

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL**registrikood: 90008258**

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12618

telefon: +372 4800200

faks: +372 4800210

e-posti aadress: info@tehnopol.ee

veebilehe aadress: www.tehnopol.ee

Sisukord

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

Kokkuvõte

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol (edaspidi Tehnopol) asutati 2003. aastal Eesti Vabariigi (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), Tallinna Tehnikaülikooli (TalTech) ja Tallinna linna poolt. Tehnopol on eraõiguslik organisatsioon, mille eesmärgiks on luua teadmismahukate ettevõtete konkurentsivõime suurendamiseks kaasaegsesse ärilinnakusse atraktiivne ja toetav keskkond ning pakkuda ettevõtlust arendavaid teenuseid. Heaks näiteks on ettevõtluse ökosüsteemis hästi tuntud Tehnopol Startup Inkubaator oma tugeva programmi ja kogukonnaga. Samuti on hinnatud Tehnopoly arendusteenused kasvuettevõtetele. Uue suunana pakume suurkorporatsioonidele investeerimisvõimalusi iduettevõtetesse ja äri edendavaid innovatsiooniteenuseid.

Teaduspargi Tehnopol juriidiline vorm on sihtasutus ja asutajad ei sea organisatsioonile omanikutulu väljavõtmise osas eesmäärke. Sellele vaatamata peab juhtkond teaduspargi efektiivset ja ärilist toimimist oluliseks.

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2019. aasta tulude mahuks kujunes 4,4 mln eurot (2018. aastal 4,8 mln). Tulude mõningane vähenemine tulenes EU rahastatud projektide ajutisest vähenemisest. Teaduspargi Tehnopol varade mahuks kujunes 2019. aasta lõpu seisuga 17,6 mln eurot (2018. aasta lõpus 18,2 mln eurot), millest enamiku moodustavad kinnisvarainvesteeringud. Kui valdav osa kinnisvaraettevõtteid kajastab vara bilansis turuväärtuse meetodil, siis Tehnopol kajastab oma vara soetusväärtuses ning amortiseerib igal aastal osa vara väärtusest.

2019. aasta lõpu seisuga kuulus Teaduspargi Tehnopol nõukogusse 8 liiget ja juhatusse 1 liige. Nõukogusse kuuluvad esindajad Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumist (2), TalTech'ist (2), Tallinna Linnavalitsusest (2), Haridus- ja Teadusministeeriumist (1) ning Rahandusministeeriumist (1). Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee. Teaduspargis töötas 31.12.2019. a. seisuga 31 töötajat (2018. aastal 27).

Värskeim avalik teave Tehnopoly tegevuste, meeskonna jms. kohta on saadaval www.tehnopol.ee.

Äriarendusteenused

Teaduspark Tehnopol pakub äriarendusteenuseid idu- ja kasvuettevõtetele ning alates 2020. aastast fokuseeritumalt ka suurkorporatsioonidele. Valdkondlikult tegutsevad Tehnopoly kliendid IKT, targa linna, tervise-, rohe-, kosmosetehnoloogia fookusvaldkondades. Äriarendusteenused toetavad ettevõtete kasvu faasiüleselt, läbi parima ekspertiisi, finantseeringute leidmise, eksportturgude käivitamise, ühisturunduse ning tootearendustegevuste.

Teenused alustavatele ettevõtetele (Tehnopol Startup Inkubaator)

Tehnopoli Startup Inkubaator on kasvuprogramm varajases faasis iduettevõtetele, mis aitab neil jõuda ühe aasta jooksul stabiilse käibeni või esmase erainvesteeringuni. Startup Inkubaator pakub ettevõtetele nõustamist valdkonna tipp-ekspertidelt, füüsilist koostöötamiskeskust teaduspargis ja koolitusprogrammi.

