

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL

registrikood: 90008258

tänav a nimi, Mäealuse tn 2/4

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 4800200

e-posti aadress: info@tehnopol.ee

veebilehe aadress: <http://www.tehnopol.ee>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	10
Bilanss	10
Tulemiaruanne	11
Rahavoogude aruanne	12
Netovara muutuste aruanne	13
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	14
Lisa 2 Raha	18
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	18
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	19
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	21
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	21
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	22
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	22
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	24
Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad	25
Lisa 13 Kasutusrent	25
Lisa 14 Laenukohustised	26
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	28
Lisa 17 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	28
Lisa 18 Annetused ja toetused	29
Lisa 19 Tulu ettevõtlusest	29
Lisa 20 Muud tulud	30
Lisa 21 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	30
Lisa 22 Jagatud annetused ja toetused	30
Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud	31
Lisa 24 Tööjõukulud	31
Lisa 25 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	32
Lisa 26 Intressikulud	32
Lisa 27 Seotud osapooled	32
Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva	34
Aruande allkirjad	35
Vandeaudiitori aruanne	36

SA TALLINNA TEADUSPARK TEHNOPOL TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol (edaspidi Tehnopol) asutati 2003. aastal Eesti Vabariigi (MKM), 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.

2023. aasta on Tehnopolil olnud väga hea kasvuaasta, suurenenud on osutatavate teenuste ja läbiviidavate programmide arv, kasvanud on töötajate arv. Brutotulem ja netotulem on viimaste aastate parimad.

Aruanne toob välja peamised tegevused ja numbrilised näitajad valdkondade kaupa.

Kinnisvara ja linnak

2023. aasta oli kinnisvara osakonnas edukas ning sündmusterohke. Tehnopoly linnakuga liitus 32 uut ettevõtet. Päringute ja sõlmitud lepingute profiili järgi otsustades jõuab Tehnopoly üha rohkem ettevõtteid, kes on otseselt seotud meie tegevusvaldkondadega.

Aasta algul valmis Mäealuse 2 kinnistu viimane hoonestusetapp, mis märkis Tehnopoly ajaloos uut märgilist ajajärku – Tehnopol pole olnud kunagi nii võimas kinnisvara ja finantside seisukohast. Uude hoonesse kolis ka Tehnopol ise, tulenevalt pidevast varasemast ruumikitsikusest. Lisaks koondati kokku ka linnakus eraldi paiknenud Startup Inkubaator ning selle avatud kontor ja Prototron.

Ametlikult käivitused Tehnopoly ja Taltech linnakuid ühendava “TalTeh City” promenaadi projekteerimistööd, kus esimesed kaks ühist projekteerimisetappi valmivad juba käesoleva aasta teises pooles. Promenaadi projekteerimistööde ettevalmistamise käigus uuendati koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga 2008. aastal kehtestatud Tehnopoly kinnistute detailplaneeringuga seotud halduslepingut, kus kõik võimalikud hoonestusetapid jaotati etappideks kinnistute kaupa. Selle tulemusel sai ka Mäealuse 2 ja Teaduspargi 3 kinnistute vahel paiknev, olemasolev promenaad kauaoodatud kasutusloa ning oli võimalik jätkata linnaku arendamist etapiviisiliselt koos üleantavate rajatiste teostamisega etappide kaupa.

2023. aastal jätkati teadlikult linnaku kogukonna ühendamist ja arendamist, korraldades nii traditsiooniks saanud kui uusi põnevaid üritusi.

Piloteerimise eesmärgil paigaldati 0-energia kuluga tänavavalgustite II etapp ja kõik linnakus paiknevad Tehnopoly hallatavad jäätmekogumise punktides asuvad kogumisvahendid digitaliseeriti, muutes täituvusinfo reaajas jälgitavaks ning andes sellega sisendi vedajatele.

Lahenduseni jõudis üle 10a kestnud Biolaborite võlgnevuse kaasus, kus Tehnopol lahkus Biolaborid OÜ osanike ringist ja omandas võlgnevuse vastu Mäealuse 4 hoones paiknevad kahe puhasruumiga labori

koos

sisseseadega.

Kinnisvara osakonna personali isikkoosseisus muudatusi ei toimunud. Majanduslikust vaatest oli osakonna tulem eelarveliselt 1,53 miljonit eurot ja kogu müügitulu moodustas 3,40 miljonit eurot, millest

puhas

üüritulu

oli

1,90

miljonit

eurot.

Üüritulu jätkas kasvutrendi, mis tuleneb lisandunud üüritavast pinnast ning üüriklientidest, pidevast kinnisvara keskkonna parendamisest ja jätkuvatest investeeringutest. Selle tulemusel on tõusnud keskmine üüriruutmeetri hind pea 12%, võrreldes eelmise aastaga. Tõusu toetab müügi- ja turunduse osas selgem sihtrühmadele keskendumine, eristumine ning idu- ja kasvuettevõtetele paindlikuks partneriks olemine.

Pidev professionaalne nähtavus tagas stabiilse päringute voo ja 8% juures püsiva vakantsi.

Ettevõtlusteenused (alustavad, kasvu- ja suurettevõtted)

Teadus- ja ärilinnak Tehnopol pakub äriarendusteenuseid idu-, kasvu- ja suurettevõtetele. Valdkondlikult tegutsevad Tehnopoly kliendid targa linna, tervise-, rohe-, süvatehnoloogia fookusvaldkondades. Äriarendusteenused toetavad ettevõtete kasvu faasiüleselt, läbi parima ekspertiisi, finantseeringute leidmise, eksportturgude käivitamise, müügi ja turunduse ning tootearendustegevuste. Lisaks osaleb Tehnopoly äriarendusteenuste üksus ligi 20-s rahvusvahelises projektis (INTERREG, H2020, I3 jmt.), mis parendavad klientidele pakutavate teenuste sisu ja kvaliteeti, parandavad ligipääsu eksportturgudele, kapitalile ja tugiteenustele.

Alustavad ettevõtted, Startup Inkubaator

2023. aasta oli Tehnopol Startup Inkubaatori jaoks rekordiline nii ettevõtete arvu, projektide mahu kui ka ettevõtete poolt kaasatud kapitali poolest. Aasta alguses võttis inkubaator vastu esimese kohordi alustavaid mõjuettevõtteid. Programm viidi ellu koostöös LHVga. Lisaks mõjuettevõtetele toetas inkubaator kahe voo kaudu ka AI ettevõtete kasvu ja arengut, võttes nii kevadel kui ka sügisel alustanud kiirenditesse vastu kokku 20 ettevõtete, kellele pakkusime nii täiemahulist kiirendiprogrammi kui ka arendustoetust.

2023. aasta kevadel käivitasime koostöös RIAGA küberkiirendi, mis toetab ettevõtete toote- ja äriarendust küberkaitse valdkonnas. Järgmise voo startup-ettevõtjaid plaanime küberkiirendisse vastu võtta 2024. aasta kevadel. Suvel jõudis lõpule koostöös ülikoolidega ellu viidud tervise teaduskiirendi projekt, mille tulemusena jõudsid järgmisele TRL tasemele kokku 15 teaduspõhist tervisetehnoloogia meeskonda, kellest mitmed on tänaseks kaasanud ka täiendavat kapitali.

Juunis avati kandideerimine NATO DIANA kaksikkasutusega tehnoloogiatele suunatud kiirendiprogrammi, kuhu laekus kokku üle 1300 avalduse. Aasta lõpu seisuga alustas Eesti kiirendis tööd 9 meeskonda allianssi erinevatest liikmesriikidest, teiste hulgas ka üks ettevõtte Eestist.

Kokku toetas Tehnopol Startup inkubaator 2023. aastal elluviidud kiirendiprogrammide kaudu 100 startup ettevõtte turule tulekut ning arengut. Kokku kaasasid programmis osalevad ettevõtted täiendavat kapitali ca 12,5 mln euro ulatuses, mis ületab märkimisväärselt eelmistel aastatel kaasatud kapitali mahtu.

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. 2023. aastal keskendus Tehnopol kasvuettevõtetele tervise-, rohe- ja süvatehnoloogiate valdkonnas ning kujundas standardset teenused kõikidele ärivertikaalidele. Kõige enam koondab Tehnopol kasvuettevõtteid tervisetehnoloogiate valdkonnas, kus klientide arv on 45 ettevõtet.

2023. aastal toetas Tehnopol oma teenustega umbes 100 fookusvaldkonna kasvuettevõtte arengut, kasvatades nende eksportkäivet möödunud aastal 12 miljoni euro ulatuses, avades 16-le ettevõttele vähemalt ühe uue eksportturu, aidates tuua turule 30 uut, kõrge lisandväärtusega, toodet või teenust ning vahendades enam kui 16 miljoni euro ulatuses era- ja avaliku kapitali investeringuid. Võrreldes möödunud aastaga, suurenes 2023. aastal ennekõike teenusportfellis olevate ettevõtete kapitali kaasamise võimekus (+6 miljonit eurot) ning oluliselt rohkem keskendusid ettevõtted uute toodete ja teenuste arendamisse (+10 uut toodet või teenust turul).

2024. aastal on kasvuettevõtetele pakutavate äriteenuste olulisteks arengusuundadeks: teenuspakettide loomine eksportturu avamiseks, kapitali kaasamiseks, tootearenduseks ja rohepöörde elluviimiseks; 4-5 uue rahvusvahelise projekti käivitamine (CB INTERREG ja BSR meede), mis aitaks ettevõtetel hõlpsamini eksportturge, sh. väljaspool Euroopat, avada; siseriiklike arendusprogrammide elluviimine (sh. EDIH AIRE, AI arenguprogramm ja koostöös omavalitsustega ellu viidavad Innovatsioonirahastud); teenuse mõju kasvatamine portfelli ettevõtetes – vahendades ettevõtetele vähemalt 18M 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

Tehnopoli teenused suurettevõtetele aitavad arendada innovatsiooniteadlikkust, suunata teadlikult investeringuid 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.).

2023. aastal kuulus Tehnopoli suurettevõtete kliendiportfelli enam kui 45 ettevõtet ning Tehnopol viis ellu 8 suurorganisatsioonidele suunatud eriprogrammi, suurendades valdkonnas oluliselt omatulu, mis ulatus enam kui 100 000 euron. Samuti käivitas Tehnopol esimese rahvusvahelise koostööprojekti, mis keskendub alustavate ettevõtete ja suurorganisatsioonide vahelisele koostööle piiriülesele, kaasates ka Soome ja Rootsi partnerid.

Suurettevõtetele suunatud teenuste puhul on 2024. aastal planeeritud järgnev: kliendiportfelli kasv 50 suurettevõtte; 15 koolitust- ja võrgustumise sündmust valdkonnas; 20 käivitatud koostööprojekti suurettevõtte ja alustava- või kasvuettevõtte vahel; vähemalt 3 erilahendusena disainitud innovatsiooniprogrammi elluviimist suurorganisatsioonidele, kogumahuga vähemalt 120 000 eurot. 2024. soovetakse juurde tuua vähemalt üks rahvusvaheline koostööprojekt CB INTERREG meetmest.

Turundus

Turundus ja kommunikatsiooni eesmärk on tõsta Tehnopoli kaubamärkide tuntust ja suurendada teadlikkust nende poolt pakutavast väärtusest. See hõlbustab äriliste eesmärkide saavutamist ja tööandjana parimate inimeste värbamist. Aastal 2023 algas turunduse sisendhindade tõus, mis jätkub kasvutrendina ka aastal 2024. Seetõttu investeeriti Tehnopoli omakanalite arendusse, kvaliteetse ja kaasaegse sisu tootmisse, tuues sinna juurde õigete sihtrühmade profiiliga järgijaid. 2023. aastal järgis Tehnopoli digikanaleid ligi 135 000 inimest ja sotsiaalmeedia kaudu jõuti enam kui 800 000 inimeseni. Meediakajastusi oli 530.

Tehnopoli äri toetamiseks ja tuntuse toeks 2023. aastal:

Korraldati Tehnopol Startup Inkubaatori mõjuettevõtete kohordi ja erikiirendite (küberkiirendi, AI-kiirendi, kosmosekiirendi ESA BIC) värbamiskampaania, toetati Tervise teaduskiirendi lõpetamist ning NATO DIANA innovatsioonikiirendi tutvustamist ja värbamiskampaaniat, alustati ettevalmistustegevusi Ida-Virumaa Filmiinnovatsiooni keskuse avamiseks jms; korraldati äriarendusteenuste toeks AI arenguprogrammi kampaaniad ja võitjate teavitust, Tallinna linna kontseptsioon „Test in Tallinn“ tutvustusüritus ja kommunikatsioon, Tallinna linna ja Pärnu linna innovatsioonifondi värbamiskampaaniad ja võitjate teavitamine; innovatsiooniteenuste toeks Marine Hack turundust ning Innovatsiooniliidrite klubi ja selle ürituste promo, toetati proaktiivse kommunikatsiooniga Connected Health klatri ületoomist Tehnopol tervisekogukonna alla; Tehnopol linnaku vakantsimäära hoidmiseks soovitud tasemel viidi aasta jooksul ellu mitmeid turunduskampaaniaid, uuendati müügitoe materjale, töötati välja linnaku rendiklientidele väärtuspakkumine ning uuendati välisviitade kontseptsiooni (selle rakendamine toimub aastal 2024). Vajaduspõhiselt korraldati toetavaid turundus- ja kommunikatsioonitegevusi ka erinevate projektidele (nt. Deeptech Sandbox, Northbound Scaleups, Womenture, Urban Tech, Scale-Able, AIRE, Greentech 2.0, Namiibia Business Leader's Club), 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, AI arenguprogramm, Innovatsiooniliidrite klubi leht, lisaks algatati Connected Health klatri lehe ületoomist Tehnopol tervisekogukonna lehele.

2023. aastal jätkas Tehnopol Prototroni rahastusse investeerimist ja vedas eest uue juhi värbamisprotsessi.

Tehnopol üritusturunduse fookuses oli 2023. aastal nii valdkonna võtmeüritustel (Latitude59, MELT Innovatsioonifoorum, sTARTUpday, Äriplaan, NEXPO) osalemine ja Tehnopoliga seotud esinejate pilti toomine kui ka Tehnopol oma ürituste korraldamine. Kokku korraldas Tehnopol pea 150 üritust. Suurimateks olid Tehnopol AI arenguprogrammi üritused, Innovatsiooniliidrite klubi üritused (11 tk), linnaku kogukonda lõimivad sammulugemisvõistlus, Tehnopol linnaku Suvepäev, pinksiturniir ja Laste Jõulupidu, piirkonna suurim rohetehnoloogia konverents Greenest Summit. Väikses mahus jätkus ka välisdelegatsioonide võõrustamine nii kohapeal kui veebis.

2024. aastal jätkatakse teadliku brändituntuse suurendamise ja järjepidevalt soovitud seoste loomisega. Oluline on toetada Tehnopol kinnisvara, inkubatsiooni ja äriteenuseid nii turunduse, kommunikatsiooni kui ka üritustega. Jätkatakse NATO DIANA innovatsioonikiirendi nähtavuse tagamist. Seoses ambitsioonidega Ida-Virumaa suunal võetakse vastu esimene kohort Filmiinnovatsiooni tehnoloogiapõhiseid startuppe, toetatakse erinevate arenguprogrammide ja innovatsioonifondide elluviimist ning regionaalseid ambitsioone. Antakse oma panus Tehnopol investeerimisfondi tegevustesse.

Personal

Personalistrateegia põhieesmärgiks on toetada Tehnopol eesmärkide saavutamist läbi töötajate ja tagada Tehnopol jätkuv areng. Meie töötajad on oma ala eksperdid. Inimeste juhtimine ja personalistrateegia tuginevad Tehnopol ühiselt sõnastatud väärtustel. Töötajate motiveeritud ja pühendunud hoidmine on oluline. Majandusaastal oli fookuses töökeskkond, töötajate rahulolu ja motivatsioon ning vaimse tervise tasakaal.

Seisuga 31.12.2023 oli Tehnopolis töötajaid 44, kellest 2 oli lapsehoolduspuhkusel. 2023. aastal moodustasid SA tööjõukulud 1,42 miljonit eurot, suurenedes võrreldes 2022. aastaga 22,8%.

Tehnopoli nõukogusse kuuluvad omanikorganisatsioonide esindajad:

Nõukogu esimees - Erkki Karo (TalTech), kellele maksti majandusaastal tasusid kokku 5 640 eurot

Nõukogu liikmed:

Aivar Riisalu (Tallinna linn), kellele maksti tasusid kokku 3 900 eurot,

Erik Puura (TalTech), kellele maksti majandusaastal tasusid kokku 2 100 eurot,

Kalle Killar (Tallinna linn), kellele maksti majandusaastal tasusid kokku 3 600 eurot,

Katrin Pihor (Haridus- ja Teadusministeerium), kellele maksti majandusaastal tasusid kokku 3 600 eurot,

Lauri Luik (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), kellele maksti majandusaastal tasusid kokku 3 600 eurot,

Merike Saks (Rahandusministeerium), kellele maksti majandusaastal tasusid kokku 3 600 eurot,

Sigrid Rajalo (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), kellele maksti majandusaastal tasusid kokku 3 600 eurot.

Tehnopoli juhatus oli 2023. aastal üheliikmeline.

Juhatusel liige: Indrek Orav, kellele maksti majandusaastal juhatuse liikme tasu koos isikliku sõiduauto kompensatsiooniga kokku 69 091 eurot, tulemustasu maksti majandusaastal kokku 7 500 eurot.

Nõukogu koosolekuid toimus 2023. aastal kokku 7. Nõukogu koosolekutel võeti 2023. aastal vastu järgmised olulisemad otsused:

- Osa võõrandamine Biolaborid OÜ-s;
- Isikliku kasutusõiguse seadmine Teaduspargi 6 kinnistule AS Tallinna Vesi kasuks;
- Kinnitati SA Tehnopol strateegia aastateks 2023-2027;
- Kinnitati 2024. aasta tegevuskava;
- Juhatusel liikme konkursi väljakuulutamise seoses juhatuse liikme lepingu peatse lõppemisega;
- Kutsust auditikomiteest tagasi Regina Raukas ja nimetati uueks liikmeks Kadri Mats.

Nõukogu nõuandev organ on auditikomitee, mis on kolmeliikmeline koosnedes auditikomitee esimehest ja kahest liikmest. Auditikomitee koosolekuid toimus 2023. aastal 6.

Finantsjuhtimine (majandustegevus ja investeeringud)

2023. majandusaasta müügitulu kokku oli 6,56 miljonit eurot, mis on 7,8% väiksem kui 2022. aastal (7,12 miljonit eurot). Tulude langus oli põhjustatud väiksematest sihtfinantseeringute tulumahjust. Sihtfinantseeringutest saadav tulu oli küll 2022. aastal suurem kui 2023. aastal (2022.a. 3,61 miljonit eurot vs 2023.a. 2,55 miljonit eurot), aga samas oli ka 2022. aastal sihtfinantseeringute vahendamine ettevõtetele projektide raames suurem (2022.a. 1,74 miljonit eurot vs 2023.a. 0,52 miljonit eurot). Eelnevast lähtuvalt oli 2023. aastal puhas sihtfinantseeringute tulu kokku 2,03 miljonit eurot vs 2022.a. 1,87 miljonit eurot.

Kinnisvarainvesteeringutelt saadud üüritulu kasvas võrreldes 2022. aastaga 6,9% (2023.a. 1,90 miljonit eurot vs 2022.a. 1,77 miljonit eurot)

Põhitegevuskulud moodustasid kokku 6,73 miljonit eurot, mis on 11% väiksem võrreldes 2022. aastaga (2022.a. 7,56 miljonit eurot). 2023. aasta väiksemate kulude mahu moodustas suures osas sihtfinantseerimise projektide raames antud väiksem sihtfinantseeringute maht 68%. Tööjõukulud kasvasid 2023. aastal võrreldes 2022. aastaga 22,8%. Tegevuskulud kasvasid võrreldes 2022. aastaga 3,19%.

Aruandeaasta tulem moodustas kokku -35 456 eurot, mis on 2022. aastaga võrreldes suurem 328 407 eurot (2022.a. tulem -363 863 eurot).

Alljärgnevas tabelis on esitatud olulisemad finantssuhtarvud:

	<u>2022</u>	<u>2023</u>
EBITDA marginaal	4,84%	10,5%
Netovara määr	48%	40%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,05	0,62
Maksevõime kordaja	0,82	0,31
Maksevalmiduskordaja	0,70	0,27

Suhtarvude aluseks on järgmised valemid:

EBITDA = ärikasum + amortisatsioon

EBITDA marginaal = EBITDA / Müügitulu

Netovara määr = netovara / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Maksevõime kordaja = Raha + likviidsed väärtpaberid + laekumata arved / lühiajalised kohustised

Maksevalmiduse kordaja = Raha / lühiajalised kohustised

Laenukoormus vähenes kokku 390 377 euro võrra, uusi laenukohustisi ei lisandunud. Kokku on aasta lõpu seisuga laenukohustis 4,49 miljonit eurot (2022: 4,89 miljonit eurot), mis moodustab bilansimahust ca 22% (2022. aastal oli vastav suhtarv 28%).

2024. aasta tulemiks prognoosime -648 tuhat eurot. Tulemus on 2023. aastaga võrreldes oluliselt tagasihoidlikum, sest tulud küll kasvavad ca 37%, aga samas prognoosime kulude kasvuks ca 43%.

Investeeringud

2023. aastal tegime põhivara soetusi kokku summas 516 132 eurot (2022. aastal vastavalt

24 934 eurot), millest suuremad projektid oli Mäealuse 2/4 uue kontoripinnaga seonduvad kulutused ning Biolaborid OÜ-lt võlgnevuse kattes GMP puhasruumi omandamine.

2024. aastal oleme planeerinud investeeringutele 295 000 eurot. Suurim investeering on promenaadi projekteerimistööd ning hoonete parendustööd.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 773 235	2 248 076	2
Finantsinvesteeringud	7 465	13 748	3
Nõuded ja ettemaksed	3 604 828	1 126 400	4
Kokku käibevarad	6 385 528	3 388 224	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	7,8
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	9
Nõuded ja ettemaksed	1 792 006	1 217 874	4
Kinnisvarainvesteeringud	12 346 683	12 720 283	10
Materiaalsed põhivarad	438 469	331 585	11
Immateriaalsed põhivarad	0	10 330	12
Kokku põhivarad	14 582 214	14 285 128	
Kokku varad	20 967 742	17 673 352	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 490 978	390 378	14
Võlad ja ettemaksed	598 943	646 500	15
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 177 675	2 183 504	17
Kokku lühiajalised kohustised	10 267 596	3 220 382	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 490 978	14
Võlad ja ettemaksed	1 450 368	1 440 513	15
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	763 755	0	17
Kokku pikaajalised kohustised	2 214 123	5 931 491	
Kokku kohustised	12 481 719	9 151 873	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 607 981	3 607 981	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	4 913 498	5 277 361	
Aruandeaasta tulem	-35 456	-363 863	
Kokku netovara	8 486 023	8 521 479	
Kokku kohustised ja netovara	20 967 742	17 673 352	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	2 604 585	3 614 823	18
Tulu ettevõtlusest	3 603 595	3 473 709	19
Muud tulud	145 247	34 938	20
Kokku tulud	6 353 427	7 123 470	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 767 317	-1 699 241	21
Jagatud annetused ja toetused	-777 038	-1 784 832	22
Mitmesugused tegevuskulud	-2 180 817	-2 442 833	23
Tööjõukulud	-961 816	-851 791	24
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-793 778	-781 131	10,11,12
Muud kulud	-141	-41	
Kokku kulud	-6 480 907	-7 559 869	
Põhitegevuse tulem	-127 480	-436 399	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	60 660	102 772	25
Intressikulud	-76 233	-79 772	26
Muud finantstulud ja -kulud	107 597	49 536	
Aruandeaasta tulem	-35 456	-363 863	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-127 480	-436 399	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	793 779	781 131	10,11,12
Muud korrigeerimised	-2 908 343	-3 641 932	
Kokku korrigeerimised	-2 114 564	-2 860 801	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 895 026	569 712	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-12 145	16 907	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	6 289 132	4 148 879	
Kokku rahavood põhitegevusest	1 139 917	1 438 298	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-146 846	-24 934	11,12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-29 586	-26 891	10
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-17 216	0	
Antud laenud	0	-1 005 000	27
Antud laenude tagasimaksed	0	260 415	27
Laekunud intressid	43 179	12 600	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-150 469	-783 810	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-390 377	-384 518	14
Makstud intressid	-73 912	-79 772	26
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-464 289	-464 290	
Kokku rahavood	525 159	190 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 248 076	2 057 878	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	525 159	190 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 773 235	2 248 076	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
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
Aruandeaasta tulem		-35 456	-35 456
31.12.2023	3 607 981	4 878 042	8 486 023

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, lähtuvalt konsolideerimisgrupi erandist (RPS §29 lg 2).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2023 on materiaalse ja immateriaalse põhivara ning kinnisvarainvesteeringute kapitaliseerimise alampiir 10 000 eurot käibemaksuta.

Varad soetusmaksumusega alla 10 000 euro on kajastatud 31.12.2022 seisuga jääkmaksumusega 2023. aasta amortisatsioonikuluna.

Bilansikirjel sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused on kajastatud sihtfinantseerimislepingute alusel aruandekuupäeva seisuga toetuse saajale või vahendajale laekunud ettemaksed, mille tulu või põhivara sihtfinantseerimise arvelevõtmise periood ei ole veel saabunud.

Korrigeeritud on 31.12.2022 bilansikirje Võlad ja ettemaksed lühiajaliste kohustiste saldod ning kajastatud bilansikirjel sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed	2 830 004	-2 183 504	646 500
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	2 183 504	2 183 504

Finantsvarad

Finantsvaradena kajastatakse positiivse turuväärtusega tuletisinstrumente - optioone.

Optioonid on tütarettevõttele üle antavad osalused start up ettevõtetes. Osaluse suurus omandatud start up ettevõttes on kuni 2%.

Optioonid loovutatakse tütarettevõttele nõuete loovutamise lepingu alusel. Loovutamiseks tekkinud kasum/kahjum kajastatakse kontrol 655200 kasum/kahjum aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide müügist.

Kui optiooni ei loovutata siis kantakse optioon kuludesse ning sellest tekkinud kasum/kahjum kajastatakse kontrol 655400 kasum/kahjum aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide ümberhindamisest.

Raha

Bilansikirje raha sisaldab pangakontode ja kassa saldosid, sh. üleöödeposiidid ja kuni 1-aastase järelejäänud tähtajaga deposiidid, mida on võimalik lühiajalise etteteatamistähtajaga katkestada.

Põhitegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringus- 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.

Välisvaluutas fikseeritud finantsvarade ja -kohustiste ümberhindlus viiakse läbi aruandekuupäeval kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

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

- esindatus investeerimisobjekti juhatuses või samaväärses juhtorganis;
- osalemine tegevuspoliitika kujundamisel, sh osalemine dividendide ja muid kasumijaotust käsitlevate otsuste langetamisel;
- olulised tehingud investor ja investeerimisobjekti vahel;
- ühised juhtivtöötajad;
- investor varustamine olulise tehnilise teabega.

Sidusettevõttesse tehtud investeeringut arvestatakse soetusmaksumuse meetodil (tuletatud soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud allahindlustega).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse 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.

Nõuete laekumiste tõenäosust hinnatakse iga nõude kohta individuaalselt. 50% ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatakse nõuded, mille maksetähtajast on möödunud 90-180 päeva ning 100% ebatõenäoliseks, kui maksetähtajast on möödunud rohkem kui 180 päeva.

Nõuete hindamisel võetakse arvesse nii aruandekuupäevaks teada olevaid kui ka aruandekuupäeva järgseid kuni aruande koostamiseni selgunud asjaolusid, mis võivad mõjutada nõude laekumise tõenäosust.

Allahindlus kajastatakse bilansikirjel "Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded" negatiivse summana ning kuludes olenevalt nõude liigist. Kui nõude allahindlus kajastati ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kontrol, kuid hiljem selgub, et nõude laekumine on lootusetu, kantakse nii nõue kui ka selle allahindlus bilansist välja. Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse see hinnangu muutuse perioodis kulu muutusena. Ebatõenäoliseks arvatud nõude laekumisel näidatakse varem kajastatud kulu vähendamist perioodis, mil laekumine toimus, ning ühtlasi vähendatakse nii nõude enda kui selle kontrakonto saldot.

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. Hooneid ja ruume, ida kasutatakse avaliku sektori üksuste poolt, kajastatakse kui materiaalsel põhivara.

Kinnisvarainvesteeringute kapitaliseerimise alampiir on 10 000 eurot käibemaksuta.

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.

Kasulik eluiga kinnisvarainvesteeringutel on 10-50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid hinnangulise kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja kapitaliseerimise alampiiriks soetatud vara korral kümme tuhat eurot 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.

Igal aruandekuupäeval 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 kümme tuhat eurot 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.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	10-50
Masinad ja seadmed	5-10
Inventar	2-10
Arvutustehnika	2-3
Immateriaalne põhivara	2-20

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 kohustisena 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 kohustist vähendavateks põhiosa tagasimakseteks ning intressikuluks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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. Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoollele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja –kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantsvarade ja –kohustiste 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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 tuluna põhivara soetamise hetkel.

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

Sihtfinantseerimise vahendamine

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

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

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

Renditulud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kulud

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

Tehnopol on mitmetes sihtfinantseeritavates projektides toetuse vahendaja. See tähendab, et lepinguline partner kannab toetuse summa Tehnopoly kontole üle ning Tehnopol vahendab sihtfinantseeringud projektides osalevatele ettevõtetele.

Kulu jagatud toetustest kajastatakse siis kui toetuse saaja on esitanud toetusega seotud aruanded ning kulud on SA poolt aktsepteeritud.

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. Aruandes on välja toodud kõik tehingud seotud osapooltega ja avaliku seoktori juhendi § 49-1 kitsendusi avalikule infole ei ole rakendatud.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid peale aruandekuupäeva s.o. 31. detsember 2023.a.

Aruandepäevajärgsed 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod pankades	1 772 235	2 248 076
Kassa	1 000	0
Tähtajalised hoiused	1 000 000	0
Kokku raha	2 773 235	2 248 076

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
31.12.2021	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
Soetamine	17 212	17 212
Muud	-23 495	-23 495
31.12.2023	7 465	7 465
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	7 465	7 465

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

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	431 173	431 173	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	518 568	518 568	0	0	5
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-87 395	-87 395	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 337	5 337	0	0	6
Laenunõuded	1 364 696	62 667	302 029	1 000 000	
Muud nõuded	62 347	62 347	0	0	
Intressinõuded	61 607	61 607	0	0	
Viitlaekumised	740	740	0	0	
Ettemaksed	29 401	8 939	20 462	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 664	5 664	0	0	
Muud makstud ettemaksed	23 737	3 275	20 462	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud	-62 667	-62 667	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-35 530	-35 530	0	0	
Saamata sihtfinantseerimine	466 489	466 489	0	0	17
Ettemakstud kaasfinantseerimine	3 135 588	2 666 073	469 515	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 396 834	3 604 828	792 006	1 000 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	370 881	370 881	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	733 182	733 182	0	0	5
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-362 301	-362 301	0	0	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	57 574	57 574	0	0	6
Laenuõuded	1 280 541	62 667	217 874	1 000 000	
Muud nõuded	43 429	43 429	0	0	
Intressinõuded	43 429	43 429	0	0	
Viitlaekumised	0	0			
Ettemaksed	13 213	13 213	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	11 113	11 113	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 100	2 100	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud	-62 667	-62 667	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-31 770	-31 770	0	0	
Saamata sihtfinantseerimine	393 110	393 110	0	0	17
Ettemakstud kaasfinantseerimine	279 963	279 963	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 344 274	1 126 400	217 874	1 000 000	

Tehnopool on andnud laenu osanikupoolse omafinantseeringu katteks ettevõtetele Biolaborid OÜ, Tehnopol 3KV OÜ ja Tehnopol Ventures OÜ.

