

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL

registrikood: 90008258

tänava/talu nimi, Teaduspargi 6/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 12618

telefon: +372 4800200

faks: +372 4800210

e-posti aadress: info@tehnopol.ee

veebilehe aadress: www.tehnopol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	12
Bilanss	12
Tulemiaruanne	13
Rahavoogude aruanne	14
Netovara muutuste aruanne	15
Raamatupidamise aastaaruande lisad	16
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	16
Lisa 2 Raha	19
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	21
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	22
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	22
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 9 Materiaalne põhivara	24
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	25
Lisa 11 Kasutusrent	25
Lisa 12 Laenukohustused	26
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 14 Annetused ja toetused	29
Lisa 15 Tulu ettevõtlusest	29
Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	29
Lisa 17 Jagatud annetused ja toetused	30
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	30
Lisa 19 Tööjõukulud	31
Lisa 20 Seotud osapooled	31
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	32
Lisa 22 Potentsiaalsed kohustused	32
Aruande allkirjad	34
Vandeauditiitori aruanne	35

1. Üldkokkuvõte

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol (edaspidi Teaduspark) asutati 2003. aastal Eesti Vabariigi (asutajaõiguste teostajaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM)), Tallinna Tehnikaülikooli (TTÜ) ja Tallinna linna poolt. Tänapäevaks tegutseb Teaduspargi linnakus ligikaudu 200 ettevõtet, alustavatest firmadest kuni Skype'ini välja, hõivates tööga kokku ca 3500 inimest.

Teaduspark on eraõiguslik organisatsioon, loodud missiooniga luua keskkond ja teenused teadmismahukate ettevõtete võistlusvõime suurendamiseks. Teaduspark toob kokku teadlased ja ettevõtjad ning loob neile parimad tingimused läbimurdeliste äriideede elluviimiseks. Teaduspark koos TTÜ-ga moodustab ühtse terviku nii füüsilise keskkonna kui ka ettevõtetele pakutavate teenuste ja võimaluste osas. Teaduspargi ja TTÜ kooslus loob silla teaduse ja ettevõtluse vahele. Ülikool keskendub peamiselt kõrgetasemelise inimkapitali arendamisele ning uute teadmiste ja tehnoloogiate loomisele, mis on sisendiks teadusmahukale ettevõtlusele. Teaduspargi ülesanne on loodud ettevõtete arengu kiirendamine ning uute tehnoloogiate ettevõtluses kasutuselevõtmise suurendamine.

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2014. aasta tulude mahuks kujunes 2,4 mln eurot. Aruandeaasta tulemiks kujunes nimetatud tulude mahu juures miinus 133 tuhat eurot. Siinkohal on oluline märkida, et ilma sihtfinantseeringu amortisatsioonita (summas miinus 180 tuhat eurot) ning erakorralise põhivara maha kandmiseta (summas 201 tuhat eurot) on Teaduspargi aruandeaasta tulem pluss 248 tuhat eurot. See sisaldab kapitaliosaluse meetodil arvestatud osa Teaduspargi sidusettevõtete tulemist. Põhivara sihtfinantseeringu raamatupidamisliku käsitlemise eripäraks on, et sihtfinantseeringu tulu võetakse arvele korraga, samas sihtfinantseeringu eest soetatud vara amortiseeritakse aastate lõikes. Sellest tulenevalt on sihtfinantseeringuga seotud tulud ja kulud ajaliselt nihkes ning üksikut aastat vaadeldes ei ole pilt tasakaalus. Eelmise perioodiga võrreldes vähenes kogutulude maht 2014. majandusaastal (2,4 mln 2014. aastal vs 3,4 mln 2013. aastal) suure sihtfinantseeringu planeeritud lõppemise tõttu.

Teaduspargi varade mahuks kujunes 2014. aasta lõpu seisuga ca 16,3 mln eurot, millest enamiku moodustavad kinnisvarainvesteeringud. Juhatusel liikmetele 2014. aastal arvestatud tasud moodustasid 43 tuhat eurot (2013.a. 61 tuhat eurot) ja kompensatsioon isikliku sõiduauto kasutamise eest 3 tuhat eurot (2013.a. 6 tuhat eurot). Nõukogu liikmete tasud moodustasid aruandeaastal 25 tuhat eurot (2013.a. 24 tuhat eurot) ja töötajatele arvestatud tasud moodustasid 417 tuhat eurot (2013.a. 367 tuhat eurot).

2. Juhtimine ja organisatsioon

2014. aasta lõpu seisuga kuulus Teaduspargi nõukogusse 8 liiget ja juhatusse 1 liige. 2014. aastal toimus nõukogu koosseisus üks muudatus ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (MKM) poolt määrati nõukogu liikmeks Regina Raukas (Ahti Kuningas asemele). Nõukogusse kuuluvad esindajad Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumist, Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Linnast, Teadus- ja Haridusministeeriumist ning Riigikogust. Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee. 2014. aastal toimus 11 nõukogu ja 11 auditikomitee koosolekut.

Oma 18. veebruari 2013. aasta koosoleku otsusega kinnitas Nõukogu sihtasutuse Tallinna Teaduspark Tehnopol strateegia aastani 2020 (leitav Teaduspargi kodulehelt avaliku teabe alajaotuse alt). Viimasesse said märgitud arengueesmärgid ja mõõdikud nii äriarenduse kui kinnisvara osas, samuti suunad organisatsiooni arendamiseks ning põhitegevuse neli fookusvaldkonda – info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT), mehhatronika, keskkonnatehnoloogia (ressursside efektiivsem kasutamine) ja tervisetehnoloogia. Nimetatud fookusvaldkonnad kattuvad Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt välja antud strateegiadokumendis „Eesti Ettevõtluse Kasvustrateegia 2014-2020“ välja toodud valdkondadega (vt. <http://kasvustrateegia.mkm.ee/>). Detailsem tegevuskava sai strateegia koosseisus kinnitatud aastateks 2013-2016.

Teaduspargi meeskond jaguneb järgmiste üksuste vahel:

- Kinnisvara;
- Äriarendus (s.h Startup Inkubaator ning lisaks äriarendusteenused järgmistes valdkondades: IKT, rohetehnoloogiad, tervisetehnoloogiad);
- Turundus;
- Finants- ja administratiiv.

Seisuga 31.12.2014. a. töötas Teaduspargis 20 töötajat (2013.a. 22 töötajat). Aasta jooksul liitus Teaduspargiga 4 uut inimest ja lahkus 6 inimest.

3. Vara ja infrastruktuur

2014. aastal jätkus ühelt poolt Teaduspargi tavapärase tegevus varade haldamisel ning teisalt tegeleti ettevalmistavate tegevustega Akadeemia tee 21 hoone korpuste 3-6 rekonstrueerimiseks, s.o projekteerimine ning üürnike kolimistegevuste korraldamine, samuti müügitöö. Lisaks tegeleti aktiivselt müügitööga leidmaks ankuruürnik kavandatud uuele büroohoonele.

2014. majandusaasta lõpu seisuga kuulub Teaduspargile kokku 9 kinnistut ca 77 tuhande ruutmeetri maaga. Enamikel kinnistutest asuvad hooned, mis on kaetud üürilepingutega (vt. alljärgnev tabel). Kahel kinnistul (Teaduspargi 8 ning Mäealuse 2) asuvad hooned on rajatud Teaduspargi sidusettevõtete poolt hoonestusõiguse lepingute alusel.

Teaduspargi omanduses olevaks kõige suuremaks büroohooneks on Akadeemia tee 21 hoone, mille üks korpus oli majandusaasta lõpu seisuga rekonstrueeritud ning järgmised viis korpust rekonstrueeritakse järgneva kahe aasta jooksul. Territooriumil asuvad kaks uut büroohoonet (Teaduspargi 8 ja Mäealuse 2) on rajatud ühissetevõtete poolt, kus Teaduspargil on osalus.

Kinnistu aadress	Kinnistu pindala, m ²	Hoonestus	Hoonete kogupind, m ²
Teaduspargi tn 8	9 710	1 büroohoone ⁽¹⁾	10 700
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	4 712
Akadeemia tee 21	17 959	1 büroohoone	18 194
Mäealuse tn 2	15 167	1 büroohoone ⁽²⁾	15 400
KOKKU	77 532		55 284

(1) Büroohoone kuulub OÜ-le Mehhatroonikum (Teaduspargil 10% osalus)

(2) Büroohoone kuulub OÜ-le Tehnopol 1KV (Teaduspargil 10% osalus)

Tehnopoli ala koos kehtiva detailplaneeringuga loob väga suure arenduspotentsiaali, mille realiseerimisega ollakse käesoleval ajal algusjärgus. Kui vaadata Teaduspargi ala kitsamalt, s.o vaid seda osa mis on SA Tallinna Teaduspark Tehnopol omanduses, siis võib ala tinglikult kuueks jagada:

- 1) Teaduspargi tn 8: Ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 9 698 m² on ette nähtud kaks hoonet: ärihoone ja parkimismaja. Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 24m ,ja korruselisus 6. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 6 346 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind

31 106m². Käesolevaks ajaks on krundile rajatud uus büroohoone, parkimismaja on veel rajamata.

- 2) Teaduspargi tn 6: Ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 9 911 m² on ette nähtud kolm hoonet: kaks ärihoonet ja parkimismaja. Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 24m ja korruselisus 6. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 6 703 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 33 273 m². Käesoleval ajal paikneb krundil kaks varasemast perioodist pärit hoonet, mis tulevikus on plaanis lammutada ning nende asemel rajada uued hooned koos parkimismajaga.
- 3) Akadeemia tee 21: Ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 17 959 m² on ette nähtud seitse hoonet: kuus olemasolevat ärihoonet ja üks uus hoone. Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 18m ja korruselisus 5. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 8 808 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 31 067 m². Käesoleval ajal asuvad krundil kuus olemasolevat hoonet, millest nelja hakatakse rekonstrueerima ja viiendat kavandatakse. Detailplaneeringu järgset uut hoonet pole krundile rajatud.
- 4) Mäealuse 4B: Üld- ja ärimaa segasihtotstarbega krundile pindalaga 6 220 m² on ette nähtud üks hoone suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega 6 ja 11. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 3 161 m², lubatud maksimaalne suletud brutopind 21 772 m². Käesoleval ajal asub krundil varasemast perioodist pärit kaks hoonet, mis on tulevikus plaanis lammutada ning rajada asemele detailplaneeringu kohane hoone.
- 5) Teaduspargi tn 3: Äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega krundile pindalaga 14 848 m² on ette nähtud kolm hoonet, millest üks on parkimismaja, suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega läänepoolisel hoonel 6 ja 11, parkimismajal ja idapoolisel hoonel 6 korrust lubatud suurima kõrgusega 18m. Hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on kuni 6 739 m², lubatud summaarne suletud brutopind 43 050 m². Käesoleval ajal asub krundil kaks varasemast perioodist pärit hoonet, mis tulevikus on plaanis lammutada ning rajada nende asemel uued detailplaneeringu kohased hooned.
- 6) Mäealuse tn 4a: Ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 15 170 m² on ette nähtud kolm hoonet, suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega 6 ja 11. Hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on kuni 8 577 m², lubatud summaarne suletud brutopind 49 002 m². Käesoleval ajal asub krundil üks uus hoone.

Teaduspargi omanduses olevad krundid annavad võimaluse rajada alale terviklik tänapäevane äri- ja teaduslinnak, kus on suletud brutopinda ca 209 000 m², s.h hooned kõrgusega kuni 11 korrust koos neid teenindavate parkimismajadega.

4. Äriarendusteenused

Teaduspark pakub äriarendusteenuseid nii alustavatele kui tegutsevatele ettevõtetele. Teenuseid alustavatele ettevõtetele pakutakse eelkõige läbi Teaduspargi poolt juhitava Startup Inkubaatori, millest on juttu allpool. Tegutsevatele ettevõtetele pakutakse teenuseid kolmes peamises fookusvaldkonnas, mis on loetletud allpool.

4.1. Teenused alustavatele ettevõtetele

Tehnopoli Startup Inkubaator loodi aastal 2003 ning selle eesmärgiks on alustavate ettevõtete toetamine toote või teenuse turule toomisel ning seeläbi toimivaks ettevõtteks saamisel. Startup Inkubaatori väärtuspakkumine alustavatele ettevõtetele koosneb peamiselt järgmistest elementidest:

- Üks-ühele coaching;
- Rahvusvaheliste spetsialistide poolt pakutav nõu;
- Startup Akadeemia nimelisel üritusel osalemise võimalus, kus koolitajateks on nii Eesti kui välismaa oma ala tipud;
- Ligipääs kontaktvõrgustikule (äriinglid, investorid);
- Abi klientide ja partnerite leidmisel välisriikidest;
- Prototüüpimisvõimalused;
- Sisustatud kontori- ja koostööruumide rentimise võimalus Eestis ja välisriikides (viimast läbi Teaduspargi partnervõrgustiku);
- Abi rahastuse taotlemisel Prototroni rahastust;
- Erinevatel üritustel, seminaridel ja ärimissioonidel osalemine.

2014. aastal jätkas Startup Inkubaator tavapärasest majandustegevust ning aasta jooksul tarbis inkubaatori teenuseid kokku 35 ettevõtet. Seoses Arengufondi poolt veetava protsessiga, mille käigus kujundatakse ümber riiklikud toetusmeetmed alustavatele ettevõtetele (uus Startup Estonia Programm), alustati ka Startup Inkubaatori teenuste ümber kujundamisega investorvalmiduse programmiks (2014. aasta oli viimane vana rahastamismudeli põhine aasta, kus Teaduspark sai EAS-ilt inkubatsiooniprogrammi läbiviimise eest 180 tuhat eurot aastas). Sisuliselt tähendab see inkubatsiooniteenuste kujundamist selliseks, et suure kasvupotentsiaaliga tehnoloogiavaldkonna äriideed jõuaksid kiiremini turule või erainvesteeringu kaasamiseni. Teaduspark oli ja on jätkuvalt riigile alustavate ettevõtete inkubeerimisel partner.