2019. aastal jätkas Startup Inkubaator tavapärasest tegevusest. Programmiga soovis liituda 250 ettevõtet ja selles osales aasta jooksul 80 ettevõtet. Startup Inkubaatori programmi abil saavutasid elujõulisuse 60% osalevatest ettevõtetest, kaasates kokku 1,3 miljoni euro ulatuses varajase faasi riskikapitali.

2020. aastal on Startup Inkubaatori olulisteks arendustegevusteks: era- ja/või avaliku kapitali fondi loomine, väga varajase faasi (*pre-seed*) investeeringuteks portfelli ettevõtetele; tegevuse laiendamine üle-eestiliseks, muutmaks kliendibaasi tugevamaks; fookusvaldkonna laiendamine gov-tech suunda; teenuste koosseisu muutmine, eristades formaati varajases faasis ja edasijõudnud iduettevõtetele. Lisaks osaleb Startup Inkubaator mitmetes rahvusvahelistes projektides (INTERREG, H2020), mis aitavad pakkuda kliendiportfellile parimaid ja soodsamaid teenuseid, sh vahendada rahvusvahelisi investeeringuid ning avada uusi turge.

Teenused kasvuettevõtetele

Tehnopoli teenused kasvuettevõtetele aitavad arendada ja turule tuua uusi tooteid, käivitada eksportturge ning leida kasvamiseks era- ja/või avalikke finantseerimisvõimalusi. Selleks pakub Tehnopol ettevõtetele nõustamist valdkonna tipp-ekspertidelt, kogukondlikku võrgustikku, koolitusprogrammi, sihtfinantseeringuid tootearenduseks, toodete testimisvõimalusi, ekspordikontakte ja investeeringute vahendamist.

2019. aastal toetas Tehnopol oma teenustega 120 fookusvaldkonna kasvuettevõtte arengut, kasvatades nende käivet 8 miljoni euro ulatuses nii Eestis kui eksportturgudel, avas vähemalt ühe uue eksportturu 25-le ettevõttele ja aitas tuua turule ligi 10 uut toodet või teenust.

2020. aastal on kasvuettevõtete äriteenuste olulisteks arengusuundadeks: uute fookusvaldkondade käivitamine ja keskendumine ka süva-tehnoloogia (deep-tech) sektorile; suurettevõtetele püsilepingutega teenuste pakkumine; väliste nõustajate ja ekspertide baasi suurendamine, abistamiseks ekspordi ja kapitalikaasamise suunal; kliendiportfelli kasvatamine (kaasates just Tehnopoli linnaku kliente). Lisaks osaleb Tehnopol äriteenuste üksus ligi 15-s rahvusvahelises projektis (INTERREG, H2020), mis parendavad klientide ligipääsu eksportturgudele, kapitalile ja tugiteenustele.

Kinnisvara ja linnak

Kinnisvara valdkonnas kujunes 2020 aasta stabiilseks. Akadeemia tee 21/6 hoones teostati ehituslikke kliendikahandusi, mille tulemusena on kogu korpus välja üüritud. Korraldati järgneva perioodi rahvusvaheline sise- ja välikoristuse hange. Teostati ettevalmistusi Akadeemia tee 21 asuva ringauditoorumi ümberprojekteerimiseks koostöötamiskeskuseks.

Mäealuse 2 III etapi projekteerimisel ja klientide leidmisel aidati arendajal leida linnakuga sobivaid lahendusi. Linnaku huvide esindamiseks osaleti Raja-Mäepealse tänava rekonstrueerimisprojekti töörühmas. Paigaldati uudne ja nutikas ülekäigurada ja muudeti koostöös Tallinna Kommunaalametiga linnaku ülekäigurajad kergliiklusele sobilikumaks.