Biolaborid OÜ-le antud laen summas 62 667 eurot on tagasimakse tähtajaga 01.09.2019 ja intressimääraga 6% aastas. Eeltoodud laen summas 62 667 eurot ja laenult arvestatud intress summas 35,5 tuhat eurot on kantud ebatõenäoliselt laekuvaks täies ulatuses.

Tehnopool andis Tehnopol 3 KV OÜ-le 2022. aastal laenu summas 1 miljon eurot. Laenu intress on 5% aastas. Laenu tagastamise tähtaeg 31.12.2030 ühekordse summana.

Tehnopool andis 2023. aastal tütarfirmale Tehnopol Ventures OÜ laenu summas 84 155 eurot intressiga 5% aastas. Väljastatud laenu kogusummas on 292 029 eurot mitterahaline laen seoses optioonide võõrandamisega.

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

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	518 568	733 182	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-87 395	-362 301	4
Kokku nõuded ostjate vastu	431 173	370 881	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-362 301	-295 649	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	324 527	35 588	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-49 621	-114 830	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	12 590	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-87 395	-362 301	

Biolaborid OÜ ebatõenäoliselt tunnistatud nõue summas 267 439 eurot on tasaarveldatud kinnisvarainvesteeringu soetamisega summas 300 000 eurot käibemaksuta.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 350	0	2 319
Käibemaks	0	-180	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	21 966	0	17 198
Erisoodustuse tulumaks	0	1 513	0	1 907
Sotsiaalmaks	0	40 443	0	32 806
Kohustuslik kogumispension	0	1 978	0	1 429
Töötuskindlustusmaksed	0	2 489	0	1 887
Ettemaksukonto jääk	5 337		57 574	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 337	69 559	57 574	57 546

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	Osalus määra (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16135392	Tehnopol Ventures OÜ	Eesti	varahaldustegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Tehnopool Ventures OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Tehnopool osutab teenuseid varase kasvufaasi ettevõtetele, kes võivad teenuste eest tasuda osaluse või osalusoptsiooni teel. Tehnopool võõrandab regulaarselt osalused ja optsioonid tütarettevõtte 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: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11879691	Biolaborid OÜ	Eesti	Biotehnoloogia laboriteenused	27.20	27.20

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

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

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	2 556	2 556
31.12.2022	2 556	2 556
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	2 556	2 556
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	2 556	2 556
31.12.2023	2 556	2 556
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	2 556	2 556

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

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 438 362	20 662 869
Akumuleeritud kulum	0	-7 249 445	-7 249 445
Jääkmaksumus	6 224 507	7 188 917	13 413 424
Ostud ja parendused	0	26 891	26 891
Amortisatsioonikulu	0	-718 119	-718 119
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-1 913	-1 913
31.12.2022			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 449 822	20 674 329
Akumuleeritud kulum	0	-7 954 046	-7 954 046
Jääkmaksumus	6 224 507	6 495 776	12 720 283
Ostud ja parendused	0	300 000	300 000
Amortisatsioonikulu	0	-660 982	-660 982
Ümberliigitamised	0	29 586	29 586
Muud muutused	0	-42 204	-42 204
31.12.2023			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 537 529	20 762 036
Akumuleeritud kulum	0	-8 415 353	-8 415 353
Jääkmaksumus	6 224 507	6 122 176	12 346 683

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 895 398	1 774 839
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	310 684	197 059

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Seoses põhivara arvele võtmise piirmäära tõusuga seniselt 5 000 eurot 10 000 eurole on 31.01.2023 seisuga kulusse kantud varasid soetusmaksumusega 241 879 eurot ja jääkmaksumusega 42 204 eurot, mis on kajastatud aruandes "muud muutused" real ning korrigeeritud amortisatsioon real "amortisatsioonikulu".

2023. aastal on tehtud investeeringuid summas 29 586 eurot (2022.a.summas 26 891 eurot).

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021										
Soetusmaksumus	0	741 706	48 773	7 875	56 648	38 408	0	17 928	17 928	854 690
Akumuleeritud kulum	0	-435 486	-24 911	-3 720	-28 631	-31 313	0			-495 430
Jääkmaksumus	0	306 220	23 862	4 155	28 017	7 095	0	17 928	17 928	359 260
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	12 982	0	11 952	11 952	24 934
Amortisatsioonikulu	0	-37 483	-9 324	-2 624	-11 948	-3 178	0	0		-52 609
Ümberliigitamised	0	0	0	0	0	5 480	0	-5 480	-5 480	0
31.12.2022										
Soetusmaksumus	0	741 706	48 773	7 875	56 648	44 422	0	24 400	24 400	867 176
Akumuleeritud kulum	0	-472 969	-34 235	-6 344	-40 579	-22 043	0			-535 591
Jääkmaksumus	0	268 737	14 538	1 531	16 069	22 379	0	24 400	24 400	331 585
Ostud ja parendused	600	0	0	40 300	40 300	141 642	13 750	20 440	34 190	216 732
Amortisatsioonikulu	0	-38 172	-5 426	-336	-5 762	-23 669	0	0		-67 603
Ümberliigitamised	0	15 254	0	0	0	0	0	-44 840	-44 840	-29 586
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	15 254	0	0	0	0	0	-15 254	-15 254	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	0	0	-29 586	-29 586	-29 586
Muud muutused	0			-1 531	-1 531	-11 128	0	0		-12 659
31.12.2023										
Soetusmaksumus	600	748 077	27 130	40 300	67 430	154 624	13 750	0	13 750	984 481
Akumuleeritud kulum	0	-502 258	-18 018	-336	-18 354	-25 400				-546 012
Jääkmaksumus	600	245 819	9 112	39 964	49 076	129 224	13 750	0	13 750	438 469

2023. aastal kanti maha põhivara soetusmaksumuses 15 586 eurot ja jääkmaksumusega 0 eurot.

Seoses põhivara piirmäära tõusuga seniselt 5 000 eurolt 10 000 eurole kanti 31.01.2023 seisuga kulusse põhivarasid kokku soetusmaksumuses 54 256 eurot ja jääkmaksumusega 12 659, mis kajastatakse aurandes real "muud muutused" ning amortisatsioon real "amortisatsioonikulu".

Veerus ehitised kajastuvad ka muu hulgas teed ja platsid.

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
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
Amortisatsioonikulu	-5 922	-5 922
Muud muutused	-4 408	-4 408
31.12.2023		
Soetusmaksumus	30 950	30 950
Akumuleeritud kulum	-30 950	-30 950
Jääkmaksumus	0	0

Seoses põhivara piirmäära tõusuga seniselt 5 000 eurot 10 000 eurole, kanti 31.01.2023 seisuga kuluse varasid soetusmaksumusega 6 900 eurot ja jääkväärtusega 4 408 eurot, mis kajastatakse aures real "muud muutused" ning amortisatsioon real "amortisatsioonikulu".

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	1 895 398	1 774 839
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	9 445 144	10 249 841
Kokku	9 445 144	10 249 841

Üürilepingu sõlmimisel maksab rentnik üldjuhul tagatisraha, mis jääb 31.12.2023 seisuga on bilansis 221 671 eurot.

Neli klienti on aga tagatisraha maksmise asemel Tehnopolile kui rendileandjale andnud garantii, mille summa 31.12.2023 seisuga on 38 383 eurot.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	293 882	168 973
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	201 087	184 330
1-5 aasta jooksul	620 018	804 348
Üle 5 aasta	0	16 757

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
OP Corporate Bank plc	4 490 978	4 490 978			1,550	EUR	19.06.2024
Lühiajalised laenud kokku	4 490 978	4 490 978					
Laenukohustised kokku	4 490 978	4 490 978					
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	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	EUR	19.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	4 881 356	390 378	4 490 978				
Laenukohustised kokku	4 881 356	390 378	4 490 978				

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

Laenu tagasimaksetähtajast tulenevalt on kogu laenujääk 31.12.2023 seisuga kajastatud lühiajalise kohustusena. Laen kuulub uuesti refinantseerimisele alates 19.06.2024 summas 4 332 264,71 eurot. Laenuperiood pikkus 5-10 aastat.

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

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

Tagatiseks panditud vara jääkväärtus 2022. a. on 8 832 970 eurot, 2023. aastal oli panditud vara jääkväärtus 8 517 049 eurot.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	304 726	304 726	0	0	
Võlad töövõtjatele	72 191	72 191	0	0	
Maksuvõlad	69 559	69 559	0	0	6
Muud võlad	2 321	2 321	0	0	
Intressivõlad	2 321	2 321	0	0	
Saadud ettemaksed	15 000	15 000	0	0	
Hoonestusõiguse ettemaks	1 260 491	24 058	96 232	1 140 201	
Tähtajaliste lepingute pikaajalised ettemaksed	221 671	7 736	213 935	0	13
Kaasfinantseerimisega seotud kohustused	103 352	103 352	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 049 311	598 943	310 167	1 140 201	

	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	13
Kaasfinantseerimisega seotud kohustused	229 032	229 032	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 087 013	646 500	276 256	1 164 257	

Tehnopool on eelnevatel perioodidel seadnud Tehnopol 1 KV OÜ ja Mehhatroonikum OÜ kasuks hoonestusõigused.

2016. aastal realiseeriti hoonestusõiguse leping Tehnopol 2 KV OÜ-ga ning tekkis hoonestusõiguse tulu summas 268 428 eurot, millele lisandus 2019. aastal 109 982 eurot.

2020. aastal realiseeriti hoonestusõiguse leping Tehnopol 3KV OÜ-ga summas 439 625 eurot. Tehnopol 3 KV OÜ hoonestusõiguse tasu lõplik suurus selgub 14 kuud pärast hoonete kasutusloa väljastamisest, mis toimus 18.08.2023.

Hoonestusõiguse lepingu alusel on Tehnopol 2 KV OÜ-l ning Tehnopol 3 KV OÜ-l võimalik veel ehitada 10 086 m2 pinda. Kui ehitatakse siis on täiendav hoonestusõiguse tasu 274 288 eurot.

Kuna tegemist on 65-aastaste hoonestusõiguse lepingutega, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse kehtivate lepingute perioodide jooksul.

Mehhatroonikum OÜ-ga sõlmitud hoonestusõiguse lepingu tähtaeg on 2076. aastal ning Tehnopol 1 KV OÜ, Tehnopol 2 KV OÜ ning Tehnopol 3 KV OÜ hoonestusõiguste tähtajad on 2074. aastal.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Sihtfinantseeritud projektide tagasimaksekohustus	4 300	0
Kokku tingimuslikud kohustised	4 300	0
Tingimuslikud varad		
Garantiinõuded	39 383	32 767
Kokku tingimuslikud varad	39 383	32 767

Tingimusliku kohustusena kajastatakse kahe sihtfinantseeritud projekti potentsiaalset tagasimaksekohustust seoses läbi viidud auditiga. Kohustuse realiseerumine ei ole aruandekuupäeva seisuga kindel.

Garantiinõuete all kajastatakse üürilepingutest tulenevaid garantiisid, kus rentnik ei ole maksnud tagatisraha vaid andnud üürilepingu lõppemiseni garantii.

31.12.2023 seisuga on tehtud otsus kolmele ettevõttele toetuse jagamise osas, väljamaksed toimuvad 2024. aasta jaanuarikuus, kokku summas 49 560 eurot.

Lisa 17 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2022		Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023	
	Nõuded	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Connected Health - MKM	55 523	0	133 690	156 582	78 415	
Green Tech 2.0	0	308 297	0	55 827	0	252 470
IN-4-AHA	224 506	0	226 143	1 637	0	0
Narva_arenguprogramm	50 780	0	81 091	45 086	14 775	0
Väikesemahulised projektid	62 301	281 847	770 803	977 013	309 343	322 680
AI arenguprogramm - MKM	0	41 199	908 801	397 577	0	552 423
DigiLung	0	0	2 091 661	32 468	0	2 059 193
NATO DIANA	0	8 264	0	72 219	63 956	0
Küberkiirendi - RIA	0	0	471 120	59 047	0	412 073
Urban Tech	0	776 160	205 823	156 725	0	825 258
Accelerate Estonia	0	767 737	1 400 000	650 404		1 517 333
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	393 110	2 183 504	6 289 132	2 604 585	466 489	5 941 430
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	393 110	2 183 504	6 289 132	2 604 585	466 489	5 941 430

Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks on kajastatud suuremate projektide lõikes.

Väikesemahuliste projektide all on kajastatud projektid, mis summaliselt ei ole suured ning ei vaja täpsemat lahtikirjutamist.

Lisa 18 Annetused ja toetused (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 832 207	1 870 165	
Sihtfinantseerimise vahendamine	772 378	1 744 658	
Kokku annetused ja toetused	2 604 585	3 614 823	17

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

2023. aasta tulud:

EL struktuurifondidest saadav toetus oli 680 611 eurot, millest vahendamine moodustas 4 652 eurot.

majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumilt 1 335 829 eurot, millest vahendamine moodustas 511 712 eurot

Tallinna Strateegiakeskusest 253 295 eurot, millest vahendamine moodustas 150 782 eurot,

Tallinna Tehnikaülikoolilt 112 567 eurot,

Riigi Tugiteenuste Keskusest 25 178 eurot,

Eesti Rhvusvahelise Arengukoostöö Keskusest 46 785 eurot

Haridus- ja teadusministeeriumilt ministeeriumilt saadi 90 000 eurot, millest ka vahendamine moodustas 90 000 eurot ja

teistelt toetajatelt kokku 60 322 eurot, millest vahendamine moodustas 15 232 eurot.

2022. aasta tulud:

EL struktuurifondidest saadav toetus 1226 230 eurot, millest vahendamine moodustas 870 593 eurot.

majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumilt 1769 634 eurot, millest vahendamine moodustas 576 165 eurot

Tallinna Strateegiakeskusest 144 400 eurot, millest vahendamine moodustas 109 400 eurot,

Tallinna Tehnikaülikoolilt 110 484 eurot,

Riigi Tugiteenuste Keskusest 130 405 eurot,

Keskkonnainvesteeringute Keskusest 22 884 eurot

Haridusministeeriumilt saadi 90 000 eurot, samas vahendati 180 000 eurot, milles 90 000 eurot oli eelmise perioodi saadud ettemaksu arvelt ja

teistelt toetajatelt kokku 120 785 eurot, millest vahendamine moodustas 8 500 eurot.

Lisa 19 Tulu ettevõtlusest (eurodes)

	2023	2022
Tulu ruumide üüriteenusest	1 895 398	1 774 839
Edasimüüdid teenused seoses üüriteenustega	1 324 474	1 333 447
Äriarendusteenused	383 723	365 423
Kokku tulu ettevõtlusest	3 603 595	3 473 709

Lisa 20 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	137 711	29 488
Kindlustushüvitised	4 593	0
Muud	2 943	5 450
Kokku muud tulud	145 247	34 938

Lisa 21 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööd	4 484	12 820
Üür ja rent	111 028	25 492
Lähetuskulud	172 674	118 150
Tööjõukulud	940 081	690 903
Ürituste korralduskulud	316 906	276 312
Juriidilised teenused	13 679	11 942
Arendustegevus	113 243	448 943
Reklaamikulud	82 458	90 713
Bürookulud	12 764	23 966
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 767 317	1 699 241

Lisa 22 Jagatud annetused ja toetused

(eurodes)

	2023	2022
Välismaise sihtfinantseerimise vahendamine tegevuskuludeks	118 787	909 257
Antud toetused	0	650
Liikmemaksud	39 137	39 524
Kosmoseinkubatsiooni projekt	35 000	45 000
Kodumaise sihtfinantseerimise vahendamine	584 114	790 401
Kokku jagatud annetused ja toetused	777 038	1 784 832

Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	281 975	158 561
Energia	657 802	1 019 242
Elektrienergia	409 274	745 958
Soojusenergia	248 528	273 284
Mitmesugused bürookulud	126 423	64 248
Uurimis- ja arengukulud	56 625	24 483
Lähetuskulud	23 233	50 587
Koolituskulud	17 028	12 051
Riiklikud ja kohalikud maksud	72 494	73 648
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-275 065	81 506
Vesi- ja kanalisatsioon	36 642	36 150
Valveteenused	15 911	13 993
Korrashoiukulud	237 026	276 828
Sõidukulud	21 036	5 324
Auditeerimine ja juriidiline teenus	27 948	31 318
IT kulud	37 432	18 576
Esinduskulud	40 711	50 458
Ürituste korraldamise kulud	183 363	148 563
Töötajatega seotud kulud	49 987	42 457
Reklaamikulud	122 876	102 762
PR teenus	1 571	3 584
Inventar ja selle majandamine	79 993	54 908
Muud haldamisega seotud kulud	365 806	173 586
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 180 817	2 442 833

Lisa 24 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	1 422 799	1 154 180
Sotsiaalmaksud	479 099	388 514
Kokku tööjõukulud	1 901 898	1 542 694
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	940 081	690 903
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	40	35

Lisa 25 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) osalusoptsioonidelt	60 660	102 772
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	60 660	102 772

Lisa 26 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	76 233	79 772
Kokku intressikulud	76 233	79 772

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	148 621	86 025
Tütarettevõtjad	141 622	83 984
Sidusettevõtjad	0	331 307
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 730	53 242
Kokku nõuded ja ettemaksed	388 973	554 558
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	2 680 409	1 076 198
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 035	45 567
Kokku võlad ja ettemaksed	2 732 444	1 121 765

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	302 029	217 874
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000 000	1 000 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 302 029	1 217 874
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	2 461
Kokku võlad ja ettemaksed	0	2 461

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	82 993	134 881	0	217 874	8 716
Sidusettevõtjad	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 ettevõtjad	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
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	217 874	84 155		302 029	14 438
Sidusettevõtjad	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 ettevõtjad	1 000 000	0	0	1 000 000	50 000
Kokku antud laenud	1 280 541	84 155	0	1 364 696	68 198

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Asutajad ja liikmed	83 209		103 669	
Tütarettevõtjad	36 000		36 000	
Sidusettevõtjad	25 475		44 275	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	138 704		58 239	
Kokku müüdud	283 388		242 183	

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Asutajad ja liikmed	22 994		7 501	
Sidusettevõtjad		300 000		0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	778 565		278 999	
Kokku ostetud	801 559	300 000	286 500	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	146 309	133 447
Hüvitis sõiduauto kasutamise eest	5 591	5 543

Tallinna Teaduspark TEHNOPOL SA asutajateks on Eesti Vabariik (asutajaõiguste teostajaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), Tallinna Tehnikaülikool (TALTECH) ja Tallinna linn.

Tallinna Teaduspark TEHNOPOL SA raamatupidamise aastaaruandes on avalikustatud kõik tehingud seotud osapooltega.

Mitteturutingimustel, õigusaktidele või aruandekohustuslase sisedokumentide üldistele nõuetele mittevastavaid tehinguid 2023. ja 2022. aastal ei olnud.

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast bilansipäeva pole Tehnopoly finantspositsiooni oluliselt mõjutavaid sündmusi toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2024

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ORAV	Juhatuse liige	28.02.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning tulemiaruanne, rahavoogude aruannet ja netovara muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 asjaolu

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL 2022. aasta kohta esitatud raamatupidamise aastaaruande auditi viis läbi eelmine audiitor, kes väljastas selle kohta 27.03.2023 modifitseerimata arvamus.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas 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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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, väärresistite tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri tn 51, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

28.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL (registrikood: 90008258) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	28.02.2024

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
E-posti aadress	info@tehnopol.ee
Veebilehe aadress	http://www.tehnopol.ee