, II jrk 4 900 000 eur;
- Akadeemia tee 21: II jrk 3 348 000 eur ning III jrk 4 900 000 eur ;
- Mäealuse 4: I jrk 1 022 586 eur, II jrk 108 011 eur, III jrk 447 382 eur, IV jrk 4 900 000 eur.

Tagatiseks panditud vara jääkväärtus 2018. a. on 11 281 886 eurot ja 2017. aastal 11 963 462 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	146 810	146 810	0	0	
Võlad töövõtjatele	56 886	56 886	0	0	
Maksuvõlad	82 018	82 018	0	0	5
Muud võlad	22 623	22 623	0	0	
Muud viitvõlad	22 623	22 623	0	0	
Saadud ettemaksed	102 926	102 926	0	0	
Muud saadud ettemaksed	102 926	102 926	0	0	
Hoonestusõiguse ettemaks	814 184	14 029	56 116	744 039	
Tähtajalise lepingute pikaajalised ettemaksed	184 083	25 537	158 546	0	
Tuletisinstrumendi mõju	24 967	0	24 967	0	
Sihtfinantseerimisega seotud	75 139	75 139	0	0	
Kaasfinantseerimisega seotud vahendid	714 210	714 210	0	0	
Kosmoseinkubatsiooni projekt	50 000	50 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 273 846	1 290 178	239 629	744 039	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	120 499	120 499	0	0	
Võlad töövõtjatele	45 266	45 266	0	0	
Maksuvõlad	69 903	69 903	0	0	5
Muud võlad	5 275	5 275	0	0	
Muud viitvõlad	5 275	5 275	0	0	
Saadud ettemaksed	833	833	0	0	
Muud saadud ettemaksed	833	833	0	0	
Hoonestusõiguse ettemaks	828 213	14 029	56 116	758 068	
Tähtajalise lepingute pikaajalised ettemaksed	164 372	35 375	128 997	0	
Tuletisinstrumendi mõju	38 612	0	38 612	0	
Sihtfinantseerimisega seotud	7 285	7 285	0	0	
Kaasfinantseerimisega seotud vahendid	213 237	213 237	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 493 495	511 702	223 725	758 068	

Teaduspargil on eelnevatel perioodidel seatud osaühingute Tehnopol 1 KV ja Mehhatroonikum kasuks hoonestusõigused. 2016. aastal realiseeriti hoonestusõiguse leping Tehnopol 2 KV-ga ning laekus hoonestusõiguse tasu summas 268 428 eurot. Kuna tegemist on 65-aastaste hoonestusõiguse lepingutega, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse 65 aasta jooksul.

Lisa 13 Tuletisinstrumendid (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Pangalaenu fikseeritud intressist tulenev mõju	24 967	38 612
Tuletisinstrumendid kokku	24 967	38 612

Teaduspark sõlmis 2015. aasta keskpaigas SWAP tehingu, millega fikseeriti ca poole ulatuses laenumahust (ettevaatavalt, laenumaht arvestusega pärast käsil olevate investeeringute lõpuleviimist) euribor tasemel 0,46%. Eesmärgiks on, arvestades Teaduspargi laenumahu märkimisväärset kasvu, kaitsta Teadusparki intressimäärade ootamatu ja järsu kasvu vastu (ajalooliselt on euribor finantskriisi mõjul kerkinud ka üle 5% piiri), jättes samal ajal teise poole laenumahust jätkuvalt intressiriskidele avatuks (ning saades seeläbi osa ajalooliselt madalatest intressimääradest).

SWAP turuväärtus kajastab tuletisinstrumendi hetkeväärtust arvestusega kuni tuletisinstrumendi aluseks olevate laenu tähtaja lõpuni. Tuletisinstrumendi väärtus on otseses sõltuvuses rahaturu intressikõveratest. Tuletisinstrumendi turuväärtus on negatiivne kui ujuva intressi kõver on allpool fikseeritud intressi taset ning positiivne, kui ujuva intressi kõver on ülalpool fikseeringu taset.

Lisa 14 Annetused ja toetused (eurodes)

	2018	2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	853 720	786 545
Sihtfinantseerimise vahendamine	1 169 791	448 258
Kokku annetused ja toetused	2 023 511	1 234 803

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

2017. aastal on kinnitatud järgmiste projektide rahastus:
 SmartUpAccelerator – 174 000€, kestab 2020 oktoobrini;
 IRIS – 167 163€, kestab 2020 septembrini;
 Access2Europe – 253 600€, kestab 2018 aasta lõpuni;
 ESA Innospace – 90 000€, kestab 2020 septembrini;
 Kosmoseinkubatsioon (Tallinna linna sihtfinantseering) – 50 000€/aastas;
 DIGIX ja Ida-Virumaa inkubatsioon – 36 889€, kestab 2019 juulini.

2018. aastal on kinnitatud alljärgnevate projektide rahastus:
 AI4Diagnostics – 67 838 – projekt 2 aastat, 2019 – 2020;
 HealthyBoost – 250 000 EUR – kestvus 2 aastat .

Ettevõtluse Arendamise SA poolt rahastatud projekti Connected Health klasteri raames on Tehnopol saanud sihtfinantseerimise tulu 2018. aastal 191 tuhat eurot, millest sihtfinantseeringu vahendamine oli 115 tuhat eurot ja 2017. aastal 167 tuhat eurot, millest vahendamine moodustas 87 tuhat eurot.
 Põhilise osa 2018. aasta sihtfinantseeringu tulust moodustasid Euroopa struktuurifondidest saadud vahendid s.o. 1 731 tuhat eurot, millest sihtfinantseerimise vahendamine oli 1 055 tuhat eurot .

2017. aastal oli struktuurfonidest saadav toetus 842 tuhat eurot, millest vahendamine moodustas 361 tuhat eurot.

2018. aastal oleme saanud veel tegevustoetusi Tallinna Ettevõtlusametilt 35 tuhat eurot, Majandus- ja Kommunikatsiooni Ministeeriumilt 34 tuhat eurot ja teistelt toetajatelt kokku 33 tuhat eurot.

2017. aastal saime tegevustoetusi lisaks struktuurfondidele ja Ettevõtluse Arendamise sihtasutusele ka Tallinna Ettevõtlusametilt 71 tuhat eurot, Välisministeeriumilt 30 tuhat eurot, ja teistelt toetajatelt kokku 125 tuhat eurot.

Lisa 15 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2018	2017
Tulu ruumide üüriteenusest	1 686 298	1 524 493
Edasimüüdud teenused seoses üüriteenustega	723 609	617 171
Äriarendusteenused	395 720	381 795
Kokku tulu ettevõtlusest	2 805 627	2 523 459

Põhilise osa käibest moodustab eestisisene käive. Käive Euroopa Liidu liikmetele ja ühendusevälistele riikidele oli 2018. aastal 1,01% ja 2017. aastal 2,02%.

Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Lähetuskulud	117 861	81 028	
Tööjõukulud	489 094	398 373	19
Ürituste korralduskulud	295 155	212 786	
Muud	13 273	15 083	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	915 383	707 270	

Lisa 17 Jagatud annetused ja toetused

(eurodes)

	2018	2017
Välismaise sihtfinantseerimise vahendamine tegevuskuludeks	1 179 146	453 984
Antud toetused	2 500	2 500
Liikmemaksud	30 970	32 170
Kosmoseinkubatsiooni projekt	30 000	0
Kokku jagatud annetused ja toetused	1 242 616	488 654

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	148 067	145 684
Energia	425 371	364 053
Elektrienergia	282 815	226 620
Soojusenergia	142 556	137 433
Mitmesugused bürookulud	28 806	28 014
Uurimis- ja arengukulud	44 303	109 930
Lähetuskulud	30 370	25 785
Koolituskulud	5 114	18 051
Riiklikud ja kohalikud maksud	57 995	52 499
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	63 505	-83 957
Vesi- ja kanalisatsioon	42 178	40 697
Valveteenused	9 026	17 468
korrashoiukulud	172 632	112 776
Sõidukulud	4 088	3 648
Auditeerimine ja juriidiline teenus	26 018	20 942
IT kulud	18 143	26 974
Esinduskulud	57 201	26 483
Ürituste korraldamise kulud	114 282	44 869
Töötajatega seotud kulud	21 071	19 971
Reklaamikulud	57 989	52 974
PR teenus	7 925	3 530
Inventar ja selle majandamine	23 496	15 958
Muud haldamisega seotud kulud	107 718	132 252
Muud	30 034	38 222
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 495 332	1 216 823

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	747 589	689 198	
Sotsiaalmaksud	251 978	232 330	
Kokku tööjõukulud	999 567	921 528	
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	489 094	398 373	16
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	26	23	

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	72 938	78 748
Intressikulu kapitalirendilt	0	664
Tuletisinstrumendi mõju	-13 646	-16 070
Muud intressikulud	760	0
Kokku intressikulud	60 052	63 342

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	32 362	1 432	16 062	772
Sidusettevõtjad	164 192	2 461	116 053	2 461
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	304 252	640 448	477 012	613 427

2018	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	5 144	76 300	0
Sidusettevõtjad	0	33 769	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	231 712	37 745	168 900

2017	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	6 860	79 190	0
Sidusettevõtjad	0	34 780	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	269 914	21 038	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	75 268	73 831

Teaduspargi asutajaliikmeteks on Eesti Vabariik (asutajaõiguste teostajaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), Tallinna Tehnikaülikool (TALTECH) ja Tallinna linn.

Ostude ning müükide all kajastuvad vastavalt ostetud või müüdud teenused ja kaubad.

Teaduspark omab seisuga 31.12.2018 osaühingus Biolaborid osalust 27,2% . Seisuga 31.12.2018 on kõik selle firmaga seotud nõuded tunnistatud ebatõenäoliselt laekuvateks: võlgnevus ostjate vastu summas 84 805 eurot, laekumata laenuõue summas 62 667 eurot ja sellelt arvestatud intress 16 720 eurot. Samuti on hinnatud nulliks kogu investeering osaühingusse Biolaborid.

Teaduspark on MTÜ Teadus/Tehnoloogia Parkide ja Innovatsioonikeskuste Balti Assotsiatsioon asutajaliige. Aastal 2012. asutati Mittetulundusühing Prototron, mille üheks asutajaliikmeks on Teaduspark. Aastal 2017 asutati MTÜ Latitude59, mille asutajaliikmeks Tehnopol on.

Tallinna Ettevõtlusamet on toetanud tegevuskulusid 2017. aastal summas 71 000 euroga ja 2018. aastal kulude katteks 35 000 euroga ja teinud ettemakse 50 000 eurot. kosmoseinkubatsiooni arendamiseks.

Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt finantseeritava projekti Digital Innovation Network tulu 2017. aastal oli 8 979 eurot ja 2018.aastal 33 748 eurot.

Osaühingutele Tehnopol 1 KV ja Tehnopol 2 KV antud laen on aastase intressimääraga 5%.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast bilansipäeva pole Tehnopoly finantspositsiooni oluliselt mõjutavaid sündmusi toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2019

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ORAV	Juhatuse liige	24.04.2019
JAAK RAIE	Juhatuse liige	18.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (sihtasutus) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning tulemiaruanne, rahavoogude aruannet ja neovara muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt sihtasutuse finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 sihtasutusest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama sihtasutuse 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 sihtasutuse likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad sihtasutuse 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 väärkajastamistest, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Rein Ruusalu
Vandeauditori number 261

Krista Kuljus
Vandeauditori number 677

PKF Estonia Osaühing
Audiitorettevõtja tegevusloa number 12
Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314
18.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	18.03.2019
KRISTA KULJUS	Vandeaudiitor	18.03.2019

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	Jah
Suhtekorraldus ja teabevahetus	70211	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4800200
Faks	+372 4800210
E-posti aadress	info@tehnopol.ee
Veebilehe aadress	www.tehnopol.ee