2019. majandusaasta lõpuks oli linnaku üüripindade vakants nullilähedane, mistõttu alustasime läbirääkimisi naabritega, et leida täiendavaid ruume kuni valmivad uued hooned. 2019. majandusaasta lõpu seisuga kuulub Teaduspargile Tehnopol kokku 9 kinnistut ca 77 tuhande ruutmeetri maaga. Enamikel kinnistutest asuvad hooned, mis on kaetud üürilepingutega. Mäealuse 2 kinnistul asuvad hooned on rajatud teaduspargi sidusettevõtete poolt hoonestusõiguse lepingute alusel.

Turundus- ja partnerlustegevused ning ettevõtluse tugisüsteemide kogukond

Tulenevalt Tehnopoly fookusvaldkondadest oli turundus- ja kommunikatsioonitegevuste põhisuund tutvustada erinevaid koostöövõimalusi idu- ja kasvuettevõtetele ning pakkuda neile kanaleid oma sõnumite levitamiseks. Varasemast rohkem tutvustati innovatsiooniteenuseid, kinnistamaks Tehnopoly kui valdkonna eestvedaja ja uuenduste elluviija positsiooni.

2019. aastal avas Tehnopol Geenius.ee portaalis oma innovatsiooniblogi. Teaduspargi digikanaleid jälgis ca 70 000 inimest ja sotsiaalmeedia abil jõuti ligi 2 miljoni inimeseni. Aasta jooksul mitmekordistati videoproduktiooni ja -uudiste mahtu. Kevadine välimeediakampaania tõstis Tehnopoly brändituntust ka nende sihtrühmade lõikes, kes veel ei jälgi teaduspargi kommunikatsioonikanaleid.

Tehnopoly sündmusturunduse fookuses oli 2019. aastal nii visuaalne kui sisuline koostöö valdkonna võtmesündmustega. Teaduspark oli partneriks tehnoloogia ja startupi konverentsil Latitude59, brändides nii startuppide demoala kui vedades tervisetehnoloogia teemablokki. Samuti osaleti MELT innovatsioonikonverentsil. Valdkonna eestvedajana korraldas Tehnopol GreenEST Summiti ning Targa Tööstuse ja JCI Digital Innovation Days häkatonid.

2019. aastal külastas Tehnopoly 65 välisdelegatsiooni ja enam kui 12 500 inimest. 2019. aastal oli Tehnopol endiselt Prototroni rahastu üks eestvedajatest ja jätkas koostööd Ajajahi programmiga. Ettevõtlushuvi tekitamiseks oli Tehnopol 2019. aastal Ettevõtlusnädala ametlikuks partneriks ning pakkus 14 kohas üle-eesti erinevaid töötubasid, ettevõtluse ja innovatsioonikoolitusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 234 261	557 309	2
Nõuded ja ettemaksed	1 007 344	1 598 846	3
Kokku käibevarad	2 241 605	2 156 155	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	
Nõuded ja ettemaksed	268 428	268 428	3
Kinnisvarainvesteeringud	14 622 694	15 263 136	7
Materiaalsed põhivarad	422 980	428 289	8
Immateriaalsed põhivarad	19 632	37 558	9
Kokku põhivarad	15 336 290	15 999 967	
Kokku varad	17 577 895	18 156 122	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	371 667	1 339 634	10
Võlad ja ettemaksed	1 206 047	1 290 178	11
Kokku lühiajalised kohustised	1 577 714	2 629 812	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 644 440	5 053 926	10
Võlad ja ettemaksed	1 064 580	983 668	11
Kokku pikaajalised kohustised	6 709 020	6 037 594	
Kokku kohustised	8 286 734	8 667 406	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 607 981	3 607 981	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 880 735	6 111 147	
Aruandeaasta tulem	-197 555	-230 412	
Kokku netovara	9 291 161	9 488 716	
Kokku kohustised ja netovara	17 577 895	18 156 122	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	1 356 070	2 023 511	13
Tulu ettevõtlusest	3 002 456	2 805 627	14
Muud tulud	21 978	20 037	
Kokku tulud	4 380 504	4 849 175	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-558 160	-915 383	15
Jagatud annetused ja toetused	-864 579	-1 242 616	16
Mitmesugused tegevuskulud	-1 529 072	-1 495 332	17
Tööjõukulud	-778 136	-510 473	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-765 452	-847 102	7;8;9
Muud kulud	-3	-512	
Kokku kulud	-4 495 402	-5 011 418	
Põhitegevuse tulem	-114 898	-162 243	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-26 510	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	80	67	
Intressikulud	-83 758	-60 052	19
Muud finantstulud ja -kulud	1 021	18 326	
Aruandeaasta tulem	-197 555	-230 412	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-114 898	-162 243	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	765 452	847 102	7;8;9
Muud korrigeerimised	-9 900	17 780	
Kokku korrigeerimised	755 552	864 882	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	614 821	-701 430	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 748	780 351	
Kokku rahavood põhitegevusest	1 277 223	781 560	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-38 931	-85 952	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-62 844	-261 201	7
Antud laenude tagasimaksed	0	168 900	20
Laekunud intressid	80	16 765	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-101 695	-161 488	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 200 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 577 452	-610 313	
Makstud intressid	-108 724	-72 937	19
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-12 400	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-498 576	-683 250	
Kokku rahavood	676 952	-63 178	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	557 309	620 487	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	676 952	-63 178	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 234 261	557 309	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
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
Aruandeaasta tulem		-197 555	-197 555
31.12.2019	3 607 981	5 683 180	9 291 161

