

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL

registrikood: 90008258

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12618

telefon: +372 4800200

faks: +372 4800210

e-posti aadress: info@tehnopol.ee

veebilehe aadress: www.tehnopol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Tulemiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Netovara muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	17
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	18
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad	21
Lisa 13 Kasutusrent	21
Lisa 14 Laenukohustised	22
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 16 Annetused ja toetused	24
Lisa 17 Tulu ettevõtlusest	24
Lisa 18 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	25
Lisa 19 Jagatud annetused ja toetused	25
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	26
Lisa 21 Tööjõukulud	26
Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	27
Lisa 23 Intressikulud	27
Lisa 24 Seotud osapooled	27
Lisa 25 Sündmused pärast aruandekuupäeva	29
Aruande allkirjad	30
Vandeauditori aruanne	31

TEGEVUSARUANNE

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 toetada maailma muutvat tehnoloogiaettevõtlust ja innovatsiooni Eestis ning aidata see maailma. Selleks on loodud kaasaegsesse ärilinnakusse atraktiivne ja toetav keskkond, kus lisaks äripinnale pakutakse ettevõtlust arendavaid teenuseid, uudsete lahenduste testkeskkonda ning ühtset kogukonda. Heaks näiteks on ettevõtluse ökosüsteemis hästi tuntud Tehnopol Startup Inkubaator oma tugeva kasvuprogrammi, erikiirendite ja kogukonnaga. Samuti on hinnatud Tehnopoly äriarendusteenused kasvuettevõtetele ning innovatsiooniteenused suurorganisatsioonidele.

Teadus- ja ärilinnaku Tehnopol juriidiline vorm on sihtasutus ja asutajad ei sea organisatsioonile omanikutulu väljavõtmise osas eesmärgi. Sellele vaatamata peab juhtkond nii teaduspargi efektiivset ja ärilist toimimist kui ka ettevõtetele maksimaalse väärtuse loomist oluliseks.

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2022. aasta tulude mahuks kujunes 7,1 mln eurot (2021. aastal 5,8 mln). Teadus- ja ärilinnak Tehnopol varade mahuks kujunes 2022. aasta lõpu seisuga 17,7 mln eurot (2021. aasta lõpus 17,8 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.

2022. aasta lõpu seisuga kuulus 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 kolmeliikmeline auditikomitee. Teaduslinnakus töötas 31.12.2022. a. seisuga 35 töötajat (2021. aasta lõpu seisuga 31).

Värskeim avalik teave teadus- ja ärilinnaku Tehnopoly tegevuste, meeskonna jms. kohta on saadaval www.tehnopol.ee ja www.facebook.com/tehnopol.

Äriarendusteenused

Teadus- ja ärilinnak Tehnopol pakub äriarendusteenuseid idu-, kasvu- ja suurettevõtetele. Valdkondlikult tegutsevad Tehnopoly kliendid IKT, targa linna, tervise-, rohe-, süvatehnoloogia fookusvaldkondades. Äriarendusteenused toetavad ettevõtete kasvu faasiüleselt, läbi parima ekspertiisi, finantseeringute leidmise, eksportturgude käivitamise, müügi ja ühisturunduse ning tootearendustegevuste. Lisaks osaleb Tehnopoly äriarendusteenuste üksus ligi 10-s rahvusvahelises projektis (INTERREG, H2020 jmt.), mis parendavad klientidele pakutavate teenuste sisu ja kvaliteeti, parandavad ligipääsu eksportturgudele, kapitalile ja tugiteenustele.

Teenused alustavatele ettevõtetele (Tehnopol Startup Inkubaator)

Tehnopol Startup Inkubaator on piirkonna suurim kasvuprogramm varajases faasis iduettevõtetele, mis aitab neil jõuda oma toote ja teenusega turule ning kaasata investeeringut. Inkubaator võtab varajase faasi startup ettevõtteid vastu kohordipõhiselt. 2022. aastal kandideeris programmi üle 300 startup ettevõtte ning toetasime 84 startup ettevõtte tootearendust ja turule sisenemist. Lisaks sisukale koolitusprogrammile ning parimate ärimentorite toele, aitas Startup Inkubaator neil ettevõtetel kaasata ka esimese ringi erakapitali ca 2,4 miljoni euro ulatuses. Väheoluline pole ka asjaolu, et programm on saanud osalenud ettevõtetelt väga kõrge teenusega rahulolu hinnangu ning selle programmi vastu tunnevad huvi ka paljud välismaised startup ettevõtte asutajad.

Möödunud aastal käivitas Tehnopol Startup Inkubaator ka AI ja robotika erikiirendi ning koostöös Tartu Teaduspargi ja ülikoolidega ka tervise teaduskiirendi. Lisaks tehti ettevalmistusi NATO DIANA innovatsioonikiirendi lانسseerimiseks Eestis.

2022. aastal tegutses Startup Inkubaator aktiivselt ka Eesti teistes regioonides. Juba kolm aastat oleme aidanud lendu tõusta Ida-Virumaa alustavatel ettevõtjatel. Samuti oleme käivitanud varajasele faasile suunatud inkubatsiooniprogrammid Pärnus, Viljandis, Võrus, Jõgeval ja Paides. 2023. aastal jätkab Startup Inkubaator alustavatele iduettevõtjatele kvaliteetse toe pakkumist. Iduettevõtete osaluste hoidmiseks on loodud Tehnopoly tütarühing Tehnopol Ventures, mis on ettevõtetele toeks ka pärast inkubatsiooniprogrammi lõppu. Käesoleva aasta eesmärgiks on Startup Inkubaatori ettevõtetesse investeerimisvõimekuse tekitamine. Oluliseks suunaks on jätkuvalt ka koostöö arendamine ülikoolidega ning teadmismahukate meeskondade turule aitamine.

Koostöös MKMiga viib Startup Inkubaator ellu Accelerate Estonia kiirendiprogrammi, et leida valdkonda muutvaid tehnoloogiaid ning lahendusi Eesti elu kitsaskohtadele ja Eesti kui digiriigi uuteks edulugudeks. Lisaks osaleb Tehnopol Startup Inkubaator mitmetes siseriiklikes ja rahvusvahelistes projektides (INTERREG, H2020), mis aitavad pakkuda kliendiportfellile parimaid ja soodsamaid teenuseid, sh vahendada rahvusvahelisi investeeringuid ning avada uusi turge.

Teenused kasvuettevõtetele

Tehnopoly teenused kasvuettevõtetele aitavad arendada, turule tuua ja piloteerida 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 era- ning avalikest vahenditest.

2022. aastal toetas Tehnopol oma teenustega umbes 90 fookusvaldkonna kasvuettevõtte arengut, kasvatades nende eksportkäivet möödunud aastal 10 miljoni euro ulatuses, avades 22-le ettevõttele vähemalt ühe uue eksportturu, aidates tuua turule 20 uut, kõrge lisandväärtusega, toodet või teenust ning vahendades enam kui 10 miljoni euro ulatuses era- ja avaliku kapitali investeeringuid.

2022. aastal keskendus Tehnopol tugevate valdkonnaspetsiifiliste klasterite moodustamisele ning jätkab kasvuettevõtete toetamist tervise-, rohe- ja süvatehnoloogiate valdkonnas. Tänapäevaks on tugevaimal positsioonil tervise- ja rohetehnoloogia äri sektori klasterid, mis on loodud selleks, et suurendada valdkonna ettevõtete omavahelist läbikäimist ning konkurentsivõimekust rahvusvahelistel turgudel. Tervise- ja rohetehnoloogia klasterid on rahvusvaheliselt sertifitseeritud vastavalt kuld- ja pronksstandardiga. Klasterite töö tagamisel otsitakse ka täiendavaid rahastusvõimalusi avaliku sektori toe või rahvusvaheliste projektide näol.

2023. aastal on kasvuettevõtetele pakutavate äriteenuste olulisteks arengusuundadeks: teenuspakettide loomine eksportturu avamiseks, kapitali kaasamiseks, tootearenduseks ja rohepöörde elluviimiseks; mitmete rahvusvaheliste projektide käivitamine (CB INTERREG ja BSR meede); siseriiklike arendusprogrammide elluviimine (sh. EDIH AIRE ja AI arenguprogrammi elluviimine); mõju kasvatamine portfelli ettevõtetes – vahendades ettevõtetele vähemalt 10M euro ulatuses kapitali, kasvatades portfelli käivet 10M ulatuses, aidates vähemalt 30-l ettevõttel siseneda eksportturule; käivitades kuni 30 uue toote arenduse pilootprojekti klientidega.

Teenused suurettevõtetele

Tehnopoly teenused suurettevõtetele aitavad arendada innovatsiooniteadlikkust, suunata teadlikult investeeringuid R&D tegevusse, luua ja turule tuua uusi tooteid ja ärimudeleid, teha tihedamat koostööd alustavate- ja kasvuettevõtetega, ülikoolidega. Tehnopol pakub suurettevõtetele kogukonnateenust, koondades ettevõtete arendusjuhid Innovatsiooniliidrite Klubisse, nõustamisteenuseid ning suurettevõtte jaoks eraldi disainitud innovatsioonilahendusi (töötoad, hargettevõtte loomise programmid, koolitusprogrammid, arendusspinnid jne.).

2022. aastal kuulus Tehnopoly suurettevõtete kliendiportfelli ligi 30 ettevõtet ning Tehnopol viis ellu 12 suurorganisatsioonidele suunatud eriprogrammi, suurendades valdkonnas oluliselt omatulu.

Suurettevõtetele suunatud teenuste puhul on 2023. aastal planeeritud järgnev: kliendiportfelli kasv 40 suurettevõtenni; 20 käivitatud koostööprojekti suurettevõtte ja alustava- või kasvuettevõtte vahel; vähemalt 12 erilahendusena disainitud innovatsiooniprogrammi elluviimist.

2023. aastal rakendatakse eesmärkide saavutamiseks CB INTERREG projekti rahastust, mis annab suurorganisatsioonidele võimaluse teha rohkem piiriülest koostööd (ennekõike Soome ja Rootsi) ja leida parimaid praktikaid valdkonnas. Rahastuse kaudu toetatakse ka kestliku suurettevõtte ja alustava ettevõtte kokku viimise platvormi ülesehitamist.

Kinnisvara ja linnak

Kinnisvara valdkonnas keskenduti 2022 aastal pandeemia käigus kerkinud vakantsi vähendamisele, mis tagaks jätkuva positiivse eelarvetulemi. 2022 lõpptulem oli eelarveliselt 101%, kogutuluna 3,1M EUR, millest üüritulu moodustas 1.8M EUR.