Tehnopol Startup Inkubaatori 2014. aastat jäävad iseloomustama järgmised mõõdikud:

- 19 tehnoloogiaettevõtet lõpetas edukalt inkubatsiooniprogrammi;
- Ettevõtted kaasasid investeeringutena 600 000 eurot;
- Ettevõtteid nõustati aasta jooksul 1000 tundi tippeksperptide poolt;

- Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus tunnistas inkubatsiooniprogrammi parimaks omataoliseks Eestis.

4.2. Teenused tegutsevatele ettevõtetele

Lisaks alustavatele ettevõtetele pakub Tehnopol äriarendusteenuseid tegutsevatele ettevõtetele. Tegevus on suunatud kolmele fookusvaldkonnale:

- Info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT);
- Keskkonnatehnoloogiad;
- Tervisetehnoloogiad.

Nimetatud kolme fookusvaldkonna lõikes pakutakse ettevõtetele võrgustumisega seotud teenuseid, mis aitavad Eesti ettevõtetel välisriikides ning välisriikide ettevõtetel Eestis uusi partnereid ja vajalikke kontakte leida ning seeläbi kiiremini areneda ja kasvada. Teaduspark mitte üksnes ei vahenda kontakte, vaid korraldab fookusvaldkondadega seotud ettevõtetele koolitusi ja seminare ning pakub oma meeskonna või partnerite abil konsultatsioone.

2014. aastal jätkus tegutsevatele ettevõtetele suunatud teenuste pakkumine plaanipäraselt. Sõlmiti täiendavaid teenuselepinguid kõigis fookusvaldkondades ning kasvatati kontaktnõrku, sealhulgas TTÜ ja teiste Eesti kõrgkoolidega.

Äriarendusteenuste 2014. aastat jäävad iseloomustama järgmised mõõdikud:

- Aasta lõpu seisuga 77 teenuslepinguga klientettevõtet;
- Teaduspargi klientettevõtetele vahendati 400 kasulikku kontakti ning anti 195 tundi ärialast nõu;
- Korraldati ettevõtetele 43 seminari, kus osales kokku 1230 inimest;
- Käivitati Connected Health klaster, millega liitus 60 partnerit.

5. Toetavad tegevused

Turunduse tööloigus teostas Teaduspark 2014. aastal tegevusi eelkõige läbi erinevate ürituste, mida korraldati ise või koostöös partneritega. Palju nähtavust saadi läbi ristturunduse Prototron nimelise initsiatiiviga, mis jagab alustavatele ettevõtetele nende varases arengufaasis raha toote prototüübi ehitamiseks. Tihe koostöö ja ristturundus toimus ka TTÜ allüksuse MEKTORY-ga, mille eesmärgiks on edendada innovatsiooni ning pakkuda muuhulgas tuge üliõpilaste varases faasis olevate äriideede arengule. Samuti on heaks näiteks „Ajujaht“ nimeline alustavatele ettevõtjatele suunatud meeskondade ja äriideede võistlus, kus Teaduspark üheks koostööpartneriks on.

Teaduspark on meediasuhtluses kujunenud tugevaks liidriks eelkõige fookusvaldkondades aga ka *smart city* teemalõigus. 2014. aastal kajastati Teaduspargi ja piirkonnas tegutsevaid ettevõtteid 400 korda. Teaduspark on välja arendanud enda kommunikatsioonikanalid, mis ühendavad sihtgruppi kuuluvad

potentsiaalsed kliendid, tänased kliendid ning valdkondlikud arvamused. Kommunikatsioonikanalite tarbijate arv on kasvanud 7000 inimeseni.

Rahastamise osas toimus 2014. aasta III kvartalis refinantseerimistehing, mille käigus Teaduspargi refinantseeris neli varasematel perioodidel SEB pangast võetud laenu kokku summas ca 1,4 mln eurot. Vähesel määral võeti sama tehingu käigus ka täiendavat investeerimislaenu. Aasta lõpuks kujunes Teaduspargi laenukohustuste kogumahuks ca 3,7 mln eurot.

Muude toetavate tegevuste poolelt oli oluliseks sammuks kaasaegse dokumendihaldussüsteemi kasutuselevõtt. Uue süsteemiga muutub majasisene asjaajamine oluliselt tõhusamaks ja turvalisemaks, mis kõrvalmõjuna toob kaasa tunduvalt väiksema vajaduse dokumente paberile printida. Dokumendihaldussüsteemi juurutustegevused jõudsid aastavahetuse seisuga faasi, kus peamistes lõikudes oli üle mindud dokumentide elektroonilisele menetlusele. Juurutustegevused jätkuvad.

Olulise toiminguna jäi 2014. aastat märgistama ka uuele eelarvestruktuurile üle minek, mis peegeldab senisest paremini Teaduspargi funktsionaalseid üksusi ning vastutuslõike. Uus struktuur aitab täpsemini ja paremini ootusi sättida ning ootuste täitmist jälgida.

6. Planeeritavad tegevused 2015ndal aastal

6.1. Kinnisvara ja infrastruktuur

Kinnisvara ja infrastruktuuri seisukohalt saab 2015. aasta (samuti ka 2016. aasta) Teaduspargile oluline aasta olema. Alustatakse ca 4 mln eurose mahuga ehitushankega, mille käigus ca kahe aastase perioodi jooksul rekonstrueeritakse põhjalikult Teaduspargi omanduses olev suurim büroohoone aadressiga Akadeemia tee 21. Hoone I korpus sai rekonstrueeritud 2013. aasta jooksul (põhivarana võeti arvele 2014) ning 2014. aastal täideti see üürihankega. 2015. aasta jooksul läheb rekonstrueerimisele hoone III ja IV korpus ning 2016. aastal V ja VI korpus. Selle tegevusega tuuakse Teaduspargi linnakus turule ca 7 800 m² tänapäevast A klassile vastavat büroopinda.

Teaduspargi laiem eesmärk on jõuda tervikliku, tänapäevase ja atraktiivse linnakeskkonnani, mis vastaks ka kõige nõudlikumate klientide soovidele. Akadeemia tee 21 hoone rekonstrueerimine on sellel teel väga oluline tähis.

Lisaks nimetatud rekonstrueerimistegevusele jätkatakse ankurüüri otsimist tulevasse uude hoonesse, mis rajatakse koostöös Astlanda Ehitusega. Projekti teostamiseks on Teaduspargil varasemalt sõlmitud hoonestusõiguse leping ning läbi ühisettevõtte (kus Teaduspargil on 10% osalus) asutatud tütarfirma Tehnopol 2KV OÜ. Uues hoones saab olema A klassi üüritavat pinda kokku ca 7300 m².