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.

Raha

Bilansikirje raha ja pangakontod sisaldab pangakontode ja üleeõdeposiidi saldosid.

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 päevakurs. 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 tüdarettevõtte ega osalus ühissetevõttes. Kui Teaduspargile kuulub otseselt või kaudselt (näiteks tüdarettevõtete 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 juhatuses 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 laekuv summas. Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastatakse nõude nüüdisväärtuses, kasutades avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhendis kehtivat intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Teaduspark hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse edaspidi soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kogunenud kulum ja võimalikud allahindlused.

Allahindlus viiakse läbi, kui vara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest väärtusest.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeringute 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 immateriaalsele vara objektile määratakse lähtuvalt objekti kasulikust tööeast.

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimakssete miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud varasid amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, välja arvatud juhul, kui ei eksisteeri piisavat kindlust, kas rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse – sellisel juhul amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi maksed jagatakse kohustust vähendavateks põhiosa tagasimakseteks ning 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 omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapooliga finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapooliga 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 ettevõtte 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 tulemiaruanes.

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. Teiste 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 Tehnopoly kaasasutatud mittetulundusühinguid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid peale bilansi kuupäeva s.o. 31. detsember 2019.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)

	31.12.2019	31.12.2018
SEB pank	483 622	299 568
Danske Bank Eesti Filiaal	0	4 613
Swedbank	749 669	252 168
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	490	0
Kassa	480	960
Kokku raha	1 234 261	557 309

Teaduspargi arvelduste pangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Teaduspargil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's ja kuni juulini 2019. a. ka Danske Bank Eesti Filiaalis. Alates juunist 2019. aastast on avatud arvelduskonto OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis. Kontot kasutatakse laenu teenindamiseks. Raha kogujääk seisuga 31.12.2019. a. oli 1 234 261 eurot, sellest sularaha kassas 480 eurot. Seisuga 31.12.2018 oli raha kogujääk 557 309 eurot, sellest sularaha kassas 960 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	198 489	198 489	0	4
Ostjatelt laekumata arved	358 148	358 148	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-159 659	-159 659	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 196	5 196	0	5
Muud nõuded	398 936	130 508	268 428	
Laenunõuded	331 095	62 667	268 428	
Intressinõuded	67 841	67 841	0	
Ettemaksed	1 050	1 050	0	
Muud makstud ettemaksed	1 050	1 050	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud	-62 667	-62 667	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-20 480	-20 480	0	
Tuletisinstrumendid	11 704	11 704	0	
Saamata sihtfinantseerimine	339 459	339 459	0	
Saamata kaasfinantseerimine	404 085	404 085	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 275 772	1 007 344	268 428	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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	
Tuletisinstrumentid	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	

Tehnopool on andnud laenu osanikupoolse omafinantseeringu katteks osaühingutele Biolaborid ja Tehnopool 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 20,5 tuhat eurot on kantud ebatõenäoliselt laekuvaks täies ulatuses.