Tegevuskavast tulenevalt jätkati vabade pindade korrastamist – teostati sanitaarremonte enam kui tuhandel ruutmeetril, mille käigus uuendati ka valgustust energiatõhususe tõstmise eesmärgil. Samuti jätkati linnaku kui tervikliku kinnisvarakeskkonna parendamist. Ürituste läbiviimiseks loodi rekreatsiooniala. Piloteerimise eesmärgil hangiti ja paigaldati 0-energia kuluga tänavavalgustid ja asendati kõik linnakus välitingimustes paiknevad jäätme kogumismahutid liigiti sorteerimise lahendusega. Müügi ja turunduse vaates uuendati kõiki linnaku müügimaterjale. See tähendas esiti värskete ja professionaalsete visuaalide loomist, mille abil presenteerida potentsiaalsetele klientidele Tehnopoly linnakut ja siin pakutavaid vabasid pindasid sihtrühmas. Materjalide uuendamisega asendati kõik reklaammaterjalid ning suurendati nähtavust ka ärikinnisvara müügiportaalides. Nendes keskkondades efektiivsemaks tegutsemiseks loodi universaalsed kuulutused erinevate hinnaklasside kohta, et ära hoida ajakulu, mis kaasnes pidevalt kuulutuste muutmise ja vahetamisega. Koos värskete visuaalidega viidi ellu edukas sotsiaalmeediakampaania sihtrühmale (enam kui miljon vaatamist sihtrühmas). Uuendasime ka kodulehel paiknevat kinnisvara alamsektsooni, kus jagame infot nii linnaku, seminariruumide kui ka vabade pindade kohta, mida omakorda külastas pea neli tuhat silmapaari. Nende tegevuste tulemusel tekitati stabiilne päringute voog Tehnopoly pakutavatele ärikinnisvarale ja pakutava kinnisvaraportfelli vakants püsib stabiilselt 8% juures. Aasta esimeses pooles muutus kinnisvaraosakonna juhtimisstruktuur. Ametist lahkus linnaku kinnisvara -ja arendusjuht ning koondati assistent ja sanitaartechnik. Töökorralduslike muudatuste tulemusel loodi tehnohooldusspetsialisti ametikoht ja linnaku kogukonnajuht. Tiimi ja osakonna juhtivaks positsiooniks määrati kinnisvara -ja haldusjuht. Aasta teises pooles viidi läbi Tehnopoly ja TalTechi linnakuid ühendava promenaadi arhitektuurne ideekonkurss, mille võitis töö “Microgrid”, mille autoriks arhitektid arhitektuuribüroos Arhitekt Must. Peale edukat ideekonkurssi lepidi kokku TalTechiga esimese projekteerimisetapi läbiviimises 2023 aastal, lõigus mis ületab Raja tänavat ja on suurimaks ühenduslülaks kahe linnaku vahel. Lisaks valmis Mäealuse 2 kinnistu hoonestamise viimane aredusetapp, mille tulemusel valmis 2022. aasta lõpul 12 000 m² büroohoone koos 550 kohalise parkimismajaga. Koos lisandunud hoonestusmahuga tõusis Tehnopoly üheksal kinnistutel asuvate hoonete suletud netopinna maht 55 000 ruutmeetriini.

Turundus- ja partnerlustegevused ning ettevõtluse kogukond

Turundus ja kommunikatsioonitegevuste eesmärk on tõsta Tehnopol kaubamärkide tuntust ja suurendada teadlikkust nende poolt pakutavast väärtusest. See loob vajaliku baasi äriliste eesmärkide saavutamiseks. Teadlikult tegeletakse kuvandi kujundamisega ja äri toetamiseks vajalike seoste loomisega. Oluline on jätkata Tehnopol kanalite jälgijate arvu kasvatamisega ja tõsta kanalitesse loodava sisu kvaliteeti. 2022. aastal järgis Tehnopol digikanaleid ca 124 000 inimest ja sotsiaalmeedia kaudu jõuti ligi 740 000 inimeseni. Meediakajastusi oli 580.

Tehnopolitegevuse toetamiseks korraldati turundust ja kommunikatsiooni:

Tehnopol Startup Inkubaatori kahele värbamisvoorule ja erikiirenditele (rohekiirendi, tervise teaduskiirendi), AI arenguprogrammile (sh AI kiirendile), Tallinna linna ja Kohtla-Järve linna innovatsioonifondidele, Tehnopol linnaku Suvepäevale ja Teaduspäevale, Innovatsiooniliidrite klubi üritustele, Greenest Summiti rohetehnoloogia konverentsile, kinnisvara rendipindadele koos turundusmaterjalide uuendamisega. Vajaduspõhiselt korraldati toetavaid turundus- ja kommunikatsioonitegevusi ka erinevate projektide toeks (nt. IN4AHA, Jansseni vaimse tervise töötuba, Scale-up Champions, Northbound Startups, Urban Tech, AIRE, Võru Startup Club jms). Jätkuvalt hoiti aja- ja asjakohasena Tehnopol kodulehti: tehnopol.ee, Startup Inkubaator ja targa linna lahendusi visualiseeriv keskkond innovatsioon.tehnopol.ee, AI arenguprogrammile loodi uus leht ai.tehnopol.ee

2022. aastal jätkati Tehnopol *podcastide* sarjaga, kokku kaheksa taskuhäälinguga käsitleti teemasid nii eri kasvufaaside kui ka fookusvaldkondade lõikes.

Jätkati venekeelse kommunikatsiooni elluviimist, milleks kasutati kohapealseid koostööpartnereid.

Connected Health klatri tegevuste toeks jätkati uudiskirja kakskeelset (EST/RUS) väljaandmist, kanalitele jälgijaskonna kasvatamist ja ürituste toetamist (Kärajad, Jansseni projekt jms).

2022. aastal jätkas Tehnopol Prototroni rahastu eestvedamist ja koostööd Ajujahi programmiga. Tehnopol üritusturunduse fookuses oli 2022. aastal nii valdkonna võtmeüritustel (Latitude59 ja sTARTUpday) osalemine kui ka Tehnopol oma ürituste korraldamine. Kokku korraldas Tehnopol pea 150 üritust. Suurimateks oma üritusteks oli AI arenguprogrammi ürituste korraldamine, tervisevaldkonna oodatud üritus Kärajad, kogukonda lõimivad Tehnopol linnaku Suvepäev, Teaduspäev ja laste jõulupidu, piirkonna suurim rohetehnoloogia konverents Greenest Summit. Üritustest võttis osa soovitud arv inimesi. Väikses mahus jätkus ka välisdelegatsioonide võõrustamine nii kohapeal kui veebis.

Tehnopol kõneisikud esinesid ja Tehnopol oli visuaalselt nähtav mitmel valdkonna võtmeüritusel: Latitude59-I, Startup Day'I, MELT innovatsioonikonverentsil ja IASP (International Association of Science Parks) aastakonverentsil. Innovatsiooniliidrite klubi raames korraldati 12 üritust, mille finaaliüritus toimus Tallinnas.

2023. aastal jätkatakse teadliku brändituntuse suurendamise ja järjepidevalt soovitud seoste loomisega. Oluline eesmärk on toetada Tehnopol kinnisvara, inkubatsiooni ja äriteenuseid nii turunduse, kommunikatsiooni kui ka üritustega. Tehakse ettevalmistusi NATO DIANA kiirendi avamiseks. Seoses ambitsioonidega Ida-Virumaa suunal jätkatakse ka venekeelse kommunikatsiooni ja turundustegevustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 248 076	2 057 878	2
Finantsinvesteeringud	13 748	12 200	3
Nõuded ja ettemaksed	1 126 400	1 965 536	4
Kokku käibevarad	3 388 224	4 035 614	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	7;8
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	9
Nõuded ja ettemaksed	1 217 874	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	12 720 283	13 413 424	10
Materiaalsed põhivarad	331 585	359 260	11
Immateriaalsed põhivarad	10 330	18 820	12
Kokku põhivarad	14 285 128	13 796 560	
Kokku varad	17 673 352	17 832 174	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	390 378	384 518	14
Võlad ja ettemaksed	2 830 004	2 226 858	15
Kokku lühiajalised kohustised	3 220 382	2 611 376	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 490 978	4 881 355	14
Võlad ja ettemaksed	1 440 513	1 454 101	15
Kokku pikaajalised kohustised	5 931 491	6 335 456	
Kokku kohustised	9 151 873	8 946 832	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 607 981	3 607 981	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	5 277 361	5 486 080	
Aruandeaasta tulem	-363 863	-208 719	
Kokku netovara	8 521 479	8 885 342	
Kokku kohustised ja netovara	17 673 352	17 832 174	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	3 614 823	2 748 920	16
Tulu ettevõtlusest	3 473 709	3 043 215	17
Muud tulud	34 938	54 367	
Kokku tulud	7 123 470	5 846 502	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 699 241	-1 598 750	18
Jagatud annetused ja toetused	-1 784 832	-1 086 818	19
Mitmesugused tegevuskulud	-2 442 833	-1 817 740	20
Tööjõukulud	-851 791	-723 213	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-781 131	-790 936	10;11;12
Muud kulud	-41	0	
Kokku kulud	-7 559 869	-6 017 457	
Põhitegevuse tulem	-436 399	-170 955	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	102 772	31 418	22
Intressikulud	-79 772	-85 723	23
Muud finantstulud ja -kulud	49 536	16 541	
Aruandeaasta tulem	-363 863	-208 719	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-436 399	-170 955	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	781 131	790 936	10;11;12
Muud korrigeerimised	-3 641 932	-2 817 495	
Kokku korrigeerimised	-2 860 801	-2 026 559	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	569 712	-134 360	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	16 907	90 740	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 148 879	2 031 167	
Kokku rahavood põhitegevusest	1 438 298	-209 967	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-24 934	-42 113	11;12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-26 891	-118 838	10
Antud laenud	-1 005 000	-5 000	
Antud laenude tagasimaksed	260 415	8 013	24
Laekunud intressid	12 600	74 437	24
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	22 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-783 810	-61 501	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-384 518	-378 567	14
Makstud intressid	-79 772	-85 723	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-464 290	-464 290	
Kokku rahavood	190 198	-735 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 057 878	2 793 636	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	190 198	-735 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 248 076	2 057 878	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	3 607 981	5 486 080	9 094 061
Aruandeaasta tulem		-208 719	-208 719
31.12.2021	3 607 981	5 277 361	8 885 342
Aruandeaasta tulem		-363 863	-363 863
31.12.2022	3 607 981	4 913 498	8 521 479

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.

Sihtasutus ei ole koostanud konsolideeritud aruannet, sest tütaretevõtte bilansimaht ei ületa 5% Sihtasutuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% Sihtasutuse müügitulust.

Raha

Bilansikirje raha ja pangakontod sisaldab pangakontode ja üleöödeposiidi saldosisid.

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 Keskpanka päevakurss. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud tulemiaruanDES saldeerituna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Teaduspargil on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Teaduspargi omanduses on otse või tütaretevõtete kaudu rohkem kui 50% tüharetevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui Teaduspark kontrollib tüharetevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui Teaduspargil on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Investeeringud tüharetevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Sidusettevõtteks käsitletakse majandusüksust, mille üle Teaduspargil on oluline mõju ning mis ei ole tüharetevõtte ega osalus ühisettevõttes. Kui Teaduspargile kuulub otseselt või kaudselt (näiteks tüharetevõtete 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 ettemaksud

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 laenuid 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 soetusmaksumuses on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastatakse nõude nüüdiseväärtuses, 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 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 rendimaksete

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 osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoollele 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 (swapplepingud) kajastatakse õiglasel väärtusel, muutustega läbi tulemiarunde.

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 suurust 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 kohe tuluna ja ülekandmisel kohe tuluna, 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 ilmnesid peale bilansi kuupäeva s.o. 31. detsember 2022.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)

	31.12.2022	31.12.2021
SEB pank	552 548	286 820
Swedbank	1 683 968	1 762 704
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	11 560	7 874
Kassa	0	480
Kokku raha	2 248 076	2 057 878

Teaduspargi arvelduste pangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Teaduspargil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's ja arvelduskonto OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis, mida kasutatakse laenu teenindamiseks.

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
31.12.2020	40 061	40 061
Soetamine	40 714	40 714
Muud	-68 575	-68 575
31.12.2021	12 200	12 200
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	12 200	12 200
Soetamine	28 657	28 657
Muud	-27 109	-27 109
31.12.2022	13 748	13 748
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	13 748	13 748

Finantsinvesteeringud on optsioonid väikestes start-up firmades osaluste omandamiseks. Kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	370 881	370 881	0	5
Ostjatelt laekumata arved	733 182	733 182	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-362 301	-362 301	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	57 574	57 574	0	6
Laenunõuded	1 280 541	62 667	1 217 874	24
Muud nõuded	43 429	43 429	0	
Intressinõuded	43 429	43 429	0	
Ettemaksed	13 213	13 213	0	
Tulevaste perioodide kulud	11 113	11 113	0	
Muud makstud ettemaksed	2 100	2 100	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud	-62 667	-62 667	0	24
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-31 770	-31 770	0	24
Saamata sihtfinantseerimine	393 110	393 110	0	
Ettemakstud kaasfinantseerimine	279 963	279 963	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 344 274	1 126 400	1 217 874	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	299 026	299 026	0	5
Ostjatelt laekumata arved	594 675	594 675	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-295 649	-295 649	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 500	11 500	0	6
Laenunõuded	406 075	406 075	0	24
Muud nõuded	470 578	470 578	0	
Intressinõuded	30 953	30 953	0	
Viitlaekumised	439 625	439 625	0	24
Ettemaksed	10 999	10 999	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 899	8 899	0	
Muud makstud ettemaksed	2 100	2 100	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud	-62 667	-62 667	0	24
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-28 010	-28 010	0	24
Saamata sihtfinantseerimine	354 514	354 514	0	
Ettemakstud kaasfinantseerimine	503 521	503 521	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 965 536	1 965 536	0	

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad 31.12.2022 seisuga järgmisi saldosisid seotud osapooltega (vt lisa 24):

Ostjatelt laekumata arved 370 073 eurot (31.12.2021 seisuga 222 991 eurot)

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded -236 869 eurot (31.12.2021 seisuga -183 740 eurot)

Intressinõuded 43 409 eurot (31.12.2021 seisuga 30 932 eurot)

Tulevaste perioodide kulud 0 eurot (31.12.2021 seisuga 4 999 eurot)

Saamata sihtfinantseerimine 78 407 eurot (31.12.2021 seisuga 12 754 eurot).

Tehnopool on andnud laenu osanikupoolse omafinantseeringu katteks osaühingutele Biolaborid, Tehnopol 2 KV , tehnopol 3KV ja tehnopol Ventures.

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 31,8 tuhat eurot on kantud ebatõenäoliselt laekuvaks täies ulatuses.

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, millest maksti välja laen summas 268,4 tuhat eurot. Sellest tasuti 2021. aastal 8,0 tuhat eurot ja 2022. aastal 260,4 tuhat eurot.

Teaduspark väljastas 2021. aastal tütarfirmale Tehnopol Ventures OÜ laenu summas 83,0 tuhat eurot ja 2022. aastal 134,9 eurot , intressiga 5% aastas. Väljastatud laenu kogusummast on 207,9 tuhat eurot mitterahaline laen seoses optsioonide võõrandamisega.

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

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	733 182	594 675	5
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-362 301	-295 649	5
Kokku nõuded ostjate vastu	370 881	299 026	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-295 649	-205 731	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	35 588	231	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-114 830	-93 185	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	12 590	3 036	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-362 301	-295 649	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 319	0	224
Käibemaks	0	0	0	20
Üksikisiku tulumaks	0	17 198	0	14 315
Erisoodustuse tulumaks	0	1 907	0	835
Sotsiaalmaks	0	32 806	0	26 329
Kohustuslik kogumispension	0	1 429	0	1 339
Töötuskindlustusmaksed	0	1 887	0	1 585
Ettemaksukonto jääk	57 574		11 500	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	57 574	57 546	11 500	44 647

Vaata täiendavalt lisadest 4 ja 15.

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16135392	Tehnopool Ventures OÜ	Eesti	varahaldustegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Tehnopool Ventures OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Teaduspark osutab teenuseid varase kasvufaasi ettevõtetele, kes võivad teenuste eest tasuda osaluse või osalusoptsiooni teel. Tehnopool võõrandab regulaarselt osalused ja optsioonid Tehnopool Ventures OÜ-le, kes haldab neid investeeringuid ning teenib tulevikus kasumit osaluste realiseerimisest erinevates vormides.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11879691	Biolaborid OÜ	Eesti	Biotehnoloogia laboriteenused	27.20	27.20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Biolaborid OÜ	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

Arvestades Biolaborid OÜ finantsseisu, on investeering sellesse firmasse hinnatud alates 2018. aastast nulliks.

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2020	2 556	2 556
31.12.2021	2 556	2 556
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	2 556	2 556
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2021	2 556	2 556
31.12.2022	2 556	2 556
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	2 556	2 556

Finantsinvesteering summas 2 556 eurot on 10%-line osalus ettevõttes Tehnopol 1KV OÜ, mis on kajastatud soetusmaksumuses. Tehnopol 1 KV OÜ omab omakorda tütarfirmasid Tehnopol 2KV OÜ ja Tehnopol 3 KV OÜ.

Laenuõuetest tulenevad saldod on järgnevad (lisa 4):

Tehnopol 2KV OÜ laenuõue seisuga 31.12.2021.a. oli 260 415 eurot, intressimääraga 5% aastas. 2022. aastal laen koos intressidega tagastati täies mahus.

Tehnopol 3 KV OÜ sai 2022 aastal laenu 1 000 000 eurot intressimääraga 5% ja tähtajaga

31.12.2030.a. Laenu saldo seisuga 31.12.2022.a. 1 000 000 eurot.

Periodiseeritava hoonestusõiguse ettemaksu saldod seisuga 31.12.2022.a. on järgmised (lisa 15):

Tehnopol 1KV OÜ on 303 826 eurot (2021.a. oli 309 725 eurot);

Tehnopol 2KV OÜ on 345 271 eurot (2021.a. oli 351 186 eurot);

Tehnopol 3KV OÜ on 422 452 eurot (2021.a. oli 430 695 eurot).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 333 828	20 558 335
Akumuleeritud kulum		-6 535 412	-6 535 412
Jääkmaksumus	6 224 507	7 798 416	14 022 923
Ostud ja parendused		118 838	118 838
Amortisatsioonikulu		-725 575	-725 575
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-7 762	-7 762
Ümberliigitamised		5 000	5 000
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 438 362	20 662 869
Akumuleeritud kulum		-7 249 445	-7 249 445
Jääkmaksumus	6 224 507	7 188 917	13 413 424
Ostud ja parendused		26 891	26 891
Amortisatsioonikulu		-718 119	-718 119
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-1 913	-1 913
31.12.2022			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 449 822	20 674 329
Akumuleeritud kulum		-7 954 046	-7 954 046
Jääkmaksumus	6 224 507	6 495 776	12 720 283

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 774 839	1 730 981
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	408 177	358 107

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

2022. aastal on tehtud investeeringuid summas 26 891 eurot (2021.a.summas 123 838 eurot) ja maha kantud vara jääkväärtuses 1 912 eurot (2021.a. summas 7 762 eurot).

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020									
Soetusmaksumus	751 596	35 088	7 875	42 963	43 608		5 000	5 000	843 167
Akumuleeritud kulum	-407 892	-16 292	-1 095	-17 387	-33 484				-458 763
Jääkmaksumus	343 704	18 796	6 780	25 576	10 124		5 000	5 000	384 404
Ostud ja parendused		13 685		13 685			17 928	17 928	31 613
Muud ostud ja parendused		13 685		13 685			17 928	17 928	31 613
Amortisatsioonikulu	-37 484	-8 619	-2 625	-11 244	-3 029				-51 757
Ümberliigitamised							-5 000	-5 000	-5 000
Ümberliigitamised ettemaksetest							-5 000	-5 000	-5 000
31.12.2021									
Soetusmaksumus	741 706	48 773	7 875	56 648	38 408	0	17 928	17 928	854 690
Akumuleeritud kulum	-435 486	-24 911	-3 720	-28 631	-31 313	0			-495 430
Jääkmaksumus	306 220	23 862	4 155	28 017	7 095	0	17 928	17 928	359 260
Ostud ja parendused					12 982		11 952	11 952	24 934
Muud ostud ja parendused					12 982		11 952	11 952	24 934
Amortisatsioonikulu	-37 483	-9 324	-2 624	-11 948	-3 178				-52 609
Ümberliigitamised					5 480		-5 480	-5 480	
Ümberliigitamised ettemaksetest					5 480		-5 480	-5 480	
31.12.2022									
Soetusmaksumus	741 706	48 773	7 875	56 648	44 422	0	24 400	24 400	867 176
Akumuleeritud kulum	-472 969	-34 235	-6 344	-40 579	-22 043	0			-535 591
Jääkmaksumus	268 737	14 538	1 531	16 069	22 379	0	24 400	24 400	331 585

2022. aastal kanti maha põhivara soetusmaksumuses 12,4 tuhat eurot ja 2021. aastal 15,1 tuhat eurot. Eeltoodud varad olid täielikult amortiseerunud.

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	27 350	27 350
Akumuleeritud kulum	-13 188	-13 188
Jääkmaksumus	14 162	14 162
Ostud ja parendused	10 500	10 500
Amortisatsioonikulu	-5 842	-5 842
31.12.2021		
Soetusmaksumus	37 850	37 850
Akumuleeritud kulum	-19 030	-19 030
Jääkmaksumus	18 820	18 820
Amortisatsioonikulu	-8 490	-8 490
31.12.2022		
Soetusmaksumus	37 850	37 850
Akumuleeritud kulum	-27 520	-27 520
Jääkmaksumus	10 330	10 330

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 774 839	1 730 981	10;17
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 249 841	10 915 416	
Kokku	10 249 841	10 915 416	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrendikulu	168 973	164 408	

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
OP Corporate Bank plc	4 881 356	390 378	4 490 978		1,550	19.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	4 881 356	390 378	4 490 978			
Laenukohustised kokku	4 881 356	390 378	4 490 978			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
OP Corporate Bank plc	5 265 873	384 518	4 881 355		1,550	19.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	5 265 873	384 518	4 881 355			
Laenukohustised kokku	5 265 873	384 518	4 881 355			

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 2021. a. on 9 481 538 eurot, 2022. aastal oli panditud vara jääkväärtus 8 832 970 eurot.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	252 970	252 970	0	0	
Võlad töövõtjatele	67 309	67 309	0	0	
Maksuvõlad	57 546	57 546	0	0	6
Hoonestusõiguse ettemaks	1 284 548	24 058	96 233	1 164 257	
Tähtajaliste lepingute pikaajalised ettemaksed	195 608	15 585	180 023	0	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustised	1 865 377	1 865 377	0	0	
Kaasfinantseerimisega seotud kohustised	229 032	229 032	0	0	
Kosmoseinkubatsiooni projekt	45 000	45 000	0	0	
Kaasfinantseerimiseks saadud vahendid	273 127	273 127	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 270 517	2 830 004	276 256	1 164 257	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	351 812	351 812	0	0	
Võlad töövõtjatele	80 243	80 243	0	0	
Maksuvõlad	44 647	44 647	0	0	6
Hoonestusõiguse ettemaks	1 308 607	24 058	96 232	1 188 317	
Tähtajaliste lepingute pikaajalised ettemaksed	201 787	32 235	169 552	0	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustised	1 121 147	1 121 147	0	0	
Kaasfinantseerimisega seotud kohustised	14 195	14 195	0	0	
Kosmoseinkubatsiooni projekt	55 000	55 000	0	0	
Kaasfinantseerimiseks saadud vahendid	503 521	503 521	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 680 959	2 226 858	265 784	1 188 317	

Võlad ja ettemaksed sisaldavad 31.12.2022 seisuga järgmisi saldosisid seotud osapooltega (vt lisa 24):

Võlad tarnijatele 25 314 eurot (31.12.2021 seisuga 11 537 eurot);

Hoonestusõiguse ettemaks lühiajaline 20 058 eurot, pikaajaline 1 051 490 eurot ;(31.12.2021 seisuga lühiajaline 20 058 eurot, pikaajaline 1071 548 eurot)

Tähtajaliste lepingute pikaajalised ettemaksed 2 461 eurot (31.12.2021 seisuga 2 461 eurot);

Sihtfinantseerimisega seotud kohustised 1 031 393 eurot (31.12.2021 seisuga 210 018 eurot).

Teaduspargil on eelnevatel perioodidel seatud osaühingute Tehnopol 1 KV ja Mehhatroonikum kasuks hoonestusõigused. 2016. aastal realiseeriti hoonestusõiguse leping Tehnopol 2 KV-ga ning tekkis hoonestusõiguse tulu summas 268 428 eurot, millele lisandus 2019. aastal 109 982 eurot. 2020. aastal realiseeriti hoonestusõiguse leping Tehnopol 3KV ga summas 439 625 eurot. Kuna tegemist on 65-aastaste hoonestusõiguse lepingutega, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse kehtivate lepingute perioodide jooksul.

Lisa 16 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2022	2021
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 870 165	1 698 072
Sihtfinantseerimise vahendamine	1 744 658	1 050 848
Kokku annetused ja toetused	3 614 823	2 748 920

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

2022. aastal oli struktuurifondidest saadav toetus 1226 tuhat eurot, millest vahendamine moodustas 871 tuhat eurot. Lisaks struktuurifondidele sai Tehnopol ka sihtfinantseerimise tulu Majandusministeeriumilt 1770 tuhat eurot (millest vahendamine moodustas 666 tuhat eurot), Tallinna Strateegiakeskusest 144 tuhat eurot, millest vahendamine moodustas 109 tuhat eurot, Tallinna Tehnikaülikoolilt 111 tuhat eurot, Riigi Tugiteenuste Keskuselt 130 tuhat eurot, Keskkonnainvesteeringute Keskuselt 23 tuhat eurot ja teistelt toetajatelt kokku 121 tuhat eurot, millest vahendamine moodustas 9 tuhat eurot. Haridusministeeriumilt saadi sihtfinantseerimise vahendamiseks 90 tuhat eurot.

2021. aastal oli struktuurifondidest saadav toetus 1 406 tuhat eurot, millest vahendamine moodustas 678 tuhat eurot. Lisaks struktuurifondidele sai Tehnopol ka sihtfinantseerimise tulu Majandusministeeriumilt 1 044 tuhat eurot (millest vahendamine moodustas 158 tuhat eurot), Tallinna Strateegiakeskusest 153 tuhat eurot, millest vahendamine moodustas 118 tuhat eurot, Tallinna Tehnikaülikoolilt 25 tuhat eurot ja teistelt toetajatelt kokku 31 tuhat eurot. Haridusministeeriumilt saadi sihtfinantseerimise vahendamiseks 90 tuhat eurot.

Lisa 17 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulu ruumide üüriteenusest	1 774 839	1 730 981	10;13
Edasimüüdud teenused seoses üüriteenustega	1 333 447	898 673	
Äriarendusteenused	365 423	413 561	
Kokku tulu ettevõtlusest	3 473 709	3 043 215	

Põhilise osa käibest moodustab eestisisene käive. Käive Euroopa Liidu liikmetele ja ühendusevälistele riikidele oli 2022. aastal 0,01% ja 2021. aastal 0,5%.

Lisa 18 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Hooldustööd	12 820	6 786	
Üür ja rent	25 492	23 681	
Lähetuskulud	118 150	23 336	
Tööjõukulud	690 903	564 714	21
Ürituste korralduskulud	276 312	214 830	
Juriidilised teenused	11 942	15 768	
Arendustegevus	448 943	605 919	
Reklaamikulud	90 713	98 223	
Bürookulud	23 966	45 493	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 699 241	1 598 750	

Lisa 19 Jagatud annetused ja toetused (eurodes)

	2022	2021
Välismaise sihtfinantseerimise vahendamine tegevuskuludeks	909 257	745 998
Antud toetused	650	0
Liikmemaksud	39 524	35 970
Kosmoseinkubatsiooni projekt	45 000	80 000
Kodumaise sihtfinantseerimise vahendamine	790 401	224 850
Kokku jagatud annetused ja toetused	1 784 832	1 086 818

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	158 561	153 738
Energia	1 019 242	563 985
Elektrienergia	745 958	392 586
Soojusenergia	273 284	171 399
Mitmesugused bürookulud	64 248	54 743
Uurimis- ja arengukulud	24 483	30 356
Lähetuskulud	50 587	11 446
Koolituskulud	12 051	12 493
Riiklikud ja kohalikud maksud	73 648	48 209
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	81 506	92 671
Vesi- ja kanalisatsioon	36 150	29 437
Valveteenused	13 993	11 293
Korrashoiukulud	276 828	261 087
Sõidukulud	5 324	3 880
Auditeerimine ja juriidiline teenus	31 318	32 273
IT kulud	18 576	23 619
Esinduskulud	50 458	23 299
Ürituste korraldamise kulud	148 563	176 459
Töötajatega seotud kulud	42 457	23 255
Reklaamikulud	102 762	62 639
PR teenus	3 584	10 160
Inventar ja selle majandamine	54 908	35 060
Muud haldamisega seotud kulud	173 586	157 638
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 442 833	1 817 740

Lisa 21 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	1 154 180	963 186	
Sotsiaalmaksud	388 514	324 741	
Kokku tööjõukulud	1 542 694	1 287 927	
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	690 903	564 714	18
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	35	31	

Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) osalusoptsioonidelt	102 772	31 418
Muud		
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	102 772	31 418

