



2011. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus:	01.01.2011
Majandusaasta lõpp:	31.12.2011
Ärinimi:	Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol
Registrikood:	90008258
Aadress:	Teaduspargi 6/1 12618, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 4 800 200
Fax:	+372 4 800 210
Koduleht:	www.tehnopol.ee
E-mail:	info@tehnopol.ee
Audiitorühing:	Deloitte Audit Eesti AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
Bilanss.....	9
Tulemiaruanne	10
Rahavoogude aruanne.....	11
Netovara muutuste aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	13
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	13
Lisa 2 Raha ja pangakontod	19
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	19
Lisa 4 Maksud.....	20
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud ja sidusettevõtete osad	21
Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksud	22
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 8 Põhivara	24
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	25
Lisa 10 Kasutusrent	25
Lisa 11 Kapitalirent	26
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	26
Lisa 13 Laenukohustused.....	27
Lisa 14 Muud pikaajalised kohustused	28
Lisa 15 Müügitulu.....	28
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud.....	29
Lisa 17 Muud põhitegevuse tulud ja muud põhitegevuse kulud	29
Lisa 18 Sihtfinantseerimine	30
Lisa 19 Tööjõukulud.....	31
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega.....	32
Lisa 21 Potentsiaalsed kohustused.....	33
Lisa 22 Bilansipäevajärgsed sündmused	33
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	34
Juhatuse allkirjad 2011. aasta majandusaasta aruandele	35

TEGEVUSARUANNE

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol (edaspidi Teaduspark) on eraõiguslik organisatsioon, loodud missiooniga luua keskkond ja teenused teadmismahukate ettevõtete võistlusvõime suurendamiseks.

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

2011. aasta oli Teaduspargi kaheksandaks täispikaks majandusaastaks.

2011. aasta majandustegevuse perioodil saavutati müügitulu 1 766 tuhat eurot (2010. a. 1 866 tuhat eurot), 828 tuhat eurot tulu sihtfinantseerimisest (2010. a. 532 tuhat eurot) ja aruandeaasta tulem oli -132 tuhat eurot (2010. a. tulem 61 tuhat eurot).

Juhatusel liikmetele 2011. aastal arvestatud tasud moodustasid 76 tuhat eurot (2010. a. 73 tuhat eurot) ja kompensatsioon isikliku sõiduauto kasutamise eest 12 tuhat eurot (2010. a. 12 tuhat eurot). Nõukogu liikmete tasud moodustasid aruandeaastal 21 tuhat eurot (2010. a. 21 tuhat eurot) ja töötajatele arvestatud tasud moodustasid 369 tuhat eurot (2010. a. 351 tuhat eurot).

1. ORGANISATSIOON, JUHTIMINE, HALDUS

2011. aasta lõpu seisuga kuulus Teaduspargi nõukokku 7 ja juhatusse 2 liiget. 2011. aastal toimus nõukogu koosseisus üks muudatus. Lõppesid Tallinna Tehnikaülikooli poolt määratud nõukogu liikme Peep Sürje volitused ja aasta lõpu seisuga uut liiget ei määratud. Nõukogu valis seoses senise nõukogu esimehe Jaanus Mutli esimeheks olemise volituste tähtaja lõppemisega uueks nõukogu esimeheks Jarmo Tuisu. Nõukogu aseesimehena jätkas Eva Vanamb. Juhatuse liikmetena jätkavad Alar Tamkivi ja Pirko Konsa. Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee.

2011. aastal toimus 7 nõukogu ja 6 auditi komitee koosolekut.

Seisuga 31.12.2011. a. töötas Teaduspargis 23 töötajat, kellest üks on lapsehoolduspuhkusel. Aasta jooksul liitus Teaduspargiga 5 uut inimest ja lahkus 6 inimest.

2. VARA JA INFRASTRUKTUUR

2011. a. lõpu seisuga kuulub Teaduspargile ca 7,5 ha maad, mis on jaotatud üheksaks kinnistuks, milliste spetsifikatsioon on järgmine:

Kinnistu aadress	Kinnistu pindala, m ²	Hoonestus	Hoonete kogupind, m ²
Teaduspargi tn 8	9 710	-	-
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 tootmishoone ja 1 kaarhall	4 496
KOKKU	77 532		34 198

Peale Mäealuse 2/3 asunud katsehalli lammutamist 2012.a. alguseks on Teaduspargi hoonetes katusealust pinda ca 34 200 m². 2012.a. lõpus, 2013.a. alguses lammutatakse tootmishoone ja kaarhall aadressil Mäealuse 2/2, mistõttu neid pindasid aktiivsete pindade hulka enam ei arvestata. 2011.a. lõpus oli Teaduspargi majades (ilma Mäealuse 2/2-ta) kokku netopinda ca 21 600 m², millest väljarenditavat pinda oli ca 15 700 m². Sellest oli välja renditud ca 14 900 m² ehk 95%.

04.03.2011.a. asutati koos AS YIT Ehituse Teaduspargi tn 8 kinnistu väljaarendamiseks OÜ Mehhatroonikum, milles Teaduspargil on 10%-ne vähemusosalus. Vastavalt asutamislepingule seadis Teaduspark OÜ Mehhatroonikumi kasuks eelnimetatud kinnistule hoonestusõiguse. Detailplaneeringu järgselt on Teaduspargi tn 8 kinnistule õigus ehitada 1 büroohoone ja 1 parkimismaja. Hoonestusõiguse kestvuseks on 65 aastat, misjärel antakse kinnistu ja seal asuvad hooned Teaduspargile tasuta tagasi.

2011.a. lõpu seisuga käivad büroohoone ehitustööd. Büroohoone valmimine on planeeritud 2012.a. II poolaastaks.

Samaks ajaks on planeeritud ka Mäealuse 2 kinnistule OÜ Tehnopol 1 KV poolt rajatava esimese büroohoone valmimine. Nimelt asutati 29.04.2009.a. koos Astlanda Ehituse OÜ-ga Mäealuse tn 2 kinnistu väljaarendamiseks OÜ Tehnopol 1 KV, milles Teaduspargil on 10%-ne vähemusosalus. Vastavalt asutamislepingule seadis Teaduspark 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 Teaduspargile tasuta tagasi.

2011.a. reorganiseeriti Teaduspargi kinnisvaraala tegevus. Kinnisvara struktuuri muutmise tulemusel liideti kinnisvara halduse üksus kinnisvara arenduse üksusega ning jaotati ümber töötajate funktsioonid.

