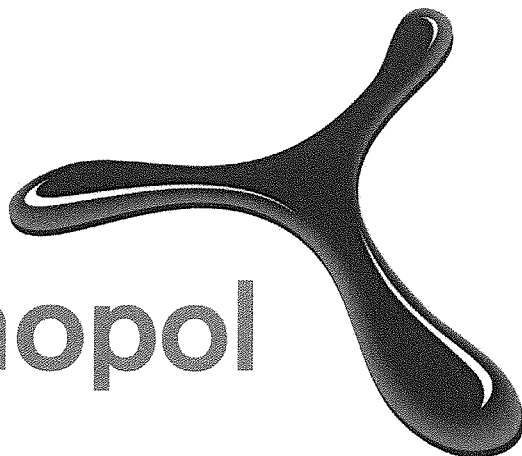


Tehnopol



2009. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus:
Majandusaasta lõpp:

01.01.2009
31.12.2009

Äriniimi:

Tallinna Tehnoloogiapargi
Arendamise Sihtasutus

Registrikood:

90008258

Aadress:

Mäealuse tn 4
12618, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon:

+372 6 800 200

Fax:

+372 6 800 210

WWW:

www.tehnopol.ee

E-mail:

info@tehnopole.ee

Audiitor:

OÜ Rimess

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	8
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	8
Bilanss	9
Tulemiaruanne	10
Rahavoogude aruanne	11
Netovara muutuste aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	13
Lisa 2 Raha ja pangakontod.....	19
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	19
Lisa 4 Maksud.....	20
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	20
Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksud.....	20
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud.....	21
Lisa 8 Põhivara	23
Lisa 9 Immateriaalne põhivara.....	24
Lisa10 Kasutusrent.....	24
Lisa 11 Kapitalirent.....	25
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed.....	25
Lisa 13 Laenukohustused	26
Lisa 14 Eraldi	26
Lisa 15 Muud pikaajalised kohustused.....	27
Lisa 16 Müügitulu.....	27
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	28
Lisa 18 Muud põhitegevuse tulud ja muud põhitegevuse kulud.....	28
Lisa 19 Sihtfinantseerimine	29
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega	30
Lisa 21 Potentsiaalsed kohustused	30
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2009. majandusaasta aruandele	31

Juhatuse liige



2

TEGEVUSARUANNE

TEHNOPOL - Tallinna Tehnoloogiapargi Arendamise Sihtasutus on eraõiguslik organisatsioon, loodud missiooniga luua keskkond ja teenused teadmismahukate ettevõtete võistlusvõime suurendamiseks.

Asutuse äriideeks on pakkuda teadmismahukatele ettevõtetele rendi- ja infrastruktuuri teenust koos olulist väärtust lisavate ärialustus- ja äriarendusteenustega ning spetsiifilisest ettevõtluskooslusest tuleneva sünergilise eelisega.

2009. aasta oli Tehnopoly kuuendaks täispikaks majandusaastaks.

2009. aasta majandustegevuse perioodil saavutati müügituluks 30,1 miljonit krooni (2008.a. 30,2 miljonit krooni), 17,6 miljonit krooni tulu sihtfinantseerimisest (2008.a. 8,9 miljonit krooni) ja aruandeaasta tulem 3,3 miljonit krooni (2008. a. tulem -11,2 miljonit krooni).

Juhatuse liikmetele arvestatud tasud moodustasid 1,13 miljonit krooni (2008.a. 1,05 miljonit krooni) ja kompensatsioon isikliku sõiduauto kasutamise eest 2009 aastal 176 tuhat krooni. Nõukogu liikmete tasud moodustasid 0,39 miljonit krooni (2008.a. 0,37 miljonit krooni) ja ettevõtte töötajate töötasud moodustasid 5,08. miljonit krooni (2008.a. 5,77 miljonit krooni).

1. ORGANISATSIOON, JUHTIMINE, HALDUS

2009. aasta lõpu seisuga kuulus Tehnopolis nõukokku 8 ja juhatusse 2 liiget. 2009. aastal toimusid nõukogu koosseisus olulised muudatused. Haridus- ja Teadusministeerium kutsus nõukogust tagasi oma esindajad Toomas Sõmera ja Jaak Antoni ja määras alates 10.10.2009.a. uuteks liikmeteks Urmas Varblase ja Indrek Reimandi. Nõukogu uueks aseesimeheks valiti Eva Vanamb. Juhatusel liikmetena jätkavad Alar Tamkivi ja Pirko Konsa. Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee.

Aruande esitamise ajaks on nõukogus koosseisus toimunud veel üks muudatus. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kutsus nõukogust tagasi oma esindaja Lauri Tammiste ja määras alates 10.02.2010.a. uueks nõukogu liikmeks Jarmo Tuisu.

2009. aastal toimus 8 nõukogu ja 9 auditi komitee koosolekut.

Seisuga 31.12.2009.a. töötas Tehnopolis 23 töötajat, kellest üks on lapsehoolduspuhkusel. Aasta jooksul liitus Tehnopoliga 2 uut inimest ja lahkus 3 inimest.

2. VARA JA INFRASTRUKTUUR

Vastavalt uuele kehtestatud detailplaneeringule moodustati 2009.a. Tehnopolis territooriumil uued kinnistud ja anti kinnistutele ka uued aadressid.

2009. a. lõpu seisuga kuulub TEHNOPOLile 9 kinnistut, milliste spetsifikatsioon on järgmine:

Kinnistu aadress	Krundi pindala, m ²	Hoonestus	Hoonete kogupind, m ²
Teaduspargi tn 8	9 710	1 teenindus/laohoone	1 809
Mäealuse tn 4	6 217	2 büroohoonet ja 1 büroo/laborihoone	3 247
Mäealuse tn 4a	165	-	-
Sooneoja tiik	5 384	-	-
Teaduspargi tn 3	12 861	1 tootmis- ja laborihoone ja 1 teenindushoone	3 031
Teaduspargi tn 3a	157	-	-
Teaduspargi tn 6	9 912	1 tootmis- ja büroohoone ning 1 büroo- ja teenindushoone ja 1 kaarhall	5 230
Akadeemia tee 21	17 959	1 büroohoone	18 194
Mäealuse tn 2	15 167	1 katsetööde paviljon, 1 tootmishoone ja 1 kaarhall	7 966
KOKKU	77 532		39 477

2009.a. lõpu seisuga on TEHNOPOLI omandis on ca 7,8 ha maad, mis koosneb 9 kinnistust. Kokku on hoonetes katusealust pinda 39 477 m², millest renditav pind moodustab ca 24 200 m². Renditav pind jaguneb järgmiselt: büroopind 13 000 m², laopind 7 100 m² ja tootmisruumid 4 100 m². Tootmisruumide hulka on arvatud kõrged (läbi kahe korruse) ruumid, samuti ka keldrikorrustel asuvad akendega ruumid. Ladude hulka on arvestatud garaažid. Lisaks renditavale pinnale on hoonetes veel 15 200 m² tehnilist ja teenindavat pinda.

2009.a. lõpu seisuga oli välja renditud ca 20 200 m², mis moodustab 84% kogu väljaüritavast pinnast.

Tulenevalt kehtestatud detailplaneeringust moodustati uued kinnistud. Uute kinnistute moodustamise käigus lisandusid Akadeemia tee 23 ja Akadeemia tee 25 kinnistutest eraldatud krundiosad vastavate pindaladega 731 m² ja 1 437 m², mis liideti transpordimaa kinnistutele. Uute kinnistute moodustamisel tekkisid ka uued transpordimaa kinnistud kogumahus 17 400 m².

Vastavalt Tallinna Linnavalitsusega sõlmitud lepingule (mis oli detailplaneeringu kehtestamise eelduseks) anti moodustatud transpordimaa kinnistute omandiõigus üle Tallinna Linnale, kusjuures Tehnopolile jäi teede ja tänavate väljaehitus kohustus. Nimetatud kohustus täidetakse etapiviisiliselt koos uute hoonete rajamiseks vajalike trasside ehitamisega.

29.04.2009.a. asutati koos Astlanda Ehituse OÜ-ga Mäealuse tn 2 kinnistu väljaarendamiseks OÜ Tehnopol 1 KV, milles Tehnopolil on 10%-ne vähemusosalus. Vastavalt asutamislepingule seadis Tehnopol OÜ Tehnopol 1 KV kasuks eelnimetatud kinnistule hoonestusõiguse. Detailplaneeringu järgselt on Mäealuse tn 2 kinnistule õigus ehitada kuni 3 büroohoonet kogu brutopinnaga 49 002 m². Hoonestusõiguse kestvuseks on 65 aastat, misjärel antakse kinnistu ja seal asuvad hooned Tehnopolile tasuta tagasi.

2009. aastaks püstitatud peamised eesmärgid kinnisvara halduse ja arenduse osas ning nende täitmine:

2009.a. eesmärk	Tulemus
1. Esimese kolme maja (Mehhatroonikumi, Tehnomeetikumi ja Digitalu) projektid valmis.	Mehhatroonikumi ja Digitalu projektid valmis. Tehnomeedikumi projekt valmib 2010.a. aprillis.
2. Esimese kolme maja (Mehhatroonikumi, Tehnomeetikumi ja Digitalu) finantseerimisskeemid välja töötatud.	Tehnomeedikumi rajamisele on kaasatud investor – Astlanda Ehitus. Mehhatroonikumi osas käivad läbirääkimised võimaliku investoriga ja Digitalu osas pankadega.
3. Mehhatroonikumi ehitusleping sõlmitud.	Ehituslepingut sõlmitud ei ole.
4. Teede ja tehnovõrkude projekt valmis.	Teede ja tehnovõrkude projekt on valmis.
5. Uued kinnistud moodustatud.	Uued kinnistud on moodustatud.

3. ÄRIARENDUSTEENUSED

TEHNOPOLI poolt ettevõtetele suunatud äriarendusteenused jagunevad kahte gruppi: teenused kasvavatele ettevõtetele ja teenused alustavatele ettevõtetele (Inkubatsioon). 2009. a. lõpuks oli Tehnopolil 68 kehtivat teenuslepingut äriarendusteenuste osutamiseks. Nendest 23 oli inkubatsiooni teenuse osutamiseks ja 45 äriarendusteenuste osutamiseks, millest omakorda 20 lepingut olid sõlmitud väljastpoolt Tehnopoly territooriumi asuvate ettevõtetega.

Inkubatsiooni ettevõtete arv langes aasta lõpus 2 ettevõtte võrra, samas on oluliselt kasvanud nende hulgas tehnoloogiaetevõtete arv. Olulise arenguna juurutati 2009 aastal uus inkubatsioonimudel et kasvavate ettevõtete hulk oleks kvaliteetselt ja efektiivselt teenindatud. 2009.a. sügisel osales Tehnopol edukalt Riikliku Inkubatsiooniprogrammi hankes. Hankeleping garanteerib riikliku toetuse inkubatsiooniteenuse osutamiseks aastani 2013. Toetuse maksmise aluseks on inkubeeritavate ettevõtete majandustulemused, mis arvestades alustavate ettevõtetega seotud riske, muudab riikliku toetuse suuruse prognoosimise äärmiselt keerukaks.

Kokku kasutas 2009.a. erinevaid Tehnopoly poolt pakutavaid teenuseid ligikaudu 160 ettevõtet. Seda on pea 2 korda rohkem kui varasemal aastal. Uue tegevusena käivitati koostöös EAS-ga äri-ja õppereiside korraldamine. Kokku osales reisidel ca' 30 ettevõtet. Tulenevalt kasvanud teenuste kasutajate arvust kasvas teenuste arvestuslik kogumaht 2009.a. ca' 4,3 miljoni kroonini.

2009.a. käivitusid ka mitmed rahvusvahelised koostööprojektid. Kokku osales Tehnopol kolmes projektis, mille ühine eesmärk on soodustada ja luua tingimused alustavate tehnoloogiaetevõtete rahvusvahelistumiseks. Kokku moodustas projektidest äriarendusteenuste kaasrahastamise osakaalu mahuks ca' 2,9 miljonit EEK-i.

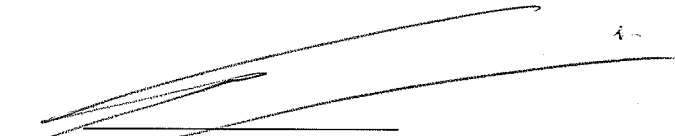
4. PEAMISED TEGEVUSED 2010

Põhilised tegevused ja eesmärgid kinnisvara arenduses:

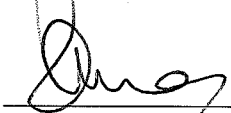
1. 2010.a. lõpuks alustatud Tehnomeedikumi ehitustegevusega.
2. Välja töötatud finantseerimisskeemis ning alustatud Mehhatroonikumi ja Digitalu ehitustegevusega.
3. Teaduspargi 6/1 hoone on renoveeritud.
4. Akadeemia tee 21 F korpus on renoveeritud.

Põhilised tegevused ja eesmärgid äriarenduses:

1. Teenuslepingute arvu hoidmine 75 lepingu juures.
2. Tehnopoly uue Biotehnoloogia valdkonna arenduskeskuse loomine ning pooltööstusliku labori käivitamiseks OÜ-s Biolaborid osaluse omandamine.
3. Koostöös Tartu Teaduspargiga ühtse tehnoloogiaettevõtetele suunatud inkubatsiooniteenuse käivitamine.
4. Ettevõtete rahvusvahelistumise toetamiseks kahe uue koostööprojekti käivitamine.



Juhatuseläige
Alar Tamkivi



Pirko Kõnsa
Juhatuseläige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

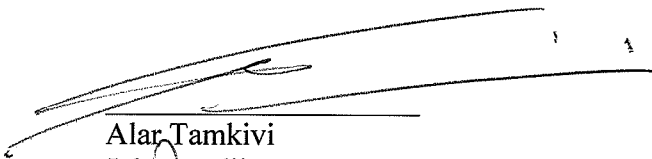
Tallinna Tehnoloogiapargi Arendamise Sihtasutuse juhatus on koostanud sihtasutuse 31.12.2009.a. lõppenud majandusaasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus kinnitab lehekülgedel 9 kuni 30 toodud Tallinna Tehnoloogiapargi Arendamise Sihtasutuse 2009. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

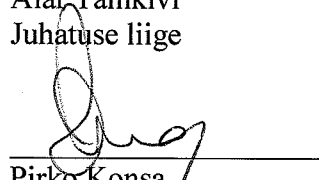
Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt sihtasutuse finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Tallinna Tehnoloogiapargi Arendamise Sihtasutus on jätkuvalt tegutsev sihtasutus.

Tallinn, 19. märts 2010.a.



Alar Tamkivi
Juhatus liige



Pirko Kõnsa
Juhatus liige

Bilanss
 (kroonides)

	Lisad	31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	4 475 512	5 092 884
Nõuded ja ettemaksed	3	13 574 332	6 712 102
Käibevara kokku		18 049 844	11 804 986
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	40 000	0
Pikaaajalised nõuded ja ettemaksed	6	493 190	0
Kinnisvarainvesteeringud	7	169 187 142	177 319 815
Materiaalne põhivara	8	33 065 501	26 871 809
Immateriaalne põhivara	9	562 913	461 173
Põhivara kokku		203 348 746	204 652 797
VARAD KOKKU		221 398 590	216 457 783
KOHUSTUSED JA NETOVARA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13	1 902 044	1 459 276
Võlad ja ettemaksed	12	5 669 002	7 719 338
Eraldis	14	0	1 600 000
Lühiajalised kohustused kokku		7 571 046	10 778 614
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	13	22 125 574	22 926 179
Muud pikaajalised kohustused	15	6 250 339	639 938
Pikaajalised kohustused kokku		28 375 913	23 566 117
KOHUSTUSED KOKKU		35 946 959	34 344 731
Sihtkapital			
Eelmiste perioodide tulem		125 660 415	136 889 078
Aruandeaasta tulem		3 338 579	-11 228 663
NETOVARA KOKKU		185 451 631	182 113 052
KOHUSTUSED JA NETOVARA KOKKU		221 398 590	216 457 783

Juhatuses liige

9

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

19.12.2010

Allkiri

OÜ RIMESS

Tulemiaruanne
(kroonides)

	Lisad	2009	2008
Müügitulu	16	30 097 339	30 206 872
Tulu sihtfinantseerimisest	19	17 626 933	8 913 428
Tulud projektidest		0	152 613
Muud põhitegevuse tulud	18	149 001	316 293
Põhitegevuse tulud		47 873 273	39 589 206
Antud sihtfinantseerimine ja toetused	19	-2 819 384	-1 149 225
Mitmesugused tegevuskulud	17	-18 050 485	-19 783 374
Tööjõukulud		-8 175 371	-10 425 358
a) palgakulu		-6 090 938	-7 824 122
b) sotsiaalmaksud		-2 084 432	-2 601 236
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7;8;9	-14 578 709	-17 696 458
Muud põhitegevuskulud	18	348 642	-490 694
Põhitegevuse kulud		-43 275 306	-49 545 109
Tegevustulem		4 597 967	-9 955 903
Muud intressi- ja finantstulud		114 457	2 550
Intressitulu diskonteeritud nõuetelt		27 916	0
Intressikulud		-1 207 034	-1 275 310
Intressikulu diskonteeritud nõuetelt		-194 726	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 259 388	-1 272 760
Aruandeaasta tulem		3 338 579	-11 228 663

Juhatuse liige

10

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

19.03.2010

Allkiri

ÕURIMESS

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisad	2009	2008
Rahavood põhitegevusest			
Tegevustulem		4 597 967	-9 955 903
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7;8;9	14 578 709	17 696 458
Mahakantud põhivara jääkväärtus		0	7 405
Saadud sihtfinantseerimine põhivara soetuseks		-13 802 055	-4 227 059
Saadud sihtfinantseerimine põhivara soetuseks		1 078 800	0
Korrigeeritud tegevustulem		6 453 421	3 520 901
Põhitegevusegaga seotud nõuete muutus		-2 296 495	243 865
Põhitegevusega seotud kohustuste muutus		4 630 403	1 640 154
Rahavood põhitegevusest		8 787 328	5 404 919
Rahavood investeerimistegevusest			
Väljamaksed põhivara soetamiseks		-12 328 285	-11 058 741
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel		-40 000	0
Antud laenud		-660 000	0
Saadud intressid		309 183	2 550
Rahavood investeerimistegevusest		-12 719 103	-11 056 191
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13	1 287 160	10 709 119
Saadud laenude tagasimaksed	13	-1 568 458	-1 090 757
Arvelduskrediidi muutus		0	-39 441
Laekunud sihtfinantseerimine põhivara soetuseks		5 074 000	2 458 059
Kapitalirendimaksed		-76 538	-18 067
Makstud pangaintressid		-1 401 760	-1 275 310
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		3 314 403	10 743 603
Puhas rahavoog kokku		-617 372	5 092 332
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 475 512	5 092 884
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 092 884	553
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-617 372	5 092 332

2009 aastal on toimunud järgmised mitterahalised tehingud:

1. KBFI andis üle põhivara sihtfinantseeringuna Tehnopolile kaks maatükki tehingu väärtusega 4 162 320 krooni,
2. Tehnopol andis põhivara sihtfinantseeringuna üle Tallinna linnale transpordimaa tehingu väärtusega 1 078 800 krooni.

Netovara muutuste aruanne
(kroonides)

	Sihtkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	56 452 637	136 889 078	193 341 715
Aruandeaasta tulem		-11 228 663	-11 228 663
Saldo 31.12.2008	56 452 637	125 660 415	182 113 052
Aruandeaasta tulem		3 338 579	3 338 579
Saldo 31.12.2009	56 452 637	128 998 994	185 451 631

Juhatuse liige

12

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

19.12.2010

Allkiri

OÜ RIMESS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Riigi raamatupidamise üldeeskirjaga, mis lähtub Eesti heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid, rahvusvahelised finantsarvestuse standardid ja rahvusvahelised avaliku sektori raamatupidamise standardid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ning riigi raamatupidamise üldeeskirjas sätestatud nõuded.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja pangakontod

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kirjel raha ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärset hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärset hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte 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 ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

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 laekavas summas.

Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastatakse nõude nüüdiseväärtuses, kasutades diskontomäära 6% aastas.

Varade ja kohustuste jaotus lühi- ja pikaajalisteks

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks lähtudes sellest, kas vara või kohustuse eeldatav valdamine kestab kuni ühe aasta või kauem arvestatuna bilansikuupäevast.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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, riigilõivud, 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.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Juhatuses liige

Allkirjastatud
identifitseerimiseks
18-03-2010

Allkiri

OU RIMESS

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid hinnangulise kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega 30 000 krooni ilma käibemaksuta.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud, mis pikendavad vara kasulikku tööiga ning tõstavad vara kvaliteeti või tööjõudlust üle algselt arvatud taseme, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Põhivara remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga säilitada vara esialgset taset, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

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.

Kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivara kulumi 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% |

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis ületab 30 000 krooni, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Arenguväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete ja teenuste väljatöötamiseks. Arenguväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning on võimalik hinnata immateriaalsest varast tulevikus tekkivat tulu.

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 5- 50% aastas.

Juhatusel liige

15

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

19.06.2010

Allkiri

OÜ RIMESS

Renditud varad

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

Kapitalirendi 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.

Eraldised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad.

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna sõltumatute ekspertide hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ühekordsete teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik

Juhatuse liige

16

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

19-10-2010

Allkiri

OÜ RIMESS

usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Hoonestusõiguse võõrandamisest saadav tulu kajastatakse proportsionaalselt hoonestusõiguse kehtivuse ajaga.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine tegevuskulude katteks

Tegevuskulude katteks saadud sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna hetkel, kui selle laekumine on kindel (aruanne on esitatud), üksus on täitnud sihtfinantseerimisega seonduvaid lisatingimusi ning teinud kulutused, mille hüvitamiseks antud toetus on mõeldud.

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 esitatud, kuid see on veel laekumata, kajastatakse sihtfinantseerimine tuluna ja nõudena. Kui kulutused on tehtud, kuid need on toetuse andja poolt veel aktsepteerimata, võib kulutusi kapitaliseerida, kui saaja hinnangul on sihtfinantseerimise laekumine tõenäoline.

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

Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks

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

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

Sihtfinantseerimise vahendamine

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

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

ning alles seejärel sulgetakse tehtud ettemakse konto ning kajastatakse toetuse saamist ja andmist tulemiaruanDES.

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

Mitterahaline sihtfinantseerimine

Mitterahalist sihtfinantseerimist kajastatakse analoogiliselt põhivara sihtfinantseerimisega saadud vara õiglasest väärtuses, kui see on usaldusväärset hinnatav. Kui saadud vara õiglane väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav, vara kohta raamatupidamiskandeid ei tehta.

Kui mitterahaline sihtfinantseerimine seisneb selles, et toetuse andja või vahendaja kannab raha otse toetuse saaja hankijale, võetakse sihtfinantseerimine arvele toetuse andja või vahendaja teatise alusel nii, nagu see toimuks siis, kui raha liiguks läbi toetuse saaja hankijale (välja arvatud pangakonto liikumise kajastamine, selle asemel sulgeb toetuse saaja maksepäeval võla hankijale ja nõude toetuse andjale või vahendajale või saadud ettemakse toetuse andjalt või vahendajalt). Avalikku sektorisse kuuluvad vahendajad on kohustatud sihtfinantseerimise ülekandmisel hankijale informeerima toetuse saajat maksetaotluse aktsepteerimisest, toetuse kuludes kajastamise perioodist ja ülekandest hiljemalt ülekande tegemisele järgneva kuu 5. kuupäevaks.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruanDES arvelduskonto jääki.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2009 ja aruande koostamispäeva 19. märts 2010. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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 ja pangakontod

	31.12.2009	31.12.2008
SEB Panga arvelduskontod	2 554 484	1 128 334
Swedbanki arvelduskontod	1 921 028	3 964 550
Kokku	4 475 512	5 092 884

Tehnopoli põhipangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Tehnopolil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's. Kontode kogujääk seisuga 31.12.2009.a. oli 4 475 470 EEK-i ja 2,71 EUR-i. Alates 2009. aastast on rahalised vahendid paigutatud täiendava tulu teenimise eesmärgil üleöödeposiiti. Üleöödeposiidi arvestuslik aastane intressimäär perioodil aprill - detsember jäi vahemikku 4,6% - 0,9%. Kokku teeniti arveldusarvetelt intressi summas 114 tuhat krooni.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	2 305 729	2 208 913
s.h.ostjatelt laekumata arved	2 429 388	2 401 464
ebatõenäoliselt laekuvad arved	-123 658	-192 551
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded lisa 4	607 316	228 962
Muud lühiajalised nõuded	18 296	49 817
Saamata sihtfinantseerimine lisa 19	9 484 066	3 813 483
Sihtfinantseerimise arvelt katmisele kuuluvad kulud lisa 19	878 230	192 992
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	280 694	217 936
KOKKU	13 574 332	6 712 103

2009 aasta jooksul on ebatõenäoliseks kantud arveid summas 397 925 krooni, sama aja jooksul on laekunud ebatõenäoliseks kantud arveid summas 3 706 krooni. Firmade pankroti või likvideerimise tõttu on lootusetuks kantud 2009 aastal arveid summas 463 112 krooni.

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Ettemaksukonto jääk lisa3	607 316		228 962	
Käibemaks lisa 12		0		132 414
Üksikisiku tulumaks lisa 12		226 376	0	175 892
Sotsiaalmaks lisa 12		387 069	0	327 271
Kohustuslik kogumispension lisa12		0	0	8 659
Töötuskindlustusmaks 12		34 387	0	6 119
Tulumaks erisoodustustelt 12		4 082	0	17 973
KOKKU	607 316	651 914	228 962	668 328

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2009	31.12.2008
Tehnopol 1KV OÜ osa	40 000	0
Kokku	40 000	0

29.04.2009.a. asutati koos Astlanda Ehituse OÜ-ga OÜ Tehnopol 1 KV. Ühisettevõtte asutati eesmärgil, et välja arendada Mäealuse tn 2 kinnistu. Detailplaneeringu järgselt on Mäealuse tn 2 kinnistule õigus ehitada kuni 3 büroohoonet kogu brutopinnaga 49 002 m². Tehnopolil on asutatud OÜ-s Tehnopol 1 KV 10%-ne vähemusosalus.

Tehnopol 1 KV OÜ asutamislepingus on sätestatud, et juhul kui Astlanda Ehitus OÜ soovib müüa oma osaluse Tehnopol 1 KV-s on Tehnopolil osaluse ostu eesõigus. Samuti on Tehnopolil õigus viie ning seejärel iga kümne aasta möödumisel asutamislepingu sõlmimise päevast omandada teisele osanikule kuuluv osa turuväärtusele vastava tasu eest.

Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksud

	31.12.2009	31.12.2008
Antud pikaajaline laen	660 000	0
Diskonteerimisest tulenev vähendus	-166 810	0
Kokku	493 190	0

Tegemist on allutatud laenuga. Laen on antud Tehnopol 1 KV OÜ-le vastavalt asutamislepingule osanikupoolse omafinantseeringu osa katmiseks. Laenu tagastustähtajaks on 07.09.2019.a. Alates 01.01.2015.a. tasub laenu saaja intressi 5% aastas. Laenuandja nõue Laenusaaaja vastu kuulub Laenusaaaja lõpetamise või pankroti korral rahuldamisele pärast kõigi teiste võlausaldajate tunnustatud nõuete rahuldamist. Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastatakse nõude nüüdiseväärtuses, kasutades diskontomäära 6% aastas.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 699 563	28 686 828
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	15 127 317	15 701 219
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	13 572 246	12 985 609
Soetusmaksumus 31.12.2007	184 646 185	
Akumuleeritud kulum	-1 629 340	
Jääkväärtus 31.12.2007	183 016 845	
2008		
Soetamine ja parendus	10 832 698	
Maa allahindlus	-7 500 000	
Hoone allahindlus	-5 500 000	
Arvestatud amortisatsioon	-3 529 728	
Soetusmaksumus 31.12.2008	187 978 883	
Akumuleeritud kulum	-10 659 068	
Jääkväärtus 31.12.2008	177 319 815	
2009		
Soetamine ja parendus	6 177 545	
Maa allahindlus	-322 000	
Hoone allahindlus	-5 600 000	
Arvestatud amortisatsioon	-4 225 898	
Üleantud transpordimaa bilansiline väärtus	-4 162 320	
Soetusmaksumus 31.12.2009	189 672 108	
Akumuleeritud kulum	-20 484 966	
Jääkväärtus 31.12.2009	169 187 142	

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Seoses üldise majanduskeskkonna ja turusituatsiooni halvenemisega viidi 2008. aastal läbi kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse test. Selleks telliti eksperthinnang. Eksperthinnangu tulemusena on alandatud kinnistu Mäealuse 4 A maa väärtust 7,5 miljonit krooni ja kinnistul asuva hoone jääkväärtust 5,5 miljonit krooni.

Tulenevalt kehtestatud detailplaneeringust moodustati uued kinnistud. Olemasolevad kinnistud liideti ja 12.07.2009.a. moodustati uus kinnistu registriosa numbriga 12682401. Uute kinnistute moodustamise käigus andis Keemilise ja Bioloogilise Füüsika Instituut (KBFI) Tehnopolile põhivara sihtfinantseeringuna üle Akadeemia tee 23 ja Akadeemia tee 25 kinnistutest eraldatud krundiosad vastavate pindaladega 731 m² ja 1 437 m² ning vastavate maksumustega 2 098 080 krooni ja 2 064 240 krooni, mis liideti transpordimaa kinnistutele. Registriosa suleti 13.07.2009.a. ning 13.07.2009.a. moodustati kinnistust

osade eraldamise teel registriosa numbriga 12682401. Tekkisid uued kinnistud kogupinnaga 94 932 m², millest transpordimaa kinnistud moodustavad 17 400 m².

Vastavalt Tallinna Linnavalitsusega sõlmitud lepingule (mis oli detailplaneeringu kehtestamise eelduseks) anti moodustatud transpordimaa kinnistute omandiõigus üle Tallinna Linnale. Kinnistud anti linnale üle põhivara sihtfinantseeringuna maa maksustamishinnaga 1 078,8 tuhat krooni. Sellest tulenevalt hinnati alla transpordimaa bilansilise väärtuse ja linnale üleantud väärtuse vahe summas 3 083,5 tuhat krooni.

Mäealuse tn 2 kinnistu väljaarendamise käigus lammutati ära amortiseerunud 1-korruseline garaažikompleks (358 m²) ja Mäealuse tn 2 asuva tootmishoone üks tiib (1 820 m²). Samuti määrati nimetatud kinnistule allesjäänud hoonetele lammutamistähtjad.

31.12.2009.a. bilansipäeva seisuga telliti eksperthinnang uute moodustatud kinnistute kaetava väärtuse testimiseks ja tehti allahindlused lähtuvalt kasutusala või õiglasest väärtusest.

Ekspertiisi tulemusena teostati allahindlusi 5 922 tuhande krooni ulatuses:

- a) Kinnistul aadressiga Mäealuse tn 2 paikneva tootmishoone jääkväärtust vähendati 5,6 miljoni krooni võrra. Tegemist on hoonega, mille üks hoonetiib lammutati 2009.a lõpus ja allesjäänud hoone osa on ekspluatatsioonis kuni 31.12.2012.a.;
- b) Kinnistu aadressiga Teaduspargi tn 3a maa väärtust vähendati 165 tuhande krooni võrra;
- c) Kinnistu aadressiga Mäealuse tn 4a maa väärtust vähendati 157 tuhande krooni võrra.

Lisa 8 Põhivara

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Lõpetamata ehitus	Muu mat. põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	24 530 695	0	1 178 308	25 709 003
Akumuleeritud kulum	-140 771	0	-488 664	-629 435
Jääkmaksumus	24 389 923	0	689 645	25 079 568
2008				
Ettemaksed põhivara eest	0	0	264 846	264 846
Materiaalne põhivara kokku	24 389 923	0	954 491	25 344 414
Soetused	0	2 529 000	353 437	2 882 437
Mahakantud vara	0	0	-44 387	-44 387
Mahakantud vara amortisatsioc	0	0	36 983	36 983
Amortisatsioon	-842 839	0	-295 071	-1 137 910
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	24 530 695	2 529 000	1 487 358	28 547 053
<i>s.h.kapitalirendina</i>	0	0	279 538	279 538
Akumuleeritud kulum	-983 610	0	-746 752	-1 730 362
Jääkmaksumus	23 547 084	2 529 000	740 607	26 816 691
Ettemaksed põhivara eest	0	0	55 118	55 118
Materiaalne põhivara	23 547 084	2 529 000	795 725	26 871 809
2009				
Soetused	139 000	9 621 170	244 075	10 004 245
Amortisatsioon	-854 422	0	-372 013	-1 226 435
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	24 669 695	9 621 170	1 731 433	36 022 298
<i>s.h.kapitalirendina</i>	0	0	279 538	279 538
Akumuleeritud kulum	-1 838 033	0	-1 118 764	-2 956 797
Jääkmaksumus	22 831 662	9 621 170	612 669	33 065 501

Tehnopoli bilansis on materiaalse põhivara all kajastatud osaliselt kinnistu aadressiga Mäealuse tn 4 (vana aadressiga kinnistud Akadeemia tee 19 ja Mäealuse tn 4B). Nimetatud kinnistu on osaliselt kajastatud materiaalse põhivara all, aga mitte kinnisvara investeringute all põhjusel, et Tehnopol ise kasutab ruume nimetatud kinnistutel asuvates hoonetes (ca 15%). Ülejäänud osas osutab Tehnopol alustavatele ettevõtetele inkubatsiooniteenust, mis on Tehnopoli üks põhitegevustest.

2007. aastal on teostatud kinnistute aadressiga Akadeemia tee 19 ja Mäealuse 4B ühekordne ümberhindlus.

Juhatusel liige

23

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

19.12.2010

Allkiri
OÜ FIMESS

Ümberhindluse tulemusel tõusis kinnistu Mäealuse 4B soetusmaksumus 1 678 804 krooni, mis on kajastatud eelmiste perioodide tulemis ja kinnistu Akadeemia tee 19 hinnati alla 2 119 102 krooni, mis on kajastatud 2007. aasta tulemiaruanDES kirjel põhivara kulum ja väärtuse langus.

Lõpetamata ehitistena on arvel kahe uue rajatava hoone eskiisprojektid ning põhiprojektid ja tööstuskvartali insenerivõrkude ja teede tööprojekt.

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

	Ostetud litsentsid	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	55 020	0	0	55 020
Akumuleeritud kulum	-4 585	0	0	-4 585
Jääkväärtus	50 435	0	0	50 435
<i>2008 toimunud muutused</i>				
Soetused	141 294	240 000	58 264	439 558
Amortisatsioon	-20 820	-8 000	0	-28 820
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	196 314	240 000	58 264	494 578
Akumuleeritud kulum	-25 405	-8 000	0	-33 405
Jääkväärtus	170 909	232 000	58 264	461 173
<i>2009 toimunud muutused</i>				
Soetused	114 200	166 659	0	280 859
Amortisatsioon	-60 134	-60 722	0	-120 855
Ümberklassifitseerimine	0	0	-58 264	-58 264
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	310 514	406 659	0	717 173
Akumuleeritud kulum	-85 539	-68 722	0	-154 260
Jääkväärtus	224 975	337 937	0	562 913

Lisa10 Kasutusrent

Tehnopool on sõlminud kontoritehnika liisimiseks osaühinguga Green IT kasutusrendi lepingu tähtajaga kolm aastat ja krediidilimiidiga 450 000 krooni.

2008. aastal kasutati limiidist ära 328 641 krooni ning 2009 ei ole kasutusrendi mahtu suurendatud. 2009. aastal oleme tasunud rendimaksetena Green IT-le 117 658 krooni ja järgnevatel perioodidel kuulub maksmisele 149 713 krooni.

Lisa 11 Kapitalirent*2008 toimunud muutused*

Renditud vara	279 538
Amortisatsioon	-23 293

Saldo seisuga 31.12.2008

Renditud vara soetusmaksumus	279 538
Akumuleeritud kulum	-23 293
Jääkväärtus	256 245

2009 toimunud muutused

Amortisatsioon	-93 170
----------------	---------

Saldo seisuga 31.12.2009

Renditud vara soetusmaksumus	279 538
Akumuleeritud kulum	-116 463
Jääkväärtus	162 075

Tehnopol liisib firmalt Green IT kapitalirendina kahte serverit summas 279 538 krooni. Liisinguobjekt on kindlustatud omavastutusega 5000 krooni. Green IT on loovutanud lepingu koos sellest tulenevate õiguste ja kohustustega AS SEB Liisingule. Perioodi lõppedes on Tehnopolil õigus liisinguobjekt välja osta hinnaga 50 krooni.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	1 860 618	4 668 832
Võlad töövõtjatele	349 070	1 033 521
Maksuvõlad lisa 4	651 914	668 328
Muud võlad	821 730	10 000
Saadud ettemaksed lisa 19	1 985 671	1 338 657
KOKKU	5 669 002	7 719 338

Juhatusel liige

25

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

19.01.2010

Allkiri

OÜ FINMESS

Lisa 13 Laenukohustused

	Laenu saldo	sh. lühiajaline osa	sh. pikaajaline osa	Tähtaeg
<i>Saldo seisuga 31.12.2008</i>				
Lep2007025429	6 078 563	243 460	5 835 103	20.07.2014
Lep 2005018967	8 372 164	563 511	7 808 653	15.09.2012
Lep 2008005376	7 906 957	367 967	7 538 990	4.04.2015
Erastamisega seotud laenukohustused	1 766 300	207 800	1 558 500	10.11.2017
Liisitud põhivara	261 471	76 538	184 933	31.12.2011
Laenukohustused seisuga 31.12.2008	24 385 455	1 459 276	22 926 179	
<i>Saldo seisuga 31.12.2009</i>				
Lep2007025429, intress 6.k. EURIBOR +2,8%	5 787 389	346 669	5 440 720	20.07.2014
Lep 2005018967, Intress 6.k. EURIBOR+2,8%	7 740 096	725 267	7 014 829	15.09.2012
Lep 2008005376, intress 6.k. EURIBOR +2,8%	7 471 347	507 856	6 963 491	4.04.2015
Lep 2009004854, intress 6.k. EURIBOR+3%	1 285 353	27 594	1 257 758	10.04.2016
Erastamisega seotud laenukohustused	1 558 500	207 800	1 350 700	10.11.2017
Liisitud põhivara	184 933	86 858	98 076	31.12.2011
Laenukohustused seisuga 31.12.2009	24 027 618	1 902 044	22 125 574	

Tehnopool on sõlminud investeringute finantseerimiseks neli laenulepingut SEB Pangaga. Alates 2009. aasta aprillist on laenulepingutes tehtud muudatused ja lepingust tulenevad kohustused on fikseeritud EUR ides, samuti on intressiarvutamise aluseks 6 kuu EURIBOR + panga marginaal. Laenu tagamiseks on seatud hüpoteegid järgmistele kinnistutele:

Kinnistule aadressil Mäealuse tn 4 hüpoteek summas 8 690 000 krooni;

Kinnistule aadressil Teaduspargi tn 3 hüpoteek summas 10 000 000 krooni;

Ühishüpoteek kinnistutele Teaduspargi tn 3, Mäealuse tn 4, Teaduspargi tn 6 summas 16 000 000 krooni.

Hüpoteekidega koormatud kinnistute bilansilised väärtused seisuga 31.12.2009.a.:

1. Mäealuse tn 4 25,2 miljonit krooni;
2. Teaduspargi tn 3 24,2 miljonit krooni;
3. Teaduspargi tn 6 25,7 miljonit krooni.

Erastamisega seotud laenukohustused tulenevad maa (kinnistud aadressiga Akadeemia tee 21 ja Akadeemia tee 27) ostueesõigusega erastamisest ja laen kuulub tasumisele Harju Maavalitsusele. Keskmise intressimäär aastas 1%.

Lisa 14 Eraldis

	31.12.2009	31.12.2008
Eraldis	0	1 600 000

2006. aastal moodustati eraldis võimalike maksuriskide tekkimise katteks summas 1,6 miljonit krooni. Seoses Maksu ja Tolliameti revisjoni lõppemisega, otsustas juhatus katta

Juhatusel liige

26

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

18-03-2010

Allkiri OÜ RIMISS

reservfondi arvelt revisjoni poolt määratud summa suuruses 356 618 krooni ja sellest tulenevad intressid summas 3 169 krooni. Eraldise jäägi, summas 1 240 213 krooni ulatuses otsustati vähendada 2009. aasta kulusid.

Lisa 15 Muud pikaajalised kohustused

	31.12.2009	31.12.2008
Üürilepingute tagatistasud	388 801	603 553
Hoonestusõiguse ettemaks	5 861 538	0
Muud kohustused	0	36 384
Kokku	6 250 339	639 937

Tehnopoli seadis Tehnopol 1 KV OÜ kasuks hoonestusõiguse. Hoonestusõiguse eest maksis Tehnopol 1 KV OÜ Tehnopolile esimese ühekordse makse summas 6 miljonit krooni. Kuna tegemist on 65 aastase hoonestusõiguse lepinguga, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse 65 aasta jooksul. Hoonestusõiguse tasu lühiajaline osa on kajastatud lisas 12 võlad ja ettemaksed real muud võlad summas 92 308 krooni.

Lisa 16 Müügitulu

	2009	2008
Tulu ruumide üüriteenusest	19 887 892	21 197 310
Edasimüüdud teenused seoses üüriteenusega	8 818 117	7 486 304
Äriarendusteenused	1 391 330	1 523 258
Kokku	30 097 339	30 206 872

Tehnopoly 2009. aasta müügi ja muust tulust moodustas eestisisene käive 100%.

Juhatusel liige

27

Allkirjastatud
Identiteetseeritiseks

19-03-2010

Allkirj

OÜ RIIESS

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

	2009	2008
elekter	3 336 479	3 492 679
soojusenergia	3 322 341	3 264 475
vesi- ja kanalisatsioon	772 137	1 033 462
valveteenus	367 487	383 355
korrashoiuteenused	1 983 088	2 430 729
remondikulu	740 958	171 669
muud kinnisvaraga seotud kulud	2 506 397	2 743 038
bürookulud	472 056	572 618
auditeerimine ja juriidiline teenus	515 721	326 977
esinduskulud	140 350	824 311
uurimis ja arendustööd	90 104	299 318
lähetuskulud	556 604	561 036
koolituskulud	919 237	413 251
sõidukulud	531 489	609 951
IT kulud	870 932	393 574
inventar jselle majandamine	284 211	193 357
ürituste korralduskulud	310 520	1 604 062
töötajatega seotud kulud	275 175	423 220
muud kulud	55 199	42 292
Mitmesugused tegevuskulud kokku	18 050 485	19 783 374

Lisa 18 Muud põhitegevuse tulud ja muud põhitegevuse kulud

Muud põhitegevustulud	2009	2008
Saadud viirised	139 001	165 482
Muud tulud	10 000	150 811
Muud põhitegevustulud kokku	149 001	316 293

Muud põhitegevuskulud		
Maksud ja lõivud	492 907	341 943
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	394 219	138 959
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	7 405
Ebatavalised kulud	-1 240 213	0
Muud kulud	4 445	2 387
Muud põhitegevuskulud kokku	-348 642	490 694

Juhatus liige

28

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

19-03-2010

Allkiri

OU RM/ESS

Lisa 19 Sihtfinantseerimine

Rahastaja	tegevus- kuludeks	põhivara soetuseks	sihtfinat- seerimisest	nõue bilansis	kohustus bilansis
Ettemakstud sihtfinantseerimine 31.12.2007					53 415
Sihtfinantseerimise arvelt katmisele kuuluvad kulud 31.12.2007				1 068 368	
Saamata sihtfinantseerimine 31.12.2007				1 630 080	
Sihtfinantseerimise kohustus 31.12.2007					53 415
2008					
Tartu Teaduspark SA	143 323	0	143 323		
Ettevõtluse Arendamise SA	2 735 373	4 227 059	6 962 432		
Siseministeerium	28 036	0	28 036		
EU stuktuurfondid	1 779 637	0	1 779 637		
Tulud 2008	4 686 369	4 227 059	8 913 428		
Nõuded					
Saamata sihtfinantseerimine tegevuskuludeks 31.12.2008 lisa 3				2 044 483	
Saamata põhivara sihtfinantseerimine 31.12.2008 lisa 3				1 769 000	
Sihtfinantseerimise arvel katmisele kuuluvad kulud 31.12.2008 lisa 3				192 992	
Kohustused					
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused 31.12.2008 lisa 12					1 338 657
2009					
Ettevõtluse Arendamise SA	612 160	9 639 735	10 251 895		
EU stuktuurfondid	3 212 719	0	3 212 719		
Keemilise ja Bioloogilise Füüsika Instituut		4 162 320	4 162 320		
Tulud 2009	3 824 879	13 802 055	17 626 933		
Antud sihtfinantseerimine					
Tallinna linn	0	1 078 800	1 078 800		
Lepingulised partnerid	1 687 739	0	1 687 739		
Kulud 2009	1 687 739	1 078 800	2 766 539		
Saamata sihtfinantseerimine tegevuskuludeks 31.12.2009 lisa 3				3 149 336	
Saamata põhivara sihtfinantseerimine 31.12.2009 lisa 3				6 334 735	
Sihtfinantseerimise arvelt katmisele kuuluvad kulud lisa 3				878 230	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused 31.12.2009 lisa 12					1 754 894
Sihtfinantseerimiseks saadud vahendid lisa 12					230 777

Sihtfinantseerimise arvelt katmisele kuuluvatest kuludest moodustavad kapitaliseeritud kulud 878 230 krooni, millest töötasude osa on 594 035 krooni ja sotsiaalmaksude osa 202 420 krooni.

2009 aastal on esitatud projekti rahastajate poolt tagasinõudeid kokku 158 326 krooni, millest Tehnopol poolt vahendatav sihtfinantseerimine moodustas 67 155 krooni.

Muid toetusi ja liikmemakse on tasutud 2009. aastal 52 845 krooni (2008 aastal vastavalt 40 345 krooni).

Juhatuse liige

Alldirigeeritud
Identifitseerimiseks
19-03-2010
Allkiri
OÜ RIMESS

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

Tehnopoli aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
omanikud-sihtasutuse asutajaliikmed.

Tehnopol on 2008. ja 2009. aastal ostnud ning osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2009		2008	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
TTÜ	75 712	763 849	70 820	321 506
Kokku ost-müük	75 712	763 849	70 820	321 506

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
TTÜ	19 335	23 498	5 764	6 986
Juhatuse või nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	1 798	0	1 790	0
Lühiajalised nõuded kokku	21 133	23 498		7 554

Vastavalt Tallinna Linnavalitsusega sõlmitud lepingule (mis oli detailplaneeringu kehtestamise eelduseks) anti moodustatud transpordimaa kinnistute omandiõigus üle Tallinna Linnale. Kinnistud anti linnale üle põhivara sihtfinantseeringuna maa maksustamishinnaga 1 078,8 tuhat krooni.

Lisa 21 Potentsiaalsed kohustused

06.07.2009.a. sõlmiti Sirje Velsbergi notaribüroos Tehnopoli ja Tallinna Linna vahel leping, millega anti transpordimaa kinnistute omandiõigus üle Tallinna Linnale. Vastavalt aga 11.02.2008.a. Tehnopoli ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahel sõlmitud lepingu nr 2-6/19 (mis oli detailplaneeringu kehtestamise eelduseks) jäi Tehnopolile teede ja tänavate väljaehitamise kohustus. Nimetatud kohustus täidetakse etapiviisiliselt koos uute hoonete rajamiseks vajalike trasside ehitamisega. Hetkel ei ole teada kohustuse realiseerumise täpne aeg ja maksumus.

Juhatuse liige

30

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

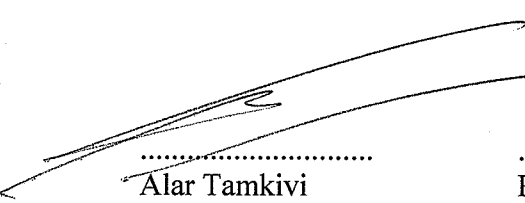
10-03-2010

Allkiri
OÜRIMESS

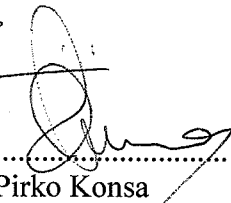
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2009. majandusaasta aruandele

Tallinna Tehnoloogiapargi Arendamise Sihtasutuse 2009. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud nõukogu poolt 06. aprilli 2010. otsusega, allkirjastamine 06. aprill 2010:

Juhatus:



.....
Alar Tamkivi
Juhatus liige

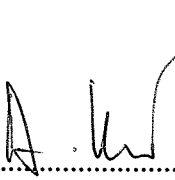


.....
Pirko Kõnsa
Juhatus liige

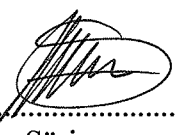
Nõukogu:



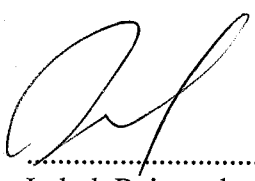
.....
Jaanus Mutli
Nõukogu esimees



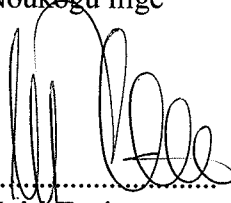
.....
Andres Keevallik
Nõukogu liige



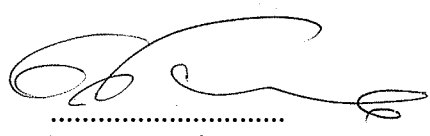
.....
Peep Sürje
Nõukogu liige



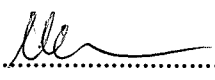
.....
Indrek Reimand
Nõukogu liige



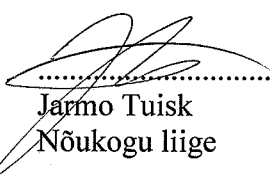
.....
Kairi Teniste
Nõukogu liige



.....
Eva Vanamb
Nõukogu liige



.....
Urmas Varblane
Nõukogu liige



.....
Jarmo Tuisk
Nõukogu liige