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	79 772	85 723
Kokku intressikulud	79 772	85 723

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	86 025	20 722	
Tütarettevõtjad	83 984	115 060	
Sidusettevõtjad	331 307	274 417	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 242	707 177	
Kokku nõuded ja ettemaksed	554 558	1 117 376	4
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	1 076 198	266 087	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 567	30 525	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 121 765	296 612	15

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	217 874	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000 000	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 217 874	0	
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	2 461	2 461	

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 051 490	1 071 549	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 053 951	1 074 010	15

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtted	0	82 993	0	82 993	2 922	
Sidusettevõtted	62 667	0	0	62 667	3 760	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	268 428	0	8 013	260 415	13 408	
Kokku antud laenud	331 095	82 993	8 013	406 075	20 090	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtted	82 993	134 881	0	217 874	8 716	
Sidusettevõtted	62 667	0	0	62 667	3 760	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	260 415	1 000 000	260 415	1 000 000	40 598	
Kokku antud laenud	406 075	1 134 881	260 415	1 280 541	53 074	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Asutajad ja liikmed	103 669	64 559
Tütarettevõtted	36 000	24 000
Sidusettevõtted	44 275	34 194
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	58 239	65 812
Kokku müüdnud	242 183	188 565

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Asutajad ja liikmed	7 501	5 112
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	278 999	248 294
Kokku ostetud	286 500	253 406

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	100 213	97 228
Hüvitis sõiduauto kasutamise eest	5 543	5 648

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

Osude ning müükide all kajastuvad vastavalt ostenud või müüdud teenused ja kaubad.

Teaduspark omab seisuga 31.12.2022 (ja ka seisuga 31.12.2021) osaühingus Biolaborid osalust 27,2%. Seisuga 31.12.2022 (ja seisuga 31.12.2021) on kõik selle firmaga seotud nõuded tunnistatud ebatõenäoliselt laekuvateks: võlgnevus ostjate vastu summas 236 869 eurot (31.12.2021 seisuga 183 740 eurot), laekumata laenuõue summas 62 667 eurot (31.12.2021 seisuga samuti 62 667 eurot) ja sellelt arvestatud intress 31 770 eurot (31.12.2021 seisuga 28 010 eurot) ehk kokku 331 307 eurot (31.12.2021 seisuga 274 417 eurot). Samuti on hinnatud alates 2018.aastast 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, aastal 2017 asutati MTÜ Latitude59 ja aastal 2022 asutati Greenest Summit MTÜ millede asutajaliikmeks Tehnopol on.

Tallinna Strateegiakeskusest on 2022.a laekunud ja tuluna kajastatud tegevuse sihtfinantseerimine summas 35 000 eurot (2021.a samuti 35 000 eurot). Lisaks on Tallinna Strateegiakeskusega seotud järgmised vahendatavad toetused:

Tallinna Innovatsioonifond: 31.12.2021 seisuga oli ettemaks 41 000 eurot, 2022.a laekus 78 000 eurot (2021.a 50 000 eurot), tuluna kajastati 64 400 eurot (2021.a 37 850 eurot, tagastati 7 050 eurot) ning 31.12.2022 seisuga oli ettemaks 54 600 eurot.

Kosmoseinkubatsioon: 31.12.2021 seisuga oli ettemaks 55 000 eurot, 2022.a laekus 50 000 eurot (2021.a 50 000 eurot), tuluna kajastati 45 000 eurot (2021.a 80 000 eurot) ja tagastati 15 000 eurot ning 31.12.2022 seisuga oli ettemaks 45 000 eurot.

Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt finantseeritavad projektid on: Accelerate Estonia, Connected Health klaster, Solaride, Nato innovatsioonikiirendi ja Tehisintellektipõhiste rakenduste tekitamise ja piloteerimise projekt (AI programm).

Accelerate Estonia: 2022.a laekus 1 400 000 eurot (2021.a 917 927 eurot), tulu kajastati 2022.a 801 280 eurot (2021.a 854 654 eurot).

Connected Health klaster: 2022.a laekus 45 117 eurot (2021.a 190 760 eurot), sealhulgas 25 992 eurot oli vahendatava sihtfinantseerimise laekumine (2021.a 153 326 eurot), tulu kajastati 90 915 eurot (2021.a 99 211 eurot), millest vahendatav tulu oli 38 664 eurot (2021.a 67 901 eurot).

Solaride: aastatel 2022. ja 2021.a laekus mõlemal aastal 90 000 eurot, mis kajastati vahendatava sihtfinantseerimise tuluna.

Nato Innovatsioonikiirendi : laekus 2022.aastal 33 000 eurot, millest kajastati tuluna 24 736 eurot.

AI programm: Laekus 2022. aastal 803 900 eurot, millest kajastati tuluna 762 701 eurot, millest vahendamine moodustas 537 501 eurot.

Tallinna Tehnikaülikoolilt oli 2022.a sihtfinantseerimise laekumisi 266 273 eurot ja tulu kajastati 110 484 eurot.

Real „Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega erasikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad“, on kajastatud saldod ja tehingud osaühingute Tehnopol 1KV, Tehnopol 2 KV ja Tehnopol 3KV ga . 2020. aastal määrati uueks nõukogu liikmeks Tehnopoly poolt eeltoodud osaühingutesse juhataja Indrek Orav.

Tütarettevõtjale Tehnopol Ventures OÜ võõrandati 2022.aastal mitterahalise antud laenuna osalusoptsioonid summas 129 881 eurot (2021. aastal 77 993 eurot).

(vt ka lisa 3).

Lisa 25 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast bilansipäeva pole Tehnopoly finantspositsiooni oluliselt mõjutavaid sündmusi toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2023

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ORAV	Juhatuse liige	24.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja netovara muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 vandeauditiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditiitori number 261

PKF Estonia Osahing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

27.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	27.03.2023

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