2011. aastaks püstitatud peamised eesmärgid kinnisvara halduse ja arenduse osas ning nende täitmine:

2011.a. eesmärk	Tulemus
1. 2011.a. esimesel poolaastal alustatakse Tehnomeedikumi ehitustegevusega;	Ehitustegevus käib.
2. 2011.a. esimesel poolaastal alustatakse Mehhatroonikumi ehitustegevusega;	Ehitustegevus käib.
3. Langetatud on otsused Digitalu väljaehitamiseks;	Otsust langetatud ei ole. Käivad läbirääkimised võimalike investoritega.
4. Välja on töötatud finantsskeem territooriumi korrastamiseks;	2011.a. valimiste järel moodustatud koalitsiooni koalitsioonilepingus ja valitsemiskavas on kinnitatud jätkuvaid investeeringuid teadusparkide taristusse.
5. Välja on töötatud äriplaani Akadeemia tee 21 A ja C korpuste renoveerimiseks;	Akadeemia tee 21C korpuse projekteerimishange on väljakuulutatud ja renoveerimine algab peale AS Cybernetica väljakolimist.
6. Mäealuse 2/3 on vabastatud üürnikest ja ettevalmistatud lammutamiseks.	Mäealuse 2/3 hoone on lammutatud.

3. ÄRIARENDUSTEENUSED

Teaduspark osutab äriarendusteenuseid nii tegutsevatele kui alustavatele ettevõtetele (inkubatsioon). Võrreldes 2010. aastaga jäi püsiva teenuslepinguga ettevõtete arv samaks, püsisid 70 lepingu juures. Kõrgema kvaliteedi ja fookuseerituse eesmärgil võetakse inkubaatorisse vastu korraga vaid 20 ettevõtet. Äriarendusteenuste vallas on oluliseks muutuseks keskendumine kolmele strateegias määratletud sektorile (info- ja kommunikatsioonitehnoloogia, tervisetehnoloogiad ja mehhatroonika). Aasta lõpus lõppesid kolm põhilist koostööprojekti, mida rahastati INTERREG IVB ja IVA programmist.

Inkubatsioon

Alates septembrist 2011.a. viidi inkubatsiooni teenusesse mitu olulist muudatust. Esiteks seati inkubantide arvule ülempiir ning laiendati oluliselt praktiseerivate juhendajate võrgustikku. Ülempiiri eesmärk on rohkem fookuseerida parimate ideede tulemuslikule teenindamisele. Teiseks, olulise väärtuspakkumise muutusena kaotati eelinkubatsioon kui teenus. Uue teenusena pakutakse inkubaatori ettevõtetele inkubatsiooni perioodil nn. "kiirendamise" teenust. Teenuse raames osutab Teaduspark kuni 3 kuu jooksul vastavalt ettevõttele eelnevalt kokku lepitud tegevuskavale suurendatud mahus teenuseid. Teenus on suunatud eelkõige ettevõtetele, kes soovivad oma tegevusse kaasata lisakapitali investeringute näol. Nõustajate võrgustik on kasvanud aasta lõpuks 16 inimeseni, kellest neli on väljastpoolt Eestit.

Septembris 2011.a. lõppes Ettevõtlike Arendamise Sihtasutusega 2009. aastal sõlmitud hankeleping inkubatsiooniteenuse osutamiseks. Kuna hankelepingu tingimused ja raamistik ei arvestanud tegelikku olukorda ja oli oma tingimustes väga piiratud, ei laekunud hanke raames kavandatud tulu. Ettevõtlike Arendamise Sihtasutus kuulutas olukorra parandamiseks välja uue hanke, mille raames Teaduspark sõlmis uue lepingu inkubatsiooni teenuse osutamiseks. Kavandatav teenuste osutamise maht käesolevaks aastaks on ca 190 tuhat eurot koos käibemaksuga.

Äriarendusteenused

Kokku kasutas 2011. a. erinevaid Teaduspargi poolt pakutavaid teenuseid 195 ettevõtet, mida on 35 võrra enam, kui eelneval aastal. Kuigi teenuslepinguliste ettevõtete arv on jäänud enam-vähem samaks, on kasvanud püsivalt teenuseid kasutavate ettevõtete arv.

Traditsiooniliselt korraldati ärimissioonid Silicon Valley-sse, Barcelonasse ning väiksemamahulisi visiite Läti, Rootsi ning Soome. Regulaarselt toimusid ekspordiklubid ning kohtumised välisriikide saadikutega. Koos muude klubide ja koolitustega registreeriti kokku erinevatel üritustel 1691 inimese osavõtt.

Edukalt lõpetati kolm Läänemere regiooni koostööprojekti, millest ühes (SMEDGE) oli Teaduspark ka juhtpartner. Kõigi kolme projekti fookus oli teadusmahukate ettevõtete rahvusvahelistumise toetamine.

Rahaliselt kasvas teenuste osutamise maht 401 tuhande euron, mida on 13% rohkem võrreldes varasema aastaga. Avaliku sektori poolt rahastati äriarendusteenuseid kokku ca 306 tuhande euro ulatuses.

Pooltööstuslikud laborid

Parandamaks ettevõtete arendustegevuse võimalusi, osaleb Teaduspark aktiivselt kahe pooltööstusliku labori (mehhatroonika ja rakukasvatuse) väljaarendamisel. Esimese tarbeks on algatatud koostöös Soome ja Eesti partneritega projekt INNOREG, mille raames rajatakse Teaduspargi territooriumile täisautomaatne paindtootmiskeskus maksumusega üle kahe miljoni euro. Projekti on aktiivselt kaasatud ka Tallinna Tehnikaülikool ja Tallinna linn.

Rakukasvatusalabor luuakse ühiselt koostöös erinevate biotehnoloogia ettevõtetega. Projekti teostamiseks loodi ühisettevõtte OÜ Biolaborid, milles Teaduspark omandas 24,9%-lise osaluse.

4. PEAMISED TEGEVUSED 2012

Põhilised tegevused ja eesmärgid kinnisvara arenduses:

1. Valminud on Tehnomeedikumi hoone;
2. Valminud on Mehhatroonikumi hoone;
3. Korrastatud on Soone oja tiik ja selle ümbrus;
4. Välja on ehitatud Teaduspargi tn 8 kinnistuga piirnev kergliiklustee;
5. Akadeemia tee 21 C korpus on renoveeritud;
6. Rajatud on parklad Mäealuse tn 2, Teaduspargi tn 6 ja 8 kinnistutele;
7. Leitud on investor Digitalu rajamiseks;
8. Välja on töötatud finantsskeem territooriumi taristu 1. etapi korrastamiseks;
9. Teaduspargi üüripindade täituvus on 95%.
10. Teaduspark osutab haldusteenust Tehnomeedikumi ja Mehhatroonikumi hoonetes.

Põhilised tegevused ja eesmärgid äriarenduses:

1. Kvantiteet:

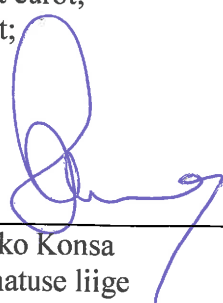
- a. Hoida püsiklientide arvu (100 ettevõtet);
- b. Vähemalt 50 äriidee sobivuse hindamine inkubaatorisse;
- c. Inkubatsioonis osaleb pidevalt 20 ettevõtet, kellest vähemalt 3 läbib "kiirendi" protsessi;
- d. 10 „pehme maandumise“ kliendi teenindamine.

2. Kvaliteet:

- a. Kahe „läbimurdelise eduloo“ tekkimine ettevõtete hulgast;
- b. Investeeringuid kaasab 7 ettevõtet sh 5 inkubatsiooni ettevõtet;
- c. 5 ettevõtet on edukalt sisenenud Teaduspargi abiga uutele välisturgudele.

3. Finantseesmärgid:

- a. Teaduspargi äriarendusteenuste osutamise kogumaht on aastal 2012 462 tuhat eurot, sh:
 - i. teenustasud otse ettevõtetelt 87 tuhat eurot;
 - ii. sponsorlus korporatiivpartneritelt 5 tuhat eurot;
 - iii. inkubaatori maja renditulu 40 tuhat eurot;
 - iv. projektid 330 tuhat eurot.

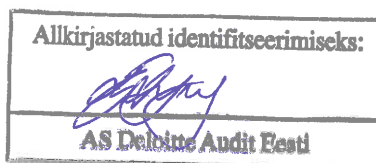

Alar Tamkivi
Juhatuse liige
Pirko Konsa
Juhatuse liige

Bilanss
(eurodes)

	Lisad	31.12.2011	31.12.2010
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	253 784	296 101
Nõuded ja ettemaksed	3	754 095	781 242
Käibevara kokku		1 007 879	1 077 343
Põhivara			
Sidusettevõtete osad	5	0	1 456
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	6	226 107	33 412
Kinnisvarainvesteeringud	7	11 394 943	10 559 911
Materiaalne põhivara	8	1 752 433	2 711 337
Immateriaalne põhivara	9	121 210	147 692
Põhivara kokku		13 494 693	13 453 808
VARAD KOKKU		14 502 572	14 531 151
KOHUSTUSED JA NETOVARA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13	515 362	154 736
Võlad ja ettemaksed	12	409 187	548 708
Lühiajalised kohustused kokku		924 549	703 444
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	13	1 128 959	1 520 392
Muud pikaajalised kohustused	14	667 155	393 569
Pikaajalised kohustused kokku		1 796 114	1 913 961
KOHUSTUSED KOKKU		2 720 663	2 617 405
Sihtkapital			
Eelmiste perioodide tulem		3 607 981	3 607 981
Aruandeaasta tulem		8 305 765	8 244 539
		-131 837	61 226
NETOVARA KOKKU		11 781 909	11 913 746
KOHUSTUSED JA NETOVARA KOKKU		14 502 572	14 531 151

Juhatuse liige

9



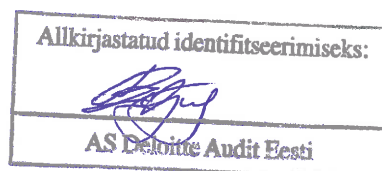
Tulemiaruanne

(eurodes)

	Lisad	2011	2010
Müügitulu	15	1 766 123	1 866 373
Tulu sihtfinantseerimisest	18	828 088	532 308
Muud põhitegevuse tulud	17	42 487	4 661
Põhitegevuse tulud		2 636 698	2 403 342
Antud sihtfinantseerimine ja toetused	18	-375 408	-134 769
Mitmesugused tegevuskulud	16	-1 040 872	-1 118 203
Tööjõukulud	19	-686 584	-593 578
a) palgakulu		-512 075	-442 620
b) sotsiaalmaksud		-174 509	-150 958
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7;8;9	-534 676	-413 575
Muud põhitegevuskulud	17	-23 794	-28 799
Põhitegevuse kulud		-2 661 334	-2 288 924
Tegevustulem		-24 636	114 418
Muud intressi- ja finantstulud		1 231	1 136
Intressitulu diskonteeritud nõuetelt		12 284	1 891
Intressikulud		-72 452	-55 119
Nõuete diskonteerimise mõju		-45 313	0
Tulem kapitaliosaluse meetodist	5	-2 951	-1 100
Finantstulud ja -kulud kokku		-107 201	-53 192
Aruandeaasta tulem		-131 837	61 226

Juhatuse liige

10



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

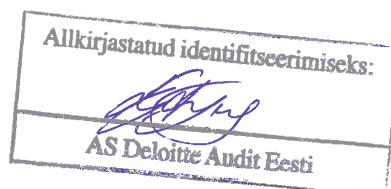
	Lisad	2011	2010
Rahavood põhitegevusest			
Tegevustulem		-24 636	114 418
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7;8;9	534 676	413 575
Saadud sihtfinantseerimine põhivara soetuseks		-79 211	-172 003
Korrigeeritud tegevustulem		430 829	355 990
Põhitegevusegaga seotud nõuete muutus		-39 500	-146 544
Põhitegevusega seotud kohustuste muutus		234 483	-14 249
Rahavood põhitegevusest		625 812	195 197
Rahavood investeerimistegevusest			
Väljamaksed põhivara soetamiseks		-405 528	-675 497
Laekunud sihtfinantseeringud		92 792	0
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel		-1 495	0
Antud laenud		-271 324	0
Antud laenude tagasimaksed		20 000	0
Saadud intressid		685	1 136
Rahavood investeerimistegevusest		-564 870	-674 361
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13	132 000	261 216
Saadud laenude tagasimaksed	13	-156 540	-116 181
Laekunud sihtfinantseerimine põhivara soetuseks	18	0	404 863
Kapitalirendimaksed	13	-6 268	-5 551
Makstud intressid		-72 451	-55 119
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-103 259	489 228
Puhas rahavoog kokku		-42 317	10 064
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		253 784	296 101
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		296 101	286 037
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-42 317	10 064

Netovara muutuste aruanne
(eurodes)

	Sihtkapital	Tulem	Kokku
Saldo 31.12.2009	3 607 981	8 244 539	11 852 520
Aruandeaasta tulem	0	61 226	61 226
Saldo 31.12.2010	3 607 981	8 305 765	11 913 746
Aruandeaasta tulem	0	-131 837	-131 837
Saldo 31.12.2011	3 607 981	8 173 928	11 781 909

Juhatuse liige _____

12



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

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 meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Eesti Vabariik ühines alates 1. jaanuarist 2011.a. eurosooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris Teaduspark alates 1. jaanuarist 2011.a. oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Üleminekukurss on 1 euro = 15,6466 Eesti krooniga.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

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

Raha ja pangakontod

Bilansikirje raha ja pangakontod sisaldab pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosid.

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse Teaduspargi tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses

Juhatusel liige _____

(s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tulemiaruanDES 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 laekuv summas.

Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastatakse nõude nüüdisväärtuses, 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 Teaduspark hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel 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.

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.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid hinnangulise kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja kapitaliseerimise alampiiriks oli kuni 31.12.2010 soetatud vara korral 1 917 eurot ja alates 01.01.2011 soetatud vara korral 2 000 eurot ilma käibemaksuta.

Põhivara võetakse arvele kogumina ainult juhul, kui kogum moodustab ühesuguse kasutuseaga terviku ja kogumi soetusmaksumus algab vähemalt põhivara kapitaliseerimise alampiirist (ilma käibemaksuta). Kui ühe ja sama vara komponentidel on erinevad kasutusead, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varadena (komponentide summaarne soetusmaksumus algab vähemalt põhivara kapitaliseerimise alampiirist ilma käibemaksuta).

Põhivarasid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara väärtuse languse korral (osaline või täielik demonteerimine, lammutamine, hävimine, kahjustumine, kadumine) viiakse läbi allahindlus. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi norm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Põhivara inventuur viiakse läbi üks kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, mille käigus vaadatakse üle ka amortisatsiooni normid.

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% |

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mille kapitaliseerimise alampiiriks oli kuni 31.12.2010 soetatud vara korral 1 917 eurot ja alates 01.01.2011 soetatud vara korral 2 000 eurot ilma käibemaksuta.

Juhatusel liige

15

Allkirjastatud identitiseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Uue majandusüksuse asutamisega seotud väljaminekuid, uue teadusliku või tehnilise informatsiooni kogumise eesmärgil läbi viidud uuringutega seotud kulutusi ning koolituskulusid ei kapitaliseerita.

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

Renditud varad

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

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav juhul, kui nendega ei toimu aktiivset kauplemist ning puuduvad ka alternatiivsed meetodid nende väärtuse usaldusväärseks hindamiseks – selliseid aktsiaid kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Juhul, kui osaluse omandamisega seotud lepingute majanduslikust sisust selgub, et vastavalt IAS 28.6-7 on Teaduspargil oluline mõju majandustegevuse korraldamisel, siis klassifitseeritakse see sidusettevõtteks ning vastavat investeeringut kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Sidusettevõtete osad

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

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

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

Sidusettevõttesse tehtud investeeringut arvestatakse kapitaliosaluse meetodil.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. 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

Hoonestusõiguse võõrandamisest saadav tulu kajastatakse proportsionaalselt hoonestusõiguse kehtivuse ajaga.

Sihtfinantseerimine**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 kulusi tehtud, kajastatakse saadud vahendid ettemaksena. Kui sihtfinantseerimise saamisega seotud

Juhatus liige _____

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

Tegevuskulude katteks saadud ja antud sihtfinantseerimist võib kajastada arvestuse lihtsustamise eesmärgil laekumisel kohe tuluna ja ülekandmisel kohe tuluna, kui lepingujärgne summa on väiksem põhivara kapitaliseerimise alampiirist. Avaliku sektori sise 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.

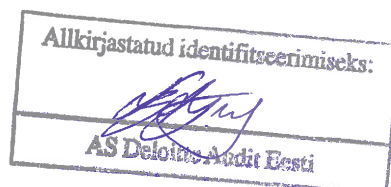
Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2011. a. ja aruande koostamispäeva 21. märts 2012. 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.

Juhatusel liige _____

18



Lisa 2 Raha ja pangakontod (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
SEB Panga arvelduskontod	35 741	232 117
Swedbanki arvelduskontod	218 043	63 984
Kokku	253 784	296 101

Teaduspargi põhipangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Teaduspargil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's. Kontode kogujääk seisuga 31.12.2011. a. oli 253 784 eurot. Alates 2009. aastast on rahalised vahendid paigutatud täiendava tulu teenimise eesmärgil üleöödeposiiti. Üleöödeposiidi arvestuslik aastane intressimäär 2011. aastal jäi vahemikku 0,10% - 0,25%. Kokku teeniti arveldusarvetelt intressi summas 511 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	141 956	175 797
s.h. ostjatelt laekumata arved	150 377	182 001
ebatõenäoliselt laekuvad arved	-8 421	-6 204
Antud laenud	25 600	0
Laekumata intressid	546	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	6 645	64 628
Muud lühiajalised nõuded	130 861	454
Saamata sihtfinantseerimine (lisa 18)	446 039	471 109
Sihtfinantseerimise arvelt katmisele kuuluvad kulud (lisa 18)	0	64 308
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	2 448	4 946
KOKKU	754 095	781 242

2011. aasta jooksul on ebatõenäoliseks kantud arveid summas 9 440 eurot (2010. aastal 4 797 eurot), sama aja jooksul on laekunud ebatõenäoliseks kantud arveid summas 1 104 eurot (2010. aastal 2 440 eurot) ja alusetult ebatõenäoliseks kantuid arveid summas 828 eurot. Firmade pankroti või likvideerimise tõttu on 2011. a. arveid lootusetuks kantud summas 5 291 eurot (2010. aastal 4 056 eurot).

Muude lühiajaliste nõuete all on kajastatud OÜ Mehhatroonikumilt saadava hoonestusõiguse tasu teine pool summas 130 tuhat eurot. Nimetatud tasu laekub Teaduspargi arveldusarvele 2012. aastal.

Teaduspark on sõlminud lühiajalise laenulepingu. Laenulepingu raames on Teaduspark andnud laenu Mehhatroonikum OÜ-le summas 15 600 eurot. Nimetatud laenu anti vastavalt osanike lepingutes kokku lepitud osanikupoolse omafinantseeringu osa katmiseks. Laenu tagastustähtjaks on 30.06.2012. a., laenu intressimäär on 5% aastas.

Samuti on antud laenude all kajastatud 10 tuhat eurot. Tegemist on kokkuleppemenetlusega endise Teaduspargi juhatuse liikmega, mille kohaselt tuleb tal tasuda Teaduspargile hiljemalt 04.10.2012.a. 10 tuhat eurot.

Lisa 4 Maksud
(eurodes)

Maksuliik	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Ettemaksukonto jääk	5 000	0	18 480	0
Käibemaks (lisa 12)	1 645	0	45 828	0
Üksikisiku tulumaks (lisa 12)	0	8 594	0	9 591
Sotsiaalmaks (lisa 12)	0	16 084	0	18 011
Kohustuslik kogumispension (lisa12)	0	422	0	378
Töötuskindlustusmaks (lisa12)	0	1 426	0	1 586
Tulumaks erisoodustustelt (lisa 12)	0	855	0	885
Maamaks	0	0	320	0
KOKKU	6 645	27 381	64 628	30 451

Juhatus liige _____

20



Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud ja sidusettevõtete osad
(eurodes)

Sidusettevõtte osad soetusmaksumuses	31.12.2011	31.12.2010
Tehnopol 1 KV OÜ	2 556	2 556
Mehhatroonikum OÜ	250	0
Biolaborid OÜ	1 245	0
Kokku	4 051	2 556
Kapitaliosalusel arvestatud tule m		
Tehnopol 1 KV OÜ	-1 985	-1 100
Mehhatroonikum OÜ	-3 361	0
Biolaborid OÜ	-1 699	0
Kokku	-7 045	-1 100
Bilansiline väärtus		
Tehnopol 1 KV OÜ	0	1 456
Mehhatroonikum OÜ	0	0
Biolaborid OÜ	0	0
Kokku	0	1 456
Netovara väärtus		
Tehnopol 1 KV OÜ	-529	1 456
Mehhatroonikum OÜ	-3 111	0
Biolaborid OÜ	-454	0
Kokku	-4 094	1 456

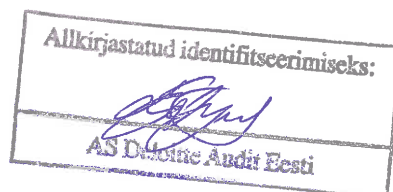
29.04.2009. a. asutati koos Astlanda Ehituse OÜ-ga OÜ Tehnopol 1 KV. Ühisettevõtte asutati eesmärgil, et välja arendada Mäealuse tn 2 kinnistu. Detailplaneeringu järgselt on Mäealuse tn 2 kinnistule õigus ehitada kuni 3 büroohoonet kogu brutopinnaga 49 002 m². Teaduspargil on asutatud OÜ-s Tehnopol 1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

04.04.2011.a. asutati koos YIT Ehitus AS-ga OÜ Mehhatroonikum. Ühisettevõtte asutati eesmärgil, et välja arendada Teaduspargi tn 8 kinnistu. Detailplaneeringu järgselt on Teaduspargi tn 8 kinnistule õigus ehitada kuni 2 hoonet kogu brutopinnaga 31 106 m² (sh parkimismaja 14 646 m²). Teaduspargil on asutatud OÜ-s Mehhatroonikum 10%-ne vähemusosalus.

30.05.2011.a. soetas Teaduspark 24,9%-se osaluse OÜ-s Biolaborid. Osade omandamise eesmärgiks on koos teiste partneritega Teaduspargi territooriumile välja arendada rakuteraapia labor. Labori eesmärgiks on biotehnoloogia ettevõtete tiptasemel laboriteenuste kättesaadavuse parandamine. OÜ Biolaborid teised osanikud on: Protobios OÜ (10%), Cellin Technologies OÜ (15,3%), Kevelt AS (10%), Medco Partners OÜ (14,9%) ja Taastava Kirurgia Kliinik (24,9%).

Peale lepingute majandusliku sisu süvaanalüüsi selgus, et Teaduspargil on oluline mõju ülaltoodud ühisettevõtete majandustegevuse korraldamisel ning on seetõttu klassifitseeritud sidusettevõtteks, mistõttu vastavat investeeringut kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Juhatusel liige



2011.a. soetati Mehhatroonikum OÜ osasid summas 250 eurot ja kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum on 3 361 eurot.

2011.a. soetati Biolaborid OÜ osasid summas 1 245 eurot ja kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum on 1 699 eurot.

2009.a. soetati Tehnopol 1 KV OÜ osasid summas 2 556 eurot ja 2011.a. kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum on 1 985 eurot.

Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksud
(eurodes)

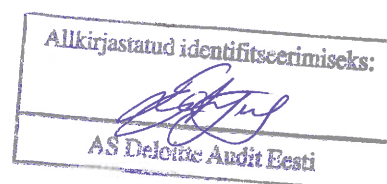
	31.12.2011	31.12.2010
Antud pikaajalised laenud	258 802	42 182
Diskonteerimisest tulenev vähendus	-41 799	-8 770
Muu laen	9 104	0
Kokku	226 107	33 412

Teaduspark on sõlminud kaks pikaajalist laenulepingut. Ühe laenulepingu raames on Teaduspark andnud laenu OÜ-le Tehnopol 1 KV summas 252 654 eurot ja teise laenulepingu raames andis Teaduspark laenu Biolaborid OÜ-le summas 6 148 eurot. Nimetatud laenud anti vastavalt osanike lepingutes kokku lepitud osanikupoolse omafinantseeringu osa katmiseks. Esimese laenu tagastustähtajaks on 07.09.2019.a. Alates 01.01.2015.a. tasub laenu saaja intressi 5% aastas. Tegemist on allutatud laenuga, kus Laenuandja nõue Laenusaaaja vastu kuulub Laenusaaaja lõpetamise või pankroti korral rahuldamisele pärast kõigi teiste võlausaldajate tunnustatud nõuete rahuldamist. Teise laenu tagastustähtajaks on 30.06.2015.a. Laenu intress on 6% laenu jäägilt aastas.

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

Muu laen: tegemist on kokkuleppemenetlusega endise Teaduspargi juhatuse liikmega, mille kohaselt tuleb tal tasuda Teaduspargile hiljemalt 04.10.2013.a. 9 104 eurot.

Juhatus liige

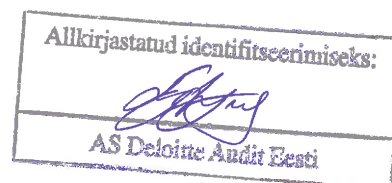


Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 666 734	1 748 963
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	712 609	889 412
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	954 125	859 551
Soetusmaksumus 31.12.2009	12 122 257	
Akumuleeritud kulum	-1 309 228	
Jääkväärtus 31.12.2009	10 813 029	
2010		
Ümberklassifitseerimine põhivarast	60 644	
Arvestatud amortisatsioon	-313 762	
Soetusmaksumus	12 182 901	
Akumuleeritud kulum	-1 622 990	
Jääkväärtus 31.12.2010	10 559 911	
2011		
Soetamine ja parendus	21 435	
Ümberklassifitseerimine põhivarast	1 228 215	
Mahakantud vara makumus	-9 742	
Arvestatud amortisatsioon	-409 059	
Mahakantud vara kulum	4 183	
Soetusmaksumus 31.12.2011	13 422 809	
Akumuleeritud kulum	-2 027 866	
Jääkväärtus 31.12.2011	11 394 943	

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Aruandeaastal lõpetati kapitaalehitus aadressi Teaduspargi tn 6/1, mille tulemusel renoveeriti täielikult büroohoone. Seoses 2011. aastal toimunud plahvatusega aadressil Mäealuse tn 2/3 on maha kantud hoone soetusmaksumusega 9 742 eurot.

Juhatuse liige



Lisa 8 Põhivara
(eurodes)

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Lõpetamata ehitus	Muu mat. põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	1 576 681	614 905	110 658	2 302 244
<i>s.h.kapitalirendina</i>	0	0	17 866	17 866
Akumuleeritud kulum	-117 472	0	-71 502	-188 974
Jääkmaksumus	1 459 209	614 905	39 156	2 113 270
2010				
Soetusmaksumus	0	836 321	19 371	855 692
Amortisatsioon	-58 309	0	-17 933	-76 242
Mahakantud vara	0	0	-35 703	-35 703
Mahakantud akumuleeritud kulum	0	0	35 648	35 648
Ümberklassifitseerimine	0	-185 208	0	-185 208
S.h. ümberklassifitseerimine kinnisvarasse	0	60 644	0	60 644
ümberklassifitseerimine immat. varaks	0	124 564	0	124 564
Saldo seisuga 31.12.2010				
Soetusmaksumus	1 576 681	1 266 018	94 326	2 937 025
<i>s.h.kapitalirendina</i>	0	0	17 866	17 866
Akumuleeritud kulum	-175 781	0	-53 787	-229 568
Jääkmaksumus	1 400 900	1 266 018	40 539	2 707 457
Ettemaksed põhivara eest				3 880
Materiaalne põhivara kokku				2 711 337
2011				
Soetused	7 209	351 876	7 682	366 767
Amortisatsioon	-72 382	0	-21 194	-93 576
Mahakantud vara	0	0	-47 331	-47 331
Mahakantud akumuleeritud kulum	0	0	47 331	47 331
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	124 301	-136 593	12 292	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvaraks	0	-1 228 215	0	-1 228 215
Saldo seisuga 31.12.2011				
Soetusmaksumus	1 708 191	253 086	66 969	2 028 246
Akumuleeritud kulum	-248 163	0	-27 650	-275 813
Jääkmaksumus	1 460 028	253 086	39 319	1 752 433
Materiaalne põhivara kokku				1 752 433
Materiaalne põhivara kokku				1 752 433

Teaduspargi bilansis on materiaalse põhivara all kajastatud osaliselt kinnistu aadressiga Mäealuse tn 4 (vana aadressiga kinnistud Akadeemia tee 19, Mäealuse tn 4B ja Mäealuse

Juhatusel liige _____

4C). Nimetatud kinnistu on osaliselt kajastatud materiaalse põhivara all, aga mitte kinnisvara investeeringute all põhjusel, et Teaduspark osutab nimetatud pindadel alustavatele ettevõtetele inkubatsiooniteenust, mis on Teaduspargi üks põhitegevustest. Samuti on kajastatud materiaalse põhivara koosseisus Teaduspargi tn 6/1 see osa hoonest, mida Teaduspark kasutab oma büroopindadena. Mahakantud vara näol on tegemist amortiseerunud kontoritehnika ja inventariga.

Lisa 9 Immateriaalne põhivara (eurodes)

	Ostetud litsentsid	Tarkvara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2009			
Soetusmaksumus	19 846	25 990	45 836
Akumuleeritud kulum	-5 467	-4 392	-9 859
Jääkväärtus	14 379	21 598	35 977
<i>2010 toimunud muutused</i>			
Soetused	10 667	124 564	135 231
Amortisatsioon	-4 441	-19 075	-23 516
Saldo seisuga 31.12.2010			
Soetusmaksumus	30 513	150 554	181 067
Akumuleeritud kulum	-9 908	-23 467	-33 375
Jääkväärtus	20 605	127 087	147 692
<i>2011 toimunud muutused</i>			
Amortisatsioon	-7 407	-19 075	-26 482
Saldo seisuga 31.12.2011			
Soetusmaksumus	30 513	150 554	181 067
Akumuleeritud kulum	-17 315	-42 542	-59 857
Jääkväärtus	13 198	108 012	121 210

Lisa 10 Kasutusrent (eurodes)

Teaduspark on sõlminud kontoritehnika rentimiseks osahinguga Green IT kaks kasutusrendi lepingut.

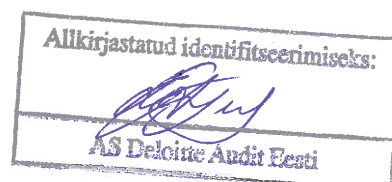
2008. aastal sõlmiti rendileping limiidiga 28 760 eurot, millest kasutati ära 21 tuhat eurot.

2011. aastal pikendati osaliselt nimetatud rendilepingut ühe aasta võrra.

2010. aasta lõpus sõlmiti serverite rentimiseks rendileping limiidiga 12 782 eurot, mis võeti ka kasutusele. Lepingu kestvuseks on 48 kuud.

2011. aastal on tasutud rendimaksetena 8 720 eurot (2010. aastal maksti 8 162 eurot).

Juhatuses liige



Lisa 11 Kapitalirent
(eurodes)

Saldo seisuga 31.12.2009

Renditud vara soetusmaksumus	17 866
Akumuleeritud kulum	-7 443
Jääkväärtus	10 423

2010 toimunud muutused

Amortisatsioon	-5 955
----------------	--------

Saldo seisuga 31.12.2010

Renditud vara soetusmaksumus	17 866
Akumuleeritud kulum	-13 398
Jääkväärtus	4 468

2011 toimunud muutused

Amortisatsioon	-4 468
----------------	--------

Saldo seisuga 31.12.2011

Renditud vara soetusmaksumus	17 866
Akumuleeritud kulum	-17 866
Jääkväärtus	0

Teaduspark rentis perioodil 2008-2011.a. osaühingult Green IT kapitalirendina kahte serverit summas 17 866 eurot.

Perioodi lõppedes kasutas Teaduspark õigust liisinguobjektid välja osta.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	189 109	298 241
Võlad töövõtjatele	16 633	20 153
Maksuvõlad (lisa 4)	27 381	30 451
Muud võlad	39 299	40 860
Saadud ettemaksed (lisa 18)	136 765	159 003
KOKKU	409 187	548 708

Juhatuse liige _____

26



Lisa 13 Laenukohustused (eurodes)

	Laenu saldo	sh. lühiajaline osa	sh. pikaajaline osa	Tähtaeg
<i>Saldo seisuga 31.12.2010</i>				
Lep2007025429, intress 6.k. EURIBOR +2,8%	448 333	47 827	400 506	20.07.2014
Lep 2005018967, intress 6.k. EURIBOR+2,8%	347 719	22 796	324 923	15.09.2012
Lep 2008005376, intress 6.k. EURIBOR +2,8%	445 048	33 435	411 613	4.04.2015
Lep 2009004854, intress 6.k. EURIBOR+3%	341 435	31 129	310 306	10.04.2016
Erastamisega seotud laenukohustused	86 325	13 281	73 044	10.11.2017
Liisitud põhivara	6 268	6 268	0	31.12.2011
Laenukohustused seisuga 31.12.2010	1 675 128	154 736	1 520 392	
<i>Saldo seisuga 31.12.2011</i>				
Lep2007025429, intress 6.k. EURIBOR +2,8%	325 322	23 382	301 940	20.07.2014
Lep 2005018967, intress 6.k. EURIBOR+2,8%	401 063	401 063	0	15.09.2012
Lep 2008005376, intress 6.k. EURIBOR +2,8%	412 156	34 407	377 749	4.04.2015
Lep 2009004854, intress 6.k. EURIBOR+3%	432 735	43 229	389 506	10.04.2016
Erastamisega seotud laenukohustused	73 045	13 281	59 764	10.11.2017
Laenukohustused seisuga 31.12.2011	1 644 321	515 362	1 128 959	

Teaduspark on sõlminud investeringute finantseerimiseks neli laenulepingut SEB Pangaga. Alates 2009. aasta aprillist on laenulepingutes tehtud muudatused ja lepingust tulenevad kohustused on fikseeritud eurodes. Intressiarvutamise aluseks on 6 kuu EURIBOR + panga marginaal. Laenu tagamiseks on seatud hüpoteegid järgmistele kinnistutele:

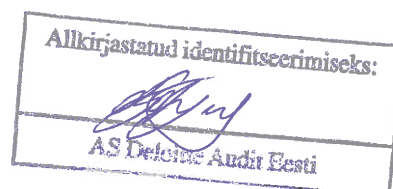
- Kinnistule aadressil Mäealuse tn 4 hüpoteek summas 555 tuhat eurot;
- Kinnistule aadressil Teaduspargi tn 3 hüpoteek summas 639 tuhat eurot;
- Ühishüpoteek kinnistutele Teaduspargi tn 3, Mäealuse tn 4, Teaduspargi tn 6 summas 1 023 tuhat eurot.

Hüpoteekidega koormatud kinnistute bilansilised väärtused seisuga 31.12.2011. a.:

- Mäealuse tn 4 1 548 tuhat eurot;
- Teaduspargi tn 3 1 517 tuhat eurot;
- Teaduspargi tn 6 2 281 tuhat eurot.

Erastamisega seotud laenukohustused tulenevad maa (kinnistud aadressiga Akadeemia tee 21 ja Akadeemia tee 27 (nüüd Teaduspargi 8)) ostueesõigusega erastamisest ja laen kuulub tasumisele Harju Maavalitsusele. Keskmise intressimäär aastas on 1%.

Juhatuse liige



Lisa 14 Muud pikaajalised kohustused
(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Üürilepingute tagatistasud	51 334	24 848
Hoonestusõiguse ettemaks	615 821	368 721
Kokku	667 155	393 569

Teaduspargil on seatud alates 2009. aastast OÜ Tehnopol 1 KV kasuks hoonestusõigus, hoonestusõiguse tasu on 383 470 eurot. Alates 2011. aastast on Teaduspark seadnud täiendavalt ka hoonestusõiguse Mehhatroonikum OÜ kasuks. Hoonestusõiguse tasu on 260 tuhat eurot. Kuna tegemist on 65 aastaste hoonestusõiguse lepingutega, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse 65 aasta jooksul.

Hoonestusõiguse lühiajaline osa on kajastatud lisas 12 real muud võlad summas 9 900 eurot.

Lisa 15 Müügitulu
(eurodes)

	2011	2010
Tulu ruumide üüriteenusest	1 155 734	1 191 261
Edasimüüdud teenused seoses üüriteenusega	511 000	558 151
Äriarendusteenused	99 389	116 961
Kokku	1 766 123	1 866 373

Teaduspargi 2010. aasta müügitulust moodustas eestisisene käive 100% ja 2011. aastal oli eeltoodud näitaja 99,95 %. Ühenduse sisene käive moodustas 2011.aastal 0,05 %.

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
elekter	217 847	211 519
soojusenergia	190 482	220 325
vesi- ja kanalisatsioon	53 157	43 011
valveteenus	26 705	22 074
korrashoiuteenused	107 731	136 860
remondikulu	17 222	6 876
muud kinnisvaraga seotud kulud	83 817	104 429
bürookulud	28 071	21 208
auditeerimine ja juriidiline teenus	25 405	21 602
esinduskulud	19 418	8 701
uurimis ja arendustööd	744	11 025
lähetuskulud	92 461	89 845
koolituskulud	48 964	45 162
sõidukulud	30 061	35 182
IT kulud	36 474	42 340
inventar ja selle majandamine	17 302	14 922
ürituste korralduskulud	53 275	55 690
töötajatega seotud kulud	27 579	25 178
muud kulud	3 261	2 254
PR teenus	-39 104	0
Mitmesugused tegevuskulud kokku	1 040 872	1 118 203

PR teenuse negatiivne kulu on eelmiste perioodide kuluvähendus.

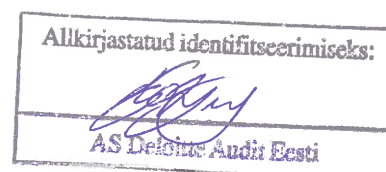
Lisa 17 Muud põhitegevuse tulud ja muud põhitegevuse kulud (eurodes)

Muud põhitegevustulud	2011	2010
Saadud viivised	7 373	4 661
Saadud leppetrahvid	33 437	0
Muud tulud	1 677	0
Muud põhitegevustulud kokku	42 487	4 661

Muud põhitegevuskulud	2011	2010
Maksud ja lõivud	16 013	26 305
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	7 508	1 876
Muud kulud	273	618
Muud põhitegevuskulud kokku	23 794	28 799

Juhatuses liige

29



Lisa 18 Sihtfinantseerimine
 (eurodes)

Rahastaja	Sihtfin. tegevus- kuludeks	Sihtfinants. põhivara soetuseks	Kokku tulu sihtfinat- seerimisest	Sihtfinants. nõue bilansis	Sihtfinants. kohustus bilansis
2009					
Saamata sihtfinantseerimine tegevuskuludeks 31.12.2009				201 279	
Saamata põhivara sihtfinantseerimine 31.12.2009				404 863	
Sihtfinantseerimise arvelt katmisele kuuluvad kulud				56 129	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused 31.12.2009					112 158
Sihtfinantseerimiseks saadud vahendid					14 749
2010					
<u>Saadud sihtfinantseerimine</u>					
Tallinna Ettevõtlusamet	4 474	0	4 474		
Ettevõtluse Arendamise SA	34 469	172 003	206 472		
EU struktuurfondid	321 362	0	321 362		
Tulud 2010	360 305	172 003	532 308		
<u>Antud sihtfinantseerimine</u>					
Lepingulised partnerid	134 769	0	134 769		
Kulud 2010	134 769	0	134 769		
Saamata sihtfinantseerimine tegevuskuludeks 31.12.2010 (lisa 3)				299 106	
Saamata põhivara sihtfinantseerimine 31.12.2010 (lisa 3)				172 003	
Sihtfinantseerimise arvelt katmisele kuuluvad kulud (lisa 3)				64 308	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused 31.12.2010 (lisa 12)					131 870
Sihtfinantseerimiseks saadud vahendid (lisa 12)					27 133
2011					
<u>Saadud sihtfinantseerimine</u>					
Tallinna Ettevõtlusamet	3 586	0	3 586		
Ettevõtluse Arendamise SA	39 713	0	39 713		
KIK	0	79 211	79 211		
EU struktuurfondid	699 188	0	699 188		
Muud	6 390	0	6 390		
Tulud 2011	748 877	79 211	828 088		
<u>Antud sihtfinantseerimine</u>					
Lepingulised partnerid	375 408	0	375 408		
Kulud 2011	375 408	0	375 408		
Saamata sihtfinantseerimine tegevuskuludeks 31.12.2011 (lisa 3)				366 828	
Saamata põhivara sihtfinantseerimine 31.12.2011 (lisa 3)				79 211	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused 31.12.2011 (lisa 12)					120 871
Sihtfinantseerimiseks saadud vahendid (lisa 12)					15 894

Juhatuse liige

30

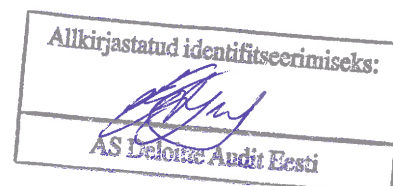


Lisa 19 Tööjõukulud
(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	512 075	442 620
Sotsiaalmaksud	174 509	150 958
Tööjõukulud kokku	686 584	593 578
Töötajate keskmine arv	22,25	24,83

Juhatuse liige

31



Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega (eurodes)

Teaduspargi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Teaduspark on 2010. ja 2011. aastatel otnud ning osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

Tehingud seotud osapooltega	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
TTÜ	5 012	76 572	4 379	91 240
Tehnopol 1KV OÜ	4 254	7 270	4 253	45 837
Mehhatroonikum OÜ	0	7 333	0	0
Biolaborid OÜ	0	1 518	0	0
IMECC OÜ	0	6 704	0	6 938
ITL	2 192	0	0	0
MTÜ Teadus/Tehnoloogia Parkide ja Innovatsioonikeskuste Balti Assotsiatsioon	300	0	300	0
Kokku ost-müük	11 758	99 397	8 932	144 015

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
TTÜ	2 166	3 581	1 839	499
Juhatuse või nõukogu liikmetega seotud ettevõtted				
Juhatuse liikmed	19	0	15	0
Tehnopol 1KV OÜ	254 299	368 721	55 005	374 621
Mehhatroonikum OÜ	146 229	257 000	0	0
Biolaborid OÜ	9 169	1 352	0	0
ITL	0	995	0	0
IMECC OÜ	221	0	376	0
Nõuded/Kohustused kokku	412 103	631 649	57 235	375 120

Teaduspargile kuulub 10% OÜ Tehnopol 1 KV osadest ja juhatuse liige Alar Tamkivi on OÜ Tehnopol 1 KV nõukogu liige.

Juhatuse liige _____

Teaduspargile kuulub 10% OÜ Mehhatroonikum osadest ja juhatuse liige Alar Tamkivi on OÜ Mehhatroonikum nõukogu liige.

Teaduspargile kuulub 24,9% OÜ Biolaborid osadest ja juhatuse liige Pirkko Konsa on Biolaborid OÜ juhatuse liige.

Teaduspargi juhatuse liige Pirkko Konsa on IMECC OÜ nõukogu liige.

Teaduspargi juhatuse liige Pirkko Konsa on ITL-i (Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liit) juhatuse liige.

Teaduspark on MTÜ Teadus/Tehnoloogia Parkide ja Innovatsioonikeskuste Balti Assotsiatsioon asutajaliige.

Lisa 21 Potentsiaalsed kohustused

06.07.2009.a. sõlmiti Teaduspargi ja Tallinna Linna vahel leping, millega anti transpordimaa kinnistute omandiõigus üle Tallinna Linnale. Vastavalt 11.02.2008. a. Teaduspargi ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahel sõlmitud lepingule nr 2-6/19 (mis oli detailplaneeringu kehtestamise eelduseks) jäi Teaduspargile teede ja tänavate väljaehitamise kohustus 10 aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest. Nimetatud kohustus täidetakse etapiviisiliselt koos uute hoonete rajamiseks vajalike trasside ehitamisega.

Lisa 22 Bilansipäevajärgsed sündmused

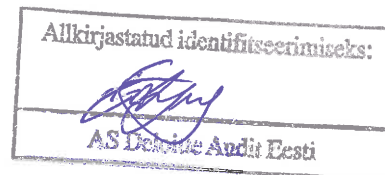
03.02.2012.a. kirjutas Teaduspark alla käenduslepingule, mille raames käendab Teaduspark AS LHV Panga ees MTÜ Mehhatroonika Assotsiatsiooni poolt võetud laenu 200 tuhande euroga. MTÜ Mehhatroonika Assotsiatsiooni poolt võetava laenu kasutamise eesmärk on Euroopa Regionaalarengu Fondi programmi „Central Baltic INTERREG IVA Programme 2007-2013“ projekti „Development of Innovative Business Models for Ensuring Competitiveness (Southern Finland – Estonia Sub-programme“ (edaspidi „projekt INNOREG“) raames väljastatava toetuse sildfinantseerimine.

INNOREG projekti eesmärgiks on masinaehituse ning mehhatroonika valdkonna konkurentsivõime suurendamine. Projekti juhtpartneriks on Tallinna Teaduspark ning projekti partneriteks on Tallinna Linn, TTÜ, MTÜ Mehhatroonika Assotsiatsioon, Eesti Masinaehituse Liit ning Soomepoolt KTK keskus Turus ja MIKES (Soome riiklik metroloogia ja kvaliteedi organisatsioon). Projekti kogu eelarve on 2,99 miljonit eurot, millest Eesti poole eelarve on 2,65 miljonit eurot. Sellest 85% kaetakse Euroopa Liidu vahenditest (ERDF).

Projekti üks põhilisi eesmärke on MTÜ Mehhatroonika Assotsiatsioon poolt paindautomatiseeritud tootmiskeskuse (FMS) soetamine, mis leiab kasutust nii ülikooli õppetöös kui ka ettevõtete tootearendusprotsessides. Tootmiskeskus pannakse püsti loodavasse Mehhatroonika Innovatsioonikeskusesse, mis rajatakse Teaduspargi territooriumile.

Juhatus liige _____

33



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol nõukogule:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 9 kuni 33 esitatud Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2011, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud tulemiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning Riigi raamatupidamise üldeeskirjaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori vastutus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

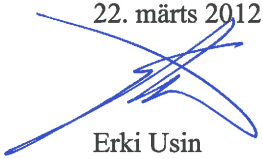
Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks sihtasutuses juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011, aruandeaasta majandustegevuse tulemit ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse, Raamatupidamise Toimkonna juhendite ning Riigi raamatupidamise üldeeskirja nõuetega.

22. märts 2012



Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

Juhatusel allkirjad 2011. aasta majandusaasta aruandele

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2011. aasta majandusaasta aruanne on kinnitatud ja allkirjastatud juhatusel poolt 21. märts 2012. a.

Juhatus:


Aivar Tamkivi
Juhatusel liige
Pirkko Kõnsa
Juhatusel liige