Teaduspark sõlmis 2016. aastal pikaajalise laenulepingu Tehnopool 2 KV ga summas 370,0 tuhat eurot, tagasimakse tähtajaga 31.12.2022.a. ja intressimääraga 5% aastas, millest maksti välja laen summas 268,4 eurot. Täiendavaid väljamakseid ei ole tehtud ja laenu jääk seisuga 31.12.2019. a. on 268,4 tuhat eurot.

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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	358 148	331 180	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-159 659	-126 168	3
Kokku nõuded ostjate vastu	198 489	205 012	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-126 168	-70 040	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	10 451	13 676	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-46 677	-77 195	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	2 735	7 391	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-159 659	-126 168	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 631	0	3 097
Käibemaks	0	21 166	0	26 841
Üksikisiku tulumaks	0	17 658	0	17 029
Sotsiaalmaks	0	32 450	0	31 712
Kohustuslik kogumispension	0	1 581	0	1 411
Töötuskindlustusmaksed	0	1 978	0	1 928
Ettemaksukonto jääk	5 196		10 056	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 196	77 464	10 056	82 018

Vaata täiendavalt lisadest 3 ja 11.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
1187691	Biolaborid OÜ	Eesti	Biotehnoloogia laboriteenused	27.20	27.20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Biolaborid OÜ	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

Arvestades Biolaborid OÜ finantsseisu, on investering sellesse firmasse hinnatud 2018. aastal nulliks.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	6 062 531	14 078 719	20 141 250
Akumuleeritud kulum		-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
Ostud ja parendused	0	62 844	62 844
Amortisatsioonikulu		-703 286	-703 286
31.12.2019			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 219 714	20 444 221
Akumuleeritud kulum		-5 821 527	-5 821 527
Jääkmaksumus	6 224 507	8 398 187	14 622 694

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 847 509	1 686 297
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 047 466	977 013

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Lisaks rekonstrueeriti linnakusiseseid teid ja parklaid.

2019. aastal on tehtud investeeringuid summas 62 844 eurot, millest Teaduspargi 6/1 saali kaasajastamine moodustas 26 856 eurot.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	732 750	22 582	45 743	8 130	809 205
Akumuleeritud kulum	-317 581	-15 011	-35 993		-368 585
Jääkmaksumus	415 169	7 571	9 750	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	-2 570		-64 233
Ümberliigitamised				-6 700	-6 700
Muud ümberliigitamised				-6 700	-6 700
31.12.2018					
Soetusmaksumus	758 196	22 582	39 307	1 430	821 515
Akumuleeritud kulum	-339 526	-21 573	-32 127	0	-393 226
Jääkmaksumus	418 670	1 009	7 180	1 430	428 289
Ostud ja parendused		29 031	9 900		38 931
Muud ostud ja parendused		29 031	9 900		38 931
Amortisatsioonikulu	-37 483	-3 361	-3 396		-44 240
31.12.2019					
Soetusmaksumus	751 596	35 088	49 207	1 430	837 321
Akumuleeritud kulum	-370 409	-8 409	-35 523		-414 341
Jääkmaksumus	381 187	26 679	13 684	1 430	422 980

2017. aastal materiaalse põhivara mahakandmisi ei olnud ning 2018. aastal kanti maha vara jääkväärtuses 9 tuhat eurot (soetusmaksumuses 72 tuhat eurot). 2019. aastal maha kantud varadel jääkmaksumust ei olnud (soetusmaksumus oli 23 tuhat eurot).

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
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	0	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
Amortisatsioonikulu	-17 926		-17 926
31.12.2019			
Soetusmaksumus	27 350		27 350
Akumuleeritud kulum	-7 718		-7 718
Jääkmaksumus	19 632		19 632

2019. aastal kanti maha 2010. aastal arvelevõetud insenerivõrkude ja teede tööprojekt soetusmaksumusega 124 564 eurot ja jääkväärtusega 1038 eurot. Projekt oli kasutuskõlbmatuks muutunud.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	6 016 107	371 667	5 644 440		1,550	19.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	6 016 107	371 667	5 644 440			
Laenukohustised kokku	6 016 107	371 667	5 644 440			
	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			

31.12.2018 seisuga oli Tehnopolil kolm pikaajalist laenu Danske Bank AS-ist, mis 2019. aastal refinantseeriti ning sõlmiti uus laenuleping OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga.

Danske Bank AS-i Laenud olid sõlmitud marginaal + 6k euribor põhimõttel (tabelis peegeldub marginaali osa).

OP Bank Laenulepingu maht on 6 200 000 eurot, intressimääraga 1,550 % (tervikuna fikseeritud, ilma ujuva komponendita) ja tähtajaga 19.06.2024.

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteegid OP Corporate Bank plc Eesti filiaali kasuks järgmiselt:

- Teaduspargi 6:
- Akadeemia tee 21:
- Mäealuse 4:

Tagatiseks panditud vara jääkväärtus 2019. a. on 10 667 805 eurot, 2018. aastal oli panditud vara jääkväärtus 11 281 886 eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	160 129	160 129	0	0	
Võlad töövõtjatele	99 305	99 305	0	0	
Maksuvõlad	77 464	77 464	0	0	5
Hoonestusõiguse ettemaks	909 542	15 815	63 258	830 469	
Tähtajalise lepingute pikaajalised ettemaksed	186 890	16 037	170 853	0	
Sihtfinantseerimisega seotud	353 212	353 212	0	0	
Kaasfinantseerimisega seotud vahendid	404 085	404 085	0	0	
Kosmoseinkubatsiooni projekt	80 000	80 000	0	0	20
Kokku võlad ja ettemaksed	2 270 627	1 206 047	234 111	830 469	

	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	
Tuletisinstrumenti mõju	24 967	0	24 967	0	12
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	20
Kokku võlad ja ettemaksed	2 273 846	1 290 178	239 629	744 039	

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, millele lisandus 2019. aastal 109 982 eurot. Kuna tegemist on 65-aastaste hoonestusõiguse lepingutega, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse 65

aasta jooksul.

Lisa 12 Tuletisinstrumentid (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Pangalaenu fikseeritud intressist tulenev mõju	0	24 967
Tuletisinstrumentid kokku	0	24 967

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 oli, arvestades Teaduspargi laenumahu märkimisväärt kasvu, kaitsta Teadusparki intressimäärade ootamatu ja järsu kasvu vastu (ajalooliselt on euribor finantskriisi mõjul kerkinud ka üle 5% piiri), jättes samal ajal teise poole laenumahust jätkuvalt intressiriskidele avatuks (ning saades seeläbi osa ajalooliselt madalatest intressimääradest).

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

2019 aastal allkirjastatud laenulepingus OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga ei ole SWAP tehingut sõlmitud, sest leping on sõlmitud selliselt, et kohustused ei sisalda ujuvat intressimäära komponenti.

Lisa 13 Annetused ja toetused (eurodes)

	2019	2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	558 838	853 720
Sihtfinantseerimise vahendamine	797 232	1 169 791
Kokku annetused ja toetused	1 356 070	2 023 511

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

2018 aastat ning raha allikaid silmas pidades: 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. 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. 2018. aastal sai Tehnopol lisaks tegevustoetusi Tallinna Ettevõtlusametilt 35 tuhat eurot, Majandus- ja Kommunikatsiooni Ministeeriumilt 34 tuhat eurot ja teistelt toetajatelt kokku 33 tuhat eurot.

2019. aastal oli struktuurifondidest saadav toetus 1 098 tuhat eurot, millest vahendamine moodustas 762 tuhat eurot. Lisaks struktuurifondidele sai Tehnopol ka sihtfinantseerimise tulu Majandusministeeriumilt 170 tuhat eurot (millest vahendamine moodustas 35 tuhat eurot), Tallinna Ettevõtlusametilt 55 tuhat eurot ja teistelt toetajatelt kokku 33 tuhat eurot.

2019. aastal on kinnitatud alljärgnevad olulisemate projektide rahastused:

Accelerate Estonia - 700 000 eurot - kestvusega 14 kuud;
 Novel Opportunities for new Company Creation and Accelerated growth - 167 160 eurot -kestvus 2 aastat;
 4SmartGrowth - 199 150 eurot - kestvus 2 aastat;
 ASIA-Clean - 177 700 eurot - kestvusega 2 aastat;
 Scale-up Champions - 271 750 eurot - kestvusega 2 aastat;

Go2Space HUB - 157 625 eurot - kestvusega 2 aastat;
 Connected Health klaster - 606 800 kestvusega 4 aastat 8 kuud.

Lisa 14 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulu ruumide üüriteenusest	1 847 509	1 686 298	7
Edasimüüdud teenused seoses üüriteenustega	755 765	723 609	
Äriarendusteenused	399 182	395 720	
Kokku tulu ettevõtlusest	3 002 456	2 805 627	

Põhilise osa käibest moodustab eestisisene käive. Käive Euroopa Liidu liikmetele ja ühendusevälistele riikidele oli 2018. aastal 1,1% ja 2019. aastal 2,4%.

Lisa 15 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Lähetuskulud	55 484	117 861	
Tööjõukulud	375 842	489 094	18
Ürituste korralduskulud	126 834	295 155	
Muud	0	13 273	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	558 160	915 383	

Lisa 16 Jagatud annetused ja toetused

(eurodes)

	2019	2018
Välismaise sihtfinantseerimise vahendamine tegevuskuludeks	797 232	1 179 146
Antud toetused	2 637	2 500
Liikmemaksud	29 710	30 970
Kosmoseinkubatsiooni projekt	35 000	30 000
Kokku jagatud annetused ja toetused	864 579	1 242 616

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	149 668	148 067
Energia	436 440	425 371
Elektrienergia	292 951	282 815
Soojusenergia	143 489	142 556
Mitmesugused bürookulud	37 444	28 806
Uurimis- ja arengukulud	22 728	44 303
Lähetuskulud	39 632	30 370
Koolituskulud	6 807	5 114
Riiklikud ja kohalikud maksud	59 261	57 995
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	36 128	63 505
Vesi- ja kanalisatsioon	48 246	42 178
Valveteenused	10 518	9 026
korrashoiukulud	212 473	172 632
Sõidukulud	5 183	4 088
Auditeerimine ja juriidiline teenus	26 558	26 018
IT kulud	17 413	18 143
Esinduskulud	41 053	57 201
Ürituste korraldamise kulud	140 997	114 282
Töötajatega seotud kulud	23 850	21 071
Reklaamikulud	64 051	57 989
PR teenus	2 965	7 925
Inventar ja selle majandamine	42 702	23 496
Muud haldamisega seotud kulud	104 955	107 718
Muud	0	30 034
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 529 072	1 495 332

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	863 100	747 589	
Sotsiaalmaksud	290 878	251 978	
Kokku tööjõukulud	1 153 978	999 567	
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	375 842	489 094	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	26	26	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	102 207	72 938
Tuletisinstrumendi mõju	-24 966	-13 646
Muud intressikulud	6 517	760
Kokku intressikulud	83 758	60 052

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	79 376	51 996	32 362	1 432
Sidusettevõtjad	185 280	2 461	164 192	2 461
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	316 629	769 270	304 252	640 448

Laenud

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tehnopol 1 KV OÜ	168 900	16 698	5% aastas	euro

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Asutajad ja liikmed	6 243	75 515	5 144	76 300
Sidusettevõtjad	0	24 611	0	33 769
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	230 205	27 821	231 712	37 745

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	103 539	75 268
Hüvis sõiduauto kasutamise eest	4 237	0

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 31.12.2019 (ja seisuga 31.12.2018) osaühingus Biolaborid osalust 27,2%. Seisuga 31.12.2019 (ja seisuga 31.12.2018) on kõik selle firmaga seotud nõuded tunnistatud ebatõenäoliselt laekuvateks: võlgnevus ostjate vastu summas 102 133 eurot (31.12.18 seisuga 84 805 eurot), laekumata laenuõue summas 62 667 eurot (31.12.2018 seisuga samuti 62 667 eurot) ja sellelt arvestatud intress 20 480 eurot (31.12.2018 seisuga 16 720 eurot) ehk kokku 185 280 eurot (31.12.2018 seisuga 164 192 eurot). Samuti on hinnatud 2018.aasta nulliks kogu investeeringu osaühingusse Biolaborid summas 26 510 eurot.

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 Ettevõtlusametilt on saadud ja tuluna kajastatud tegevuskulude sihtfinantseerimist nii 2019.a kui ka 2018.a summas 35 000 eurot. Lisaks on 2019.a laekunud vahendatav toetus kosmoseinkubatsiooni arendamiseks summas 50 000 eurot, mis 31.12.2019 seisuga on kajastatud sihtfinantseerimise ettemaksuna. 2018.a laekunud toetus kosmoseinkubatsiooni arendamiseks summas 50 000 eurot oli 31.12.18 seisuga kajastatud samuti ettemaksuna ning 2019.a on sellest tuluna kajastatud 20 000 eurot ning seega ettemaks 31.12.2019 seisuga on 80 000 eurot.

Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt finantseeritavad projektid on Digital Innovation Network, Accelerate Estonia ja Connected Health klaster. Projekti Digital Innovation Network tulu 2019. aastal oli 33 284 eurot ja 2018.aastal 33 748 eurot. 2019. aastal sai Tehnopol projekti Accelerate Estonia tulu 82 073 eurot ja projekti Connected Health klaster tulu 54 695 eurot, millest vahendatav tulu oli 35 172 eurot.

Tallinna ettevõtlusinkubaatorile oleme vahendanud sihtfinantseeringuid 2019. aastal summas 12 424 eurot.

Real „Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad“, on kajastatud saldod ja tehingud osaühingute Tehnopol 1KV ja Tehnopol 2 KV-ga kogu 2019. aasta kohta. Juhataja Jaak Raie oli nendes ettevõtetes nõukogu liige aga tema ametiaeg Tehnopolis lõppes 14.04.2019. aastal. 2020. aastal on kavas Tehnopolil määrata uus nõukogu liige eeltoodud osaühingutesse.

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

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast bilansipäeva pole Tehnopolil finantspositsiooni oluliselt mõjutavaid sündmusi toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2020

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ORAV	Juhatuse liige	13.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (sihtasutus) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning tulemiaruanne, rahavoogude aruannet ja omakapitali 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 31.12.2019 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme sihtasutusest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduuri 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 arvamuse 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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
Vandeaudiitori number 261

Krista Kuljus
Vandeaudiitori number 677

PKF Estonia Osahing
Audiitorettevõtja tegevusloa number 12
Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314
13.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	13.03.2020
KRISTA KULJUS	Vandeaudiitor	13.03.2020

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	Ei

Sidevahendid

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