Lisaks hoonetele kavandatakse 2015. aastasse ka infrastruktuuri investeeringuid ja rida ettevalmistavaid tegevusi tulevaste investeeringute teostamiseks. Infrastruktuuri investeeringutest olulisemad on:

- Detailplaneeringu järgse kergliiklustee rajamine Teaduspargi tn ristmiku ning Mäealuse tn 2 hoone vahelisele alale koos Soone oja maa-aluse kollektori ümber tõstmisega. See investeering likvideerib ühe väga olulise kitsaskoha jalakäijate liiklemisel ning on ühtlasi oluliseks lüliks laiemast plaanist ühendada omavahel TTÜ ning Teaduspargi linnakud nii, et ühest pääseks jalgsi või rattaga mugavalt ja turvaliselt teise.
- Akadeemia tee 21 hoone esise parkla katendite ja äärekivide rekonstrueerimine koos tänapäevase välisvalgustuse rajamisega.
- Teaduspargi tänava ristmiku ning tänava pikenduse projekteerimine tulevaseks rekonstrueerimiseks.
- Akadeemia tee 21 hoone korpuse nr 2 projekteerimine tulevaseks rekonstrueerimiseks.

2015. aasta alguses liitus Teaduspargi meeskonnaga linnaku arendusjuht, kes koordineerib linnaku edasisi arendustegevusi, samuti pindade müügiga seonduvaid küsimusi ning juhib Smart City teemalisi initsiatiive. Üheks tegevuseks saab muuhulgas olema Teaduspargi linnaku visioonimaterjalide tootmine ja viimistlemine. Teaduspargi ala on suure potentsiaaliga - detailplaneering võimaldab suuri ehitusmahte ja atraktiivse linnakeskkonna välja arendamist. Teaduspargi meeskonna sihtide seadmiseks ning linnaku edasiseks turundamiseks praegustele ja tulevastele klientidele toodetakse koostöös TTÜ-ga 3D visuaalid linnaku arenguplaanidest. Visuaalid peavad aitama linnaku arengupotentsiaali senisest paremini esile tuua ning vabasid ja arendatavaid pindasid klientidele pakkuda.

6.2. Äriarendusteenused ja inkubatsioon

Äriarendusteenustes on eesmärgiks 2015. aastal jõuda 100 teenuslepinguni, s.h 45 IKT valdkonnas, 25 keskkonnatehnoloogias, 20 tervisetehnoloogiates ning 10 muudes valdkondades. Plaanis on korraldada 4 suuremat ühepäevast rahvusvahelist valdkonnapõhist seminari väiksemate ürituste kõrval.

Teaduspargi äriarenduse üksus on oma tegevusajaloo jooksul katnud mitmeid initsiatiive erinevate sihtfinantseeringute kaasabil. 2015. aastal jätkatakse aktiivselt rahastamisvõimaluste otsimist ning mitmeid projekte loodetakse realiseerida INTERREG, Norden, Horizon 2020, struktuurifondide jt. rahastamisallikate kaasabil.

Inkubatsiooni poole peal on oluliseks märksõnaks 2015. aastal uute rahastamisühenduste selgumine ning järgnevate perioodide rahastamisallikatele konkureerimine koos teiste turuosalistega. Tehnopolli Startup Inkubaator jätkab olemasolevates mahtudes (ca 20 ettevõtet) teenuse osutamist alustavatele ettevõtetele. Vastavalt uue rahastamisperioodi nõudmistele viimistletakse olemasolevat Startup Inkubaatori väärtuspakkumist ning viiakse see kooskõlla Arengufondi juhtimisel disainitud Startup Estonia (SUE) Programmi põhimõtetega. Inkubatsiooniprogrammi eesmärk on jätkuvalt investeerida idufirmadesse praktilist nõu ja teadmisi kuni 10 000 euro väärtuses ettevõtte kohta nende arengu kiirendamiseks. Ettevõtted kasvatatakse turu- ja investeerimisküpsedeks lootuses jagada hilisemast edust tulenevalt tulu.

Väga oluliseks koostööpartneriks Tehnopol Startup Inkubaatori jaoks saab jätkuvalt olema Prototroni rahastu, mis sõelub ja valib ideid eesmärgiga toetada prototüübi välja töötamist, nihutamaks ettevõtet lähemale reaalselt toimivale tootele või teenusele. Prototron on olnud ja on ka edaspidi Startup Inkubaatori jaoks oluline n.ö klientide *pipeline*. Startup Inkubaator jätkab koostööd ka suure hulga teiste startup ökosüsteemi turuosalistega, s.h näiteks MEKTORY, EBS, ENTRUM, ESTBAN, Tartu Teaduspark jt.

6.3. Muud toetavad tegevused

Teaduspargi meeskonnas 2015. aastal muutusi teha pole plaanis. Turunduse lõigus jätkatakse suures osas seniste partneritega ning seniseid turunduskanaleid kasutades. Finantseerimise lõigus viiakse 2015. aasta alguses läbi laenuhange ca 4,5 mln euro kaasamiseks, millega rekonstrueeritakse kahe aasta jooksul Akadeemia tee 21 hoone korpused 2-6 ning tehakse täiendavaid väiksemaid töid hoonete ja territooriumi juures. Jätkatakse uue dokumendihaldussüsteemi juurutamist ning dokumentide ümber tõstmist vanast süsteemist uude eesmärgiga aasta keskpaigaks süsteem täielikult kasutusele võtta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	664 751	98 222	2
Nõuded ja ettemaksud	549 054	774 462	3
Kokku käibevara	1 213 805	872 684	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	413 505	280 340	6
Nõuded ja ettemaksud	339 346	431 381	3
Kinnisvarainvesteeringud	13 886 223	12 225 063	8
Materiaalne põhivara	391 828	1 188 837	9
Immateriaalne põhivara	75 427	82 618	10
Kokku põhivara	15 106 329	14 208 239	
Kokku varad	16 320 134	15 080 923	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	282 941	417 963	12
Võlad ja ettemaksud	398 068	1 285 173	13
Kokku lühiajalised kohustused	681 009	1 703 136	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 412 368	1 029 208	12
Võlad ja ettemaksud	671 511	659 842	13
Kokku pikaajalised kohustused	4 083 879	1 689 050	
Kokku kohustused	4 764 888	3 392 186	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 607 981	3 607 981	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	8 080 756	8 032 648	
Aruandeaasta tulem	-133 491	48 108	
Kokku netovara	11 555 246	11 688 737	
Kokku kohustused ja netovara	16 320 134	15 080 923	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	337 511	1 536 229	14
Tulu ettevõtlusest	2 028 383	1 885 045	15
Muud tulud	17 545	5 252	
Kokku tulud	2 383 439	3 426 526	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-174 183	-270 723	16
Jagatud annetused ja toetused	-27 824	-1 289 807	17
Mitmesugused tegevuskulud	-1 045 201	-1 102 195	18
Tööjõukulud	-523 342	-434 465	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-841 644	-503 744	8,9,10
Muud kulud	-75	-12	
Kokku kulud	-2 612 269	-3 600 946	
Põhitegevuse tulem	-228 830	-174 420	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	133 165	215 401	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	92	145	
Intressikulud	-65 495	-48 355	
Muud finantstulud ja -kulud	27 577	55 337	
Aruandeaasta tulem	-133 491	48 108	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-228 830	-174 420	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	841 644	503 744	8,9,10
Kokku korrigeerimised	841 644	503 744	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	492 888	5 161	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-83 507	-134 011	
Kokku rahavood põhitegevusest	1 022 195	200 474	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 465 160	-111 103	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-25 374	-37 802	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-4 980	7
Antud laenud	0	-66 046	6,20
Antud laenude tagasimaksud	10 555	24 104	
Laekunud intressid	29 041	8 161	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 450 938	-187 666	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 715 528	0	
Saadud laenude tagasimaksud	-1 467 389	-159 430	12
Makstud intressid	-65 495	-48 355	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-187 372	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 995 272	-207 785	
Kokku rahavood	566 529	-194 977	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	98 222	293 199	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	566 529	-194 977	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	664 751	98 222	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2012	3 607 981	8 032 648	11 640 629
Aruandeaasta tulem	0	48 108	48 108
31.12.2013	3 607 981	8 080 756	11 688 737
Aruandeaasta tulem	0	-133 491	-133 491
31.12.2014	3 607 981	7 947 265	11 555 246

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Riigi raamatupidamise üldeeskirjaga, mis lähtub Eesti heast raamatupidamistavast, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid ning riigi raamatupidamise üldeeskirjas sätestatud nõuded.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Alates 2012. aastast on aastaaruandes tulemiaruanne koostatud lähtuvalt Raamatupidamise Toimikonna juhendist RTJ 14.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2014. aastal muutus lõpetamata kinnisvarainvesteeringu kajastamine ja on viidud kooskõlla RTJ 6 p.10 ga .Kuni selle ajani kajasus lõpetamata ehitise grupis ka poolelioleva kinnisvara väärtus. Seisuga 31.12.2014 on kajastatakse poolelioleva kinnisvara väärtu kinnisvarakoosseisus.

Vigade korrigeerimine

Kuna 2013. aasta aruande kinnitamise ajal, ei olnud sidusttevõtete majandusaasta aruanded veel kinnitatud, oli kapitaliosalusest saadav tulem ja finantsinvesteeringu väärtus hinnatud auditeerimata aruannete põhjal. Sidusttevõtete auditeeritud aruannete alusel suurenes aga kapitaliosalusest saadav kasum 134 990 eurot. Sellest tulenevalt korrigeerime 2013. aasta bilansis sidusttevõtete väärtust ja kapitaliosalusest saadavat kasumit.

Korrigeerimine toob kaasa alljärgnevad muudatused:

Lisarea nimetus	31.12.2013	Muutus	31.12.2013
Invsteringud tütar- ja sidustettevõttesse	145 350	134 990	280 340
Kokku põhivara	14 073 249	134 990	14 208 239
Kokku varad	14 945 933	134 990	15 080 923
Kasum tütar- ja sidustettevõtetest	80 411	134 990	215 401
Aruandeaasta tulem	-86 882	134 990	48 108
Kokku netovara	11 553 747	134 990	11 688 737
Kokku kohustused ja netovara	14 945 933	134 990	15 080 923

Raha

Bilansikirje raha ja pangakontod sisaldab pangakontode ja üleöödeposiidi saldosisid.

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga päevakurs. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud tulemiaruanDES saldeerituna.

Tütar- ja sidustettevõtjate aktsiad või osad

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

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

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

Sidusettevõttesse tehtud investeeringut arvestatakse kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse Teaduspargi tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tulemiaruanandes ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. 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 laekuvana summaks. Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastatakse nõude nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäära 6% aastas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Teaduspark hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, 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 ja immateriaalne põhivara

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

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

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

Kulumi normid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

• Maa	0%
• Hooned	2-5%
• Masinad ja seadmed	10-20%
• Infotehnoloogilised seadmed	33-50%
• Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	10-50%
• Inventar	10-50%

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mille kapitaliseerimise alampiiriks on soetatud vara korral 2 000 eurot ilma käibemaksuta.

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

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

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul.

Finantskohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantsvarade ja –kohustuste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimine tegevuskulude katteks

Tegevuskulude katteks saadud sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kui sihtfinantseerimine on küll laekunud, kuid selle arvel ei ole veel kulutusi tehtud, kajastatakse saadud vahendid ettemaksena.

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

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

Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks

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

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

Sihtfinantseerimise vahendamine

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

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

tehtud ettemakse konto ning kajastatakse toetuse saamist ja andmist 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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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

Hoonestusõiguse võõrandamisest saadav tulu kajastatakse proportsionaalselt hoonestusõiguse kehtivuse ajaga.

Kulud

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2014. a. ja aruande koostamispäeva 24. märtsil 2015. 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

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
SEB pank	245 581	15 674
Danske Bank Eesti Filiaal	287 373	488
Swedbank üleöödeposiit	131 797	82 060
Kokku raha	664 751	98 222

Teaduspargi põhipangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Teaduspargil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's ja alates 2013. aastast arveldusarve Danske Bank Eesti Filiaalis. Kontode kogujääk seisuga 31.12.2014. a. oli 664 751 eurot, seisuga 31.12.2013 oli kogujääk 98 222 eurot. Alates 2009. aastast on rahalised vahendid paigutatud täiendava tulu teenimise eesmärgil üleöödeposiiti. Üleöödeposiidi arvestuslik aastane intressimäär 2014. aastal jäi vahemikku 0,01% ja 2013. aastal oli 0,06%. Kokku teeniti arveldusarvetelt intressi 2014. aastal 92 eurot ja 2013. aastal 145 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	160 654	160 654	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	169 651	169 651	0	0	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 997	-8 997	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 051	11 051	0	0	5
Muud nõuded	424 624	85 278	339 346	0	
Laenunõuded	402 013	62 667	339 346	0	
Intressinõuded	22 611	22 611	0	0	
Ettemaksed	2 206	2 206	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 206	2 206	0	0	
Saamata sihtfinantseerimine	83 680	83 680	0	0	
Rendi ettemaks	18 813	18 813	0	0	
Saamata sihtfinantseerimine põhivara soetuseks	187 372	187 372	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	888 400	549 054	339 346	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	214 621	214 621	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	218 300	218 300	0	0	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 679	-3 679	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	137 629	137 629	0	0	5
Muud nõuded	436 552	23 984	412 568	0	
Laenunõuded	412 568	0	412 568	0	
Intressinõuded	23 984	23 984	0	0	
Ettemaksed	3 526	3 526	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 148	3 148	0	0	
Muud makstud ettemaksed	378	378	0	0	
Saamata sihtfinantseerimine	360 226	360 226	0	0	
Rendi ettemaks	53 289	34 476	18 813	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 205 843	774 462	431 381	0	

Teaduspark sõlmis 2012. aastal lühiajalise laenulepingu Mehhatroonikum OÜ-ga summas 31,2 tuhat eurot. Nimetatud laenu anti vastavalt osanike lepingutes kokku lepitud osanikupoolse omafinantseeringu osa katmiseks. 2013. a. suurendati laenusummat 97,2 tuhande euroni ning laenu vormistati pikaajaliseks, tagastamistähtajaga 2018 aastal. Laenu intressimäär on 10% aastas.

Teaduspark sõlmis 2012. aastal lühiajalise laenulepingu mittetulundusühinguga Mehhatroonika Assotsiatsioon summas 30 tuhat eurot, millest 15 tuhat eurot tagastati detsembris 2012 ja 15 tuhat eurot 2013. aasta jaanuaris.

Teaduspark on lisaks lühiajalistele laenulepingutele sõlminud kaks pikaajalist laenulepingut. Ühe laenulepingu raames on Teaduspark andnud laenu OÜ-le Tehnopol 1 KV summas 252,6 tuhat eurot (aastal 2009), millest laekus 2014. aastal 10,6 tuhat eurot. Teise laenulepingu raames andis Teaduspark laenu Biolaborid OÜ-le summas 62,7 tuhat eurot (aastal 2011). Nimetatud laenu anti vastavalt osanike lepingutes kokku lepitud osanikupoolse omafinantseeringu osa katmiseks. Esimese laenu tagastustähtajaks on 07.09.2019.a. Laenu saaja tasub 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. Väljastatud omanike laenude näol on tegemist tagatiseta laenudega.

Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastatakse nõude nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäära 6% aastas. 2013. aastal lõpetati nõude diskonteerimine ja alustati intressiarvete väljastamisega.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjate laekumata arved	169 651	218 300	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 997	-3 679	
Kokku nõuded ostjate vastu	160 654	214 621	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-3 679	-2 050	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	671	144	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-6 273	-3 237	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	284	1 464	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-8 997	-3 679	3

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	943	0	1 351
Käibemaks	8 572	0	68 139	0
Üksikisiku tulumaks	0	7 978	0	8 403
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	0
Sotsiaalmaks	0	15 179	0	15 386
Kohustuslik kogumispension	0	672	0	514
Töötuskindlustusmaksed	0	970	0	1 104
Ettemaksukonto jääk	2 479		69 490	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 051	25 742	137 629	26 758

Vaata täiendavalt lisadest 3 ja 13.

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	413 505	280 340	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	413 505	280 340	

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
12076592	Mehhatroonikum OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	10	10
11646805	Tehnopool 1 KV OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	10	10
11879691	Biolaborid OÜ	Eesti	Biotehnoloogia laboriteenused	24.90	24.90

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Mehhatroonikum OÜ	166 124	37 635	203 759
Tehnopool 1KV OÜ	93 830	63 147	156 977
Biolaborid OÜ	20 386	32 383	52 769
Kokku	280 340	133 165	413 505

29.04.2009. a. asutati koos Astlanda Ehituse OÜ-ga OÜ Tehnopool 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 Tehnopool 1 KV 10%-ne vähemusosalus.

Eelnevalt mainitud II ja III büroohoone väljaarendamiseks on loodud ka eraldi arendusfirmad OÜ Tehnopool 2 KV ja OÜ Tehnopool 3 KV. Need arendusfirmad on 100% OÜ Tehnopool 1 KV tütarettevõtted.

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. 22.02.2013.a. müüs YIT Ehitus AS oma 90%-se osaluse Rolestone Investeeringud OÜ'le. Selle tehingu raames säilitab Teaduspark oma 10%-se osaluse.

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.

2011.a. soetati Mehhatroonikum OÜ osasid summas 250 eurot. 2013. aastal on arvestatud kapitaliosaluse meetodil kasumit 166 124 eurot ja 2014. aastal 37 635 eurot ja investeeringu väärtus seisuga 31.12.2014 on 203 759 eurot.

2011.a. soetati Biolaborid OÜ osasid summas 1 245 eurot. 2013. aastal oli kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum 21 979 eurot. 2014. aastal on arvestatud kapitaliosaluse kasumit 32 383 eurot ja investeeringu väärtuseks on 52 769 eurot. 2013. aastal laiendati ka OÜ Biolaborid osakapitali, mille raames tegi Teaduspark sissemaks 4 980 eurot. Sellest tulenevalt Teaduspargi osalus ei muutunud.

2009.a. soetati Tehnopol 1 KV OÜ osasid summas 2 556 eurot ja 2013.a. kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 71 256 eurot. 2014. aastal on arvestatud kapitaliosaluse meetodil kasumit 63 147 eurot ja investeeringu väärtus seisuga 31.12.2014 on 156 977 eurot.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2012			
Soetusmaksumus	6 062 531	9 190 372	15 252 903
Akumuleeritud kulum	0	-2 672 666	-2 672 666
Jääkmaksumus	6 062 531	6 517 706	12 580 237
Ostud ja parendused	0	37 802	37 802
Amortisatsioonikulu	0	-441 966	-441 966
Ümberklassifitseerimised	0	48 990	48 990
31.12.2013			
Soetusmaksumus	6 062 531	8 164 490	14 227 021
Akumuleeritud kulum	0	-2 001 958	-2 001 958
Jääkmaksumus	6 062 531	6 162 532	12 225 063
Ostud ja parendused	0	25 374	25 374
Amortisatsioonikulu	0	-578 804	-578 804
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-205 488	-205 488
Ümberklassifitseerimised	0	2 420 078	2 420 078
31.12.2014			
Soetusmaksumus	6 062 531	10 306 389	16 368 920
Akumuleeritud kulum	0	-2 482 697	-2 482 697
Jääkmaksumus	6 062 531	7 823 692	13 886 223

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 744 096	1 626 017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	737 240	741 366

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

2013. aastal on seoses lammutamisega maha kantud täielikult amortiseerunud hoone Mäealuse 2/2 soetusmaksumusega 1 113 tuhat eurot.

2014. aastal on inventuuri alusel maha kantud kinnisvarainvesteeringuid bilansilises väärtuses 205 tuhat eurot, millest moodustasid kasutusele mittevõetud ehitusprojektid 201 tuhat eurot.

2014. aastal algasid projekteerimistööd Akadeemia tee 21 korpuste 3-6 rekonstrueerimiseks. Kinnisvara koossesisus oleva lõpetamata ehitise maht seisuga 31.12.2014 on 93 515 eurot.

Lisa 9 Materiaalne põhivara (eurodes)

	Ehitised								Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed		
31.12.2012									
Soetusmaksumus	269 611	13 985	0	13 985	51 026	34 416	0	34 416	369 038
Akumuleeritud kulum	-133 865	-8 516	0	-8 516	-22 187	0	0	0	-164 568
Jääkmaksumus	135 746	5 469	0	5 469	28 839	34 416	0	34 416	204 470
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	1 069 123	1 876	1 070 999	1 070 999
Amortisatsioonikulu	-25 527	-2 683	0	-2 683	-9 432	0	0	0	-37 642
Ümberklassifitseerimised	29 870	0	0	0	0	-78 860	0	-78 860	-48 990
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	29 870	0	0	0	0	-29 870	0	-29 870	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	-48 990	0	-48 990	-48 990
31.12.2013									
Soetusmaksumus	299 481	13 985	0	13 985	51 026	1 024 679	1 876	1 026 555	1 391 047
Akumuleeritud kulum	-159 392	-11 199	0	-11 199	-31 619	0	0	0	-202 210
Jääkmaksumus	140 089	2 786	0	2 786	19 407	1 024 679	1 876	1 026 555	1 188 837
Ostud ja parendused	0	6 058	208 191	214 249	0	1 441 588	8 453	1 450 041	1 664 290
Amortisatsioonikulu	-27 639	-2 136	-3 470	-5 606	-7 976	0	0	0	-41 221
Ümberklassifitseerimised	51 638	0	0	0	0	-2 461 387	-10 329	-2 471 716	-2 420 078
31.12.2014									
Soetusmaksumus	351 118	20 043	208 191	228 234	48 819	4 880	0	4 880	633 051
Akumuleeritud kulum	-187 030	-13 335	-3 470	-16 805	-37 388	0	0	0	-241 223
Jääkmaksumus	164 088	6 708	204 721	211 429	11 431	4 880	0	4 880	391 828

2012. aastal kujundati ümber inkubatsiooni osutamise alused, mille raames koliti inkubaator Mäealuse tn 4 hoonest Mäealuse tn 2/1 hoonesse. Seoses sellega klassifitseeriti põhivarana arvel olev maa ja ehitis ümber kinnisvarainvesteeringuks. Samuti on kajastatud materiaalse põhivara koossesisus Teaduspargi tn 6/1 see osa hoonest, mida Teaduspark kasutab oma büroopindadena.

2012. aastal mahakantud vara näol on tegemist amortiseerunud kontoritehnika ja inventariga.

2013. aastal alustati büroohoone Akadeemia 21 1. korpuse kapitaalremondiga. Seoses eeltooduga on lõpetamata ehitise koosseisus kajastatud ehitustöid summas 1 024 tuhat eurot, mis 2014. aastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringuks. Seisuga 31.12.2014 ei sisaldu lõpetamata ehitise koosseisus lõpetamata kinnisvarainvesteering summas 93 515 eurot, mis on üle viidud kinnisvarainvesteeringuks.

2014. aasta II kvartalis jõudsid Akadeemia tee 21 1. korpuse renoveerimistööd lõpule. Pärast rekonstrueerimistööde lõpetamist klassifitseeriti renoveeritav ehitise kinnisvarainvesteeringuks. 2014. aasta jooksul soetati Mõõtekeskuse projekti raames seadmed hüperspektraalkaamera ning koordinaatmõõtemasin summas 208 191 eurot. Seda projekti finantseerib Ettevõtete Arendamise Sihtasutus 90% ulatuses.

2014. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumusega 2 tuhat eurot. (2013. aastal mahakandmisi selles grupis ei olnud.)

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	147 902	30 512	178 414
Akumuleeritud kulum	-52 374	-24 136	-76 510
Jääkmaksumus	95 528	6 376	101 904
Ostud ja parendused	4 850	0	4 850
Amortisatsioonikulu	-17 760	-6 376	-24 136
31.12.2013			
Soetusmaksumus	152 752	30 512	183 264
Akumuleeritud kulum	-70 134	-30 512	-100 646
Jääkmaksumus	82 618	0	82 618
Ostud ja parendused	8 940	0	8 940
Amortisatsioonikulu	-16 131	0	-16 131
31.12.2014			
Soetusmaksumus	161 692	19 845	181 537
Akumuleeritud kulum	-86 265	-19 845	-106 110
Jääkmaksumus	75 427	0	75 427

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	7 609	8 594

Tegemist on kontoritehnika kasutusrendi kuluga. Kasutusrendi lepingutest tulenevad kohustused lõppevad 2016 aastal.

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	2 141 699	114 057	473 575	1 554 067	1,477	euro	20.09.2020
Danske Bank AS	1 520 408	155 603	1 364 805	0	1,147	euro	20.07.2019
Pikaajalised laenud kokku	3 662 107	269 660	1 838 380	1 554 067			
Muud laenukohustused							
Erastamisega seotud laenukohustused	33 202	13 281	19 921	0	1,0	euro	10.11.2017
Muud laenukohustused kokku	33 202	13 281	19 921	0			
Laenukohustused kokku	3 695 309	282 941	1 858 301	1 554 067			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	438 658	63 182	375 476	0	3,34	euro	10.04.2016
SEB Pank	339 728	38 813	300 915	0	3,138	euro	04.04.2015
SEB Pank	275 841	275 841	0	0	3,138	euro	20.07.2014
SEB Pank	346 461	26 846	319 615	0	2,738	euro	06.09.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 400 688	404 682	996 006	0			
Muud laenukohustused							
Erastamisega seotud laenukohustused	46 483	13 281	33 202	0	1,0	euro	10.11.2017
Muud laenukohustused kokku	46 483	13 281	33 202	0			
Laenukohustused kokku	1 447 171	417 963	1 029 208	0			

31.12.2014 seisuga on Tehnopolil kaks pikaajalist laenu Danske Bank AS-ist. Ühega neist laenudest refinantseeriti 2014. aasta jooksul neli varasemalt SEB Pangast võetud laenu.

Intressiarvutuse aluseks on mõlema Danske Bank AS laenu puhul 6 kuu EURIBOR + panga marginaal. Laenud on bullet tüüpi lepingu tähtaegadega 2019. ja 2020. aastal. Nimetatud tähtpäevadel kuuluvad laenud refinantseerimisele või tagasi maksmisele.

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteegid järgmiselt:

- Mäealuse 4: hüpoteegid kokku summas 1 577 977 eurot Danske Bank AS kasuks (s.h ühishüpoteek kinnistuga Teaduspargi 6 summas 1 022

586 eurot);

- Teaduspargi 6: hüpoteek summas 1 022 586 eurot Danske Bank AS kasuks (ühishüpoteek kinnistuga Mäealuse 4);
- Akadeemia tee 21: hüpoteegid kokku summas 3 482 266 eurot (s.h Eesti Vabariik kasuks 134 266 eur ning Danske Bank AS kasuks 3 348 000 eurot)

Hüpoteekidega koormatud kinnistute bilansilised jääkväärtused seisuga 31.12.2014. a. on järgmised:

- Mäealuse tn 4 1 424 tuhat eurot;
- Teaduspargi tn 6 1 736 tuhat eurot;
- Akadeemia tee 21 6 662 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 tagastamise lõpptähtajaga 10.05.2017.a. Intressimäär aastas on 10% aastamaksest, mis teeb laenu keskmiseks intressimääraks 1% aastas.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	330 084	330 084	0	0	
Võlad töövõtjatele	20 550	20 550	0	0	
Maksuvõlad	25 742	25 742	0	0	5
Saadud ettemaksed	4 684	4 684	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	0	0	0	0	
Muud saadud ettemaksed	4 684	4 684	0	0	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused	0	0	0	0	
Hoonestusõiguse ettemaks	596 022	9 900	49 498	536 624	
Tähtajalise lepingute pikaajalised ettemaksed	92 497	7 108	0	85 389	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 069 579	398 068	49 498	622 013	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 044 810	1 044 810	0	0	
Võlad töövõtjatele	16 740	16 740	0	0	
Maksuvõlad	26 758	26 758	0	0	5
Saadud ettemaksed	571	571	0	0	
Muud saadud ettemaksed	571	571	0	0	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused	186 394	186 394	0	0	
Hoonestusõiguse ettemaks	605 922	9 900	49 498	546 524	
Tähtajatute lepingute pikaajalised ettemaksed	63 820	0	0	63 820	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 945 015	1 285 173	49 498	610 344	

Teaduspargil on seotud 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.

Lisa 14 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2014	2013
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	150 139	1 536 229
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	187 372	0
Kokku annetused ja toetused	337 511	1 536 229

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

Rahalises mõttes kõige suuremaks projektiks oli 2013 aastal Euroopa Regionaalarengu Fondi programmi "Central Baltic INTERREG IVA Programme 2007-2013" poolt rahastatud projekt "Development of Innovative Business Models for Ensuring Competitiveness (Southern Finland - Estonia Sub-programme)". Selle projekti sihtfinantseerimise mahuks kujunes 2013. aastal 1 308 tuhat eurot. Sellest omakorda 1 281 tuhat eurot oli sihtfinantseerimise vahendamine projekti partneritele.

2014. aastal on oluliselt vähenenud sihtfinantseerimine tegevuskulude katteks. Suurima mahuga olid DIFASS summas 53 tuhat eurot, prototüüpimiskeskuse programm EU43797 summas 50 tuhat eurot tegevuskulude katteks ja 187tuhat põhivara soetuseks ning Lõimumisprojekt/ MHPL 13058 summas 31 tuhat eurot.

Lisa 15 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2014	2013
Tulu ruumide üüriteenusest	1 174 336	1 041 911
Edasimüüdid teenused seoses üüriteenustega	569 760	584 106
Äriarendusteenused	284 287	259 028
Kokku tulu ettevõtlusest	2 028 383	1 885 045

Põhilise osa käibest moodustab eestisisene käive. Käive Euroopa Liidu liikmetele ja ühendusevälistele riikidele oli 2013.a. ja 2014. aastal 0,03%.

Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Energia	674	0	
Elektrienergia	409	0	
Soojusenergia	265	0	
Lähetuskulud	15 637	41 862	
Tööjõukulud	125 601	177 462	19
Ürituste korralduskulud	29 728	46 118	
Muud	2 543	5 281	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	174 183	270 723	

Lisa 17 Jagatud annetused ja toetused

(eurodes)

	2014	2013
Välismaise sihtfinantseerimise vahendamine tegevuskuludeks	-766	1 280 753
Antud toetused	2 750	0
Liikmemaksud	25 840	9 054
Kokku jagatud annetused ja toetused	27 824	1 289 807

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	179 918	173 773
Energia	396 705	426 872
Elektrienergia	246 076	262 502
Soojusenergia	150 629	164 370
Mitmesugused bürookulud	24 511	27 255
Uurimis- ja arengukulud	0	4 539
Lähetuskulud	23 028	15 681
Koolituskulud	9 768	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	38 817	41 353
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	5 362	2 793
Vesi- ja kanalisatsioon	42 378	47 570
Valveteenused	17 008	16 350
Korrashoiu-ja remonditeenused	158 724	149 472
Sõidukulud	18 823	22 883
Auditeerimine ja juriidiline teenus	10 052	19 452
IT kulud	22 647	23 099
Esinduskulud	7 758	17 248
Ürituste korraldamise kulud	47 765	76 787
Töötajatega seotud kulud	10 543	8 691
Reklaamikulud	21 194	11 734
PR teenus	1 509	8 716
Inventar ja selle majandamine	8 691	7 886
Muud	0	41
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 045 201	1 102 195

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Palgakulu	484 873	457 332	
Sotsiaalmaksud	164 070	154 595	
Kokku tööjõukulud	648 943	611 927	
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	125 601	177 462	16
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	20	22	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2014	31.12.2013
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	7 647	891	524	50 648
Sidusettevõtjad	460 190	603 486	520 573	611 825
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 156	761	60 317	18 826

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	4 900	39 121	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	221 535	45 476	0	10 555	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 111	188 156	0	0	0	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud
Asutajad ja liikmed	40 926	29 144	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	214 144	46 342	66 046	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 005	201 788	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2014	2013
Arvestatud tasu	68 361	84 278
Kompensatsioon isikliku sõiduauto kasutamise eest	3 120	6 387

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

Ostude ning müükide all kajastuvad vastavalt ostetud või müüdnud teenused ja kaubad ning kohustusena hankijatele tasumata arved ja maksmata toetussummad.

Teaduspark omab osalusi ettevõtetes järgnevalt:

- 10% OÜ Tehnopol 1 KV osadest.
- 10% OÜ Mehhatroonikum osadest.
- 24,9% OÜ Biolaborid osadest.

Teaduspark on MTÜ Teadus/Tehnoloogia Parkide ja Innovatsioonikeskuste Balti Assotsiatsioon asutajaliige. Aastal 2012. asutati Mittetulundusühing Prototron, mille üheks asutajaliikmeks on Teaduspark.

Tallinna Tehnikaülikoolile on Teaduspark vahendanud toetusi projekti INNOREG raames, s.o 2013. aastal 46 659 eurot (2014. aastal projekt lõppes).

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusest on Teaduspark saanud toetusi 2013. aastal 22 232 eurot ja 2014. aasta 50 291 eurot.

Tallinna Ettevõtlusamet on toetanud tegevuskulusid 2013. aastal summas 1 600 eurot ja 2014. aastal 114 eurot.

Teaduspark on vahendanud Tallinna Ettevõtlusametile INNOREG projekti raames välisabi 2013. aastal summas 18 826 eurot.

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

2015. aastal alustab Tehnopol uue laenuhanke läbiviimist, millega kaasatakse laenuvahendid 2015. ja 2016. aastal tehtavate investeeringute katteks. Laenuhanke maht on 4,5 miljonit eurot.

Lisa 22 Potentsiaalsed kohustused

06.07.2009.a. sõlmiti Sirje Velsbergi notaribüroos Teaduspargi ja Tallinna Linna vahel leping, millega anti transpordimaa kinnistute omandiõigus üle Tallinna Linnale. Vastavalt aga 11.02.2008.a. Teaduspargi ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahel sõlmitud lepingu nr 2-6/19 (mis oli

detailplaneeringu kehtestamise eelduseks) jäi Teaduspargile 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.