

Tehnopol



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL

registrikood: 90008258

tänavanimi, Teaduspargi

maja number: 6/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12618

telefon: +372 4800200

faks: +372 4800210

e-posti aadress: info@tehnopol.ee

veebilehe aadress: www.tehnopol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	13
Bilanss	13
Tulemiaruanne	14
Rahavoogude aruanne	15
Netovara muutuste aruanne	16
Raamatupidamise aastaaruande lisad	17
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	17
Lisa 2 Raha	20
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	21
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	22
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	23
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	23
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 9 Materiaalne põhivara	25
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	26
Lisa 11 Kasutusrent	26
Lisa 12 Laenukohustused	27
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

TEGEVUSARUANNE

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol (edaspidi Teaduspark) on eraõiguslik organisatsioon, loodud missiooniga luua keskkond ja teenused teadmismahukate ettevõtete võistlusvõime suurendamiseks. Teaduspark asutati 2003. aastal Eesti Vabariigi (asutajaõiguste teostajaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM)), Tallinna Tehnikaülikooli (TTÜ) ja Tallinna linna poolt.

Teaduspargi äriideeks on pakkuda tehnoloogia ja teadmismahukatele ettevõtetele rendi- ja infrastruktuuriteenust koos olulist väärtust lisavate ärialustus- ja äriarendusteenustega ning spetsiifilisest ettevõtluskooslusest tulenevat sünergilist eelist.

2013. aasta oli Teaduspargi kümnendaks täispikaks majandusaastaks.

2013. aasta majandustegevuse perioodil saavutati müügitulu 1 885 tuhat eurot (2012.a. 1 970 tuhat eurot), 1 536 tuhat eurot tulu sihtfinantseerimisest (2012.a. 1 108 tuhat eurot) ja aruandeaasta tulem oli -87 tuhat eurot (2012.a. tulem -141 tuhat eurot).

Teaduspargi tulemile avaldab olulist mõju põhivara amortisatsioon, milleks 2013. aastal kujunes 504 tuhat eurot. Sellest omakorda 134 tuhat eurot moodustab sihtfinantseeringuga soetatud põhivara amortisatsioonikulu. Kuni aastani 2007 kajastati põhivara soetuseks saadud sihtfinantseerimist bilansis kohustusena, amortiseerides seda tuluks selle arvel soetatud põhivara hinnangulise eluea jooksul. Arvestades riigi raamatupidamise üldeeskirjas tehtud muudatust, kajastatakse alates 2007. aastast vastavat sihtfinantseerimist tuluna põhivara soetamisega samas perioodis. Järgnevatel aastatel kaetakse sihtfinantseeringuga soetatud põhivara amortisatsioonikulu eelmiste perioodide jaotamata tulemi arvelt. Kui 2013. aasta amortisatsioonikulust eemaldada sihtfinantseeringuga soetatud põhivara amortisatsioonikulu, kujuneks majandusaasta positiivseks tulemiks 48 tuhat eurot.

Juhatuse liikmetele 2013. aastal arvestatud tasud moodustasid 61 tuhat eurot (2012.a. 71 tuhat eurot) ja kompensatsioon isikliku sõiduauto kasutamise eest 6 tuhat eurot (2012.a. 12 tuhat eurot). Nõukogu liikmete tasud moodustasid aruandeaastal 24 tuhat eurot (2012.a. 23 tuhat eurot) ja töötajatele arvestatud tasud moodustasid 367 tuhat eurot (2012.a. 355 tuhat eurot).

1. ORGANISATSIOON, JUHTIMINE, HALDUS

2013. aasta lõpu seisuga kuulus Teaduspargi nõukokku 8 liiget ja juhatusse 1 liige. 2013. aastal toimus nõukogu koosseisus üks muudatus ning Tallinna linna poolt määrati nõukogu liikmeks Jaanus Mutli.

Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee. 2013. aastal toimus 12 nõukogu ja 9 auditikomitee koosolekut.

Oma 18. veebruari 2013. aasta koosoleku otsusega kinnitas nõukogu sihtasutuse Tallinna Teaduspark Tehnopol strateegia aastani 2020. Viimasesse said märgitud arengueesmärgid ja –mõõdikud nii äriarenduse kui kinnisvara osas, samuti suunad organisatsiooni arendamiseks ning põhitegevuse neli fookusvaldkonda – info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT), mehhatroonika, keskkonnatehnoloogia ja tervisetehnoloogia. Detailsem tegevuskava sai strateegia koosseisus kinnitatud aastateks 2013-2016.

Juhatuse liikmetel Alar Tamkivi'l ja Pirko Konsa'l lõppesid ametiajad. Seoses juhatuse liikmete volituste lõppemisega 2013. aasta aprillis, kuulutas nõukogu veebruaris välja konkurssi Teaduspargi juhataja leidmiseks. Uueks juhatajaks määrati Jaak Raie. Varasemast erinev juhatuse liikmete arv avaldas mõju ka tööülesannete jaotumisele ja vastutuspiiridele, mille tulemusena rakendus 1. septembrist uus struktuur, milles kogu tegevus jaotus funktsioonipõhiselt äriarenduse, kinnisvara ja tugiteenuste osakondade vahel.

Juhtkonna muudatusega kaasnes eelarve struktuurne läbivaatamine, mille tulemusena kinnitas nõukogu augustis ajakohastatud kinnisvaratulu prognoosi alusel eelarvemuudatuse. Vaatamata vähenenud tulubaasile said aastaeesmärgid suuremas osas aga täidetud.

Seisuga 31.12.2013. a. töötas Teaduspargis 22 töötajat (2012.a. 22 töötajat), kellest üks on lapsehoolduspuhkusel. Aasta jooksul liitus Teaduspargiga 4 uut inimest ja lahkus 3 inimest.

2. VARA JA INFRASTRUKTUUR

2013. aasta lõpu seisuga kuulub Teaduspargile ca 7,8 ha maad, mis on jaotatud üheksaks kinnistuks ning milliste spetsifikatsioon on järgmine:

Kinnistu aadress	Kinnistu pindala, m ²	Hoonestus	Hoonete kogupind, m ²
Teaduspargi tn 8	9 710	1 büroohoone ⁽¹⁾	-
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⁾	-
KOKKU	77 532		29 184

⁽¹⁾Büroohoone kuulub OÜ-le Mehhatroonikum

⁽²⁾Büroohoone kuulub OÜ-le Tehnopol 1KV

2013. aasta lõpu seisuga on Teaduspargile kuuluvates hoonetes katusealust pinda ca 29 200 m². Enamuse aastast oli kasutusest väljas (renoveerimisel) Akadeemia tee 21 1. korpus. 2013. aasta lõpus oli SA Tallinna Teaduspark Tehnopolile kuuluvates hoonetes (ilma Akadeemia 21/1 -ta) üüritavat pinda kokku ca 15 400 m², millest aasta lõpu seisuga oli välja üüritud ca 13 900 m² ehk 90%.

Hoonestuse üldolukord on selline, kus lähiminevikus on väiksemad hooned saanud renoveeritud ja need ka täitunud 100%. Renoveerimata hoonete väljaüürimine oli raskendatud, sest üürituru nõudlus peegeldas ja peegeldab jätkuvalt soovi tehniliselt ja logistiliselt kaasaegsete lahenduste järele. Teaduspargi suurima hoone (Akadeemia 21) seisukord neile nõudmistele 2013. aastal ei vastanud ning seega polnud vara efektiivne kasutamine ega tulu maksimaalne teenimine Akadeemia 21 hoonest võimalik. Varasemalt otsustatu põhjal alustati renoveerimistöödega Akadeemia 21/1 hooneosas sügisel ning novembris kinnitati nõukogus ka Akadeemia 21 korpuste 3-6 renoveerimiskava. Viimase kohaselt peaks kogu hoone kaasajastatud saama hiljemalt 2017. aasta teiseks pooleks.

OÜ Tehnopol 1 KV poolt kinnistule aadressiga Mäealuse tn 2 rajatud ja 2012. aastal valminud büroohoonest, milles on netopinda ca' 15 400 m², on aastavahetuse seisuga välja üüritud 100%. Sellest hoonest II korrust üürib omakorda Teaduspark, mida omakorda üüritakse edasi väikestele- ja alustavatele ettevõtetele ning märkimisväärses mahus kasutatakse Startup Inkubaatori igapäevategevuseks.

OÜ Mehhatroonikum poolt kinnistul aadressiga Teaduspargi tn 8 rajatud ja 2012. aastal valminud Mehhatroonikumi hoone, milles netopind ca' 10 700 m², on aastavahetuse seisuga välja üüritud ca' 100%.

2013. aastaks püstitatud peamised eesmärgid kinnisvara halduse ja arenduse osas ning nende täitmine:

2013.a. eesmärk	Tulemus
1. Lõpuni on välja ehitatud Teaduspargi tn 8 kinnistuga piirnev kergliiklustee	Valmis;
2. Akadeemia tee 21/1 korpuse renoveerimine;	Renoveerimistöödega alustati 2013 aastal ja tööd lõppevad 2014 aasta aprillis;
3. Mäealuse tn 2/2 asuva hoone ja kaarhalli lammutus;	Lammutustöödega kaasnevate tegevustega alustati 2013 aasta lõpus ja lammutustööd lõppevad hiljemalt 2014 aasta kevadel;
4. Rajatud on parkla Teaduspargi tn 6 kinnistutele;	Valmis;
5. „Digitalu“ võtmekliendi ja investori leidmine;	Ei ole leitud;
6. Mäealuse tn 2/2 uue büroohoone projekteerimine;	Projekteerimistööd algasid 2013 aasta lõpus ja jätkuvad 2014 aastal;
7. Teadusparki ümbritsevate liiklussõlmede ja kergliiklusteede väljaarendamise eskiisprojekti koostamine.	Koostöös TTÜ-ga jätkub tegevus ka 2014 aastal.

Olulisemad suhtarvud:

	2013	2012
• Omakapitali määr (netovara/varad kokku x 100)	77,3%	81%
• Maksevõime kordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,52*	1,75
• Võlakordaja (kohustused kokku/varad kokku)	0,22	0,19
• Varade käibesagedus (tulu ettevõtlusest/keskmine varade maht)	0,13	0,14

**nimetatud näitajat mõjutab oluliselt asjaolu, et seisuga 31.12.2013 oli lühiajaliste kohustuste all kajastatud ostuarved põhivara eest summas 966 tuhat eurot. Tegemist oli peamiselt arvetega, mis olid seotud Akadeemia tee 21 1. korpuse renoveerimistöödega ning mille maksetähtaeg ei olnud veel saabunud. Nende arvete tasumine toimus pangalaenu arvelt, mis samuti võeti kasutusse alles jaanuaris 2014. Pärast laenu kasutusse võtmist ja nimetatud arvete tasumist on maksevõime kordaja 1,2.*

3. ÄRIARENJUSTEENUSED

Teenuste osutamise maht kokku oli 2013. aastal 490 tuhat eurot (79 tuhat rohkem kui 2012.a.), millest ettevõtetelt laekunud müügitulu moodustas 54 tuhat eurot ja projektidest või hangetest laekuv tulu oli 436 tuhat eurot.

Kokku kasutas 2013. a. erinevaid Teaduspargi poolt pakutavaid teenuseid 198 ettevõtet (2012.a.- 240) ja 46,5% neist kasutas 3 või enamat teenust. Teenuslepingute arv, võrreldes 2012. a.-ga, on jäänud samaks (46 teenuslepingut). Klientide arvu mõningane langus ja kasvu puudumine on seotud Raivo Tamkivi lahkumisega ja uute inimeste esimese tööaastaga (info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT) ning mehhatroonika valdkonna juhid). Positiivse arenguna tuleb välja tuua fookusvaldkondade määratlemist, mille täiemahuline rakendamine saab toimuma 2014. aastal pärast kõigi valdkonnajuhtide tööleasumist.

Äriarendusteened

Aasta kulges esimesel poolel eelkõige kinnitatud fookusvaldkondade juhtide leidmise ja äriarendusmeeskonna täiemahulise käivitamise vaimus. Aasta algusest asus tööle mehhatroonika valdkonnajuhina Taavi Türner. Alates maist asus Teaduspargis tööle IKT valdkonna juht Toomas Türk. Tervistehnoloogia valdkonna juht Külle Tärnov täitis ka äriarenduse osakonna juhi kohuseid.

Ühiselt nõustati meie kliente kokku 183 tundi (2012.a. 168 tundi) ja klientidele loodi 181 kasulikku kontakti (2012.a. – 87). Valdkonnajuhid korraldasid lisaks horisontaalsetele teemaklubidele (eksport, turundus, jne) ka kitsalt valdkonnapõhiseid seminare. Sellest johtuvalt kasvas üritustel osalejate arv kolm korda, 205-lt (2012.a.) 619-ni. Eelmainitud numbrid näitavad selgelt tegevuse fokuseerituse tagajärjel suurenenud mõju valitud valdkondades.

IKT valdkonnas sai igati kenasti toimima koostöö Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liiduga (ITL) ja IKT klastriga. 2013.a. töötati targa linna (*smart city*) ideega ning jõuti Tehnopol 2.0 kontseptsioonini.

Tervistehnoloogia valdkonnas käivitati Eesti eluteaduste e-kogukond google-is, kus on 67 liiget. Aastas korraldati koostöös Tartu, Rootsi, Läti ja Hispaania partneritega 8 webinarit. Septembrist käivitati tervistehnoloogia ja meditsiini uudiskiri, mida koostame kord kuus. Osaleti aktiivselt tervistehnoloogia klatri tegevustes ning augustis avati rakukasvatulabor Mäealuse 4 hoones.

Mehhatroonika mõõtekeskuse projekti spetsiifikat muudeti ja sellega seoses lükkus projekti realiseerimiseks mõeldud hangete korraldamine 2014.a-sse.

Olulisena tuleb ära märkida Teaduspargi ja TTÜ Ettevõtlus- ja Innovatsioonikeskuse MEKTORY vahel sõlmitud koostööleping, mille fookuses on ühistegevused ja rollijaotused tehnoloogiapõhise ja teadmismahuka ettevõtluse edendamisel, olemasolevate prototüüpimislaborite kasutamisel ning ühisturundustegevused Tehnopoly linnaku arendamisel ning koostööprojektide elluviimisel.

Uue projektina käivitus Teaduspargi ettevõtetes töötavate välismaalaste lõimumist soodustav projekt, mida rahastas 100% Integratsiooni ja Migratsiooni SA „Meie inimesed“ Euroopa Kolmandate Riikide Kodanike Integreerimise fondist.

Inkubatsioon

Alates 2012.aastast muutus inkubatsiooni teenuse rahastamine riigi poolt seniselt projektipõhiselt rahastamiselt hankepõhiseks. Teaduspark võitis 2011.aasta sügisel korraldatud hanke ning sõlmis lepingu inkubatsiooniteenuse osutamiseks aastateks 2012-2013, millele järgnes üheaastane pikendus samadel tingimustel 2014 aasta lõpuni. 2012-2013 vahemikul on Startup Inkubaatori kliendid loonud Eesti riigile uute töökohtade, investeeringute ja käivete näol ligi 2,5 miljonit eurot lisandväärtust, millega inkubaatori teenused on suurendanud inkubatsiooniteenustesse investeeritud raha väärtust 7 korda.

2013 aasta jooksul sisenes inkubatsiooni 15 uut ideed ja 15 ideed lõpetas inkubatsiooni, hoides inkubatsiooniettevõtete arvu stabiilselt 20 juures. Inkubatsiooni lõpetajatest 9 ettevõtet väljus edukalt. Edukaks väljajaks loeti ettevõtet, kes oli inkubatsiooniprogrammi lõpuks loonud toimiva meeskonna, tõestanud ärimudeli elujõulisust ning leidnud esimesed kliendid ja investori.

Inkubaatori eestvedamisel loodi 2013. aastal pilootprojektina uus arenguprogramm "Startup Akadeemia", millest võttis osa 6 alustavat suure potentsiaaliga tehnoloogia ettevõtet ja korraldati suuri võrgustumise üritusi "Alumni Club ja Networking Night". Kogu aasta jooksul kaasas Startup Inkubaator ürituste, töötubade ja välismaa delegatsioonide näol 6000 külastajat. 2013. aastal toimus kaks ärimissiooni Londonisse, millest võttis osa 8 ettevõtet.

2013. aasta jooksul on Startup Inkubaator loonud uusi partnerlussuhteid 5 uue partneriga. Partnerite sisend ja panus aitab kaasa kümnetele ettevõtetele leida edukam ärimudel. Värvikamateks partneriteks on koostöö Eesti äriinglite võrgustikuga EstBAN, disainibürooga Trinidad Consulting ja kommunikatsioonibürooga JLP.

Koostöös TTÜ ja Swedbank'ga 2012. aastal käivitatud prototüüpimise rahastu "Prototron" rahastas 2013. aastal üle 10 projekti kogumahus ligi 120 000 eurot.

4. TURUNDUSTEGEVUSED

Turundustegevuste põhitähelepanu oli 2013. aastal äriarendusteenuste ümberkujundamisel fookusvaldkondade-põhiseks, kontoripindade ja pooltööstuslike laborite üüritegevuse toetamisel ja Tehnopolis Startup Inkubaatori teenuste toeks ettevõtete päringute arvu kasvatamisel.

Teaduspark osales avalikus kommunikatsioonis keskmiselt 5 korda kuus. Teaduspargi kommunikatsioonikanalite auditooriumi suuruseks on ligikaudu 6000 sektoriga seotud inimest. Turunduskommunikatsiooni tulemusena esitati Teaduspargi teenustele keskmiselt 14 päringut kuus. Teaduspargi klientettevõtetest hindas rahulolu teenuste ja kommunikatsioonikanalitega väga heaks ja heaks 87% uuringus osalenutest.

5. PEAMISED TEGEVUSED 2014

Põhilised tegevused ja eesmärgid kinnisvara arenduses:

- Akadeemia tee 21/1 korpuse renoveerimise lõpuleviimine;
- Välja on töötatud kontseptsioon ja finants skeem territooriumi taristu (sh. Tehnopol 2.0) parendamiseks;
- Mäealuse tn 2/2 uue büroohoone projekti valmimine;
- Teadusparki ümbritsevate liiklussõlmede ja teede väljaarendamise eskiisprojekti edasiarendus (koostöös TTÜ, Tallinna linnavalitsuse ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga);
- Viidastuse paigaldamine Teadusparki ümbritsevatele aladele (viidastuse teine etapp).

Põhilised tegevused ja eesmärgid äriarenduses:

I poolaasta:

- Osalemine fookusvaldkondi puudutavate EL meetmete ja projektide planeerimise töös;
- Keskkonnatehnoloogia valdkonna käivitamine koostöös Arengufondi, EAS-i ja Pakri Teadus- ja Tööstuspargiga, sh Eesti keskkonnatehnoloogia klatri koondamine ning klatri taotluse ettevalmistamine;
- IKT - ärimissioon MWC2014, koostöö kokkulepped piirkonna teadusarenduskeskustega (STACC, ELIKO) ühiste *pipeline* teenuste osutamiseks, valdkonnaärituste korraldamine (TTÜ - Cyber security, ICT week 2014 raames networking üritused, ITL cloud töörühma kohtumine jms), IASP ICT subgroup kohtumine teadusparkide IKT fookuse ja tegevuskava kokkuleppimiseks (eeltöö teostatud Teaduspargi ja Espaitec ühistööna);
- Tervisetehnoloogia klatri taotluse, sh strateegia ettevalmistamine. Teaduspark on võtnud praeguse 5-6 tervise valdkonna klatri eestvedaja rolli, sh ühisturundus, ühisseminarid, ekspordiprogramm;
- IKT ja tervisetehnoloogia valdkonna rahvusvahelise tulemusliku võrgustiku käivitamine (konkreetsed ettevõtetele suunatud praktilised tegevused koostöös nimetatud valdkondade teadusparkide, inkubaatorite ja klatriatega). Oodatavaks olulisimaks tulemuseks ettevõtetele kasulike kontaktide arvu kasv 20%.
- Aktiivne osalemine Estonian ICT Week'i korraldamisel – saavutada Teaduspargi ettevõtete aktiivne osalemine (min 30% teenuslepingute klientidest), network ürituse korraldamine, esinejana või paneelis osalejaks olemine;
- Mehhatroonika kogukonna aktiivi koondamine Teaduspargi piirkonda eesmärgiga tekitada linnakusse arenguks ja ühisprojektideks vajalik kriitiline mass;
- Mehhatroonika valdkonnas koostöös MECA-ga tootearendus- ja prototüüpimisteenuste aktiivne müük;
- Mehhatroonika mõõtekeskuse väljaarendamine;
- Sõlmimine 15 uut teenuslepingut, nõustame oma püsikliente 70 tunni mahus (eelkõige ekspordi valdkonnas)

- Korraldame 15 üritust (65% valdkonnapõhised, 35% valdkondi ühendavad), osalejaid 375 kahel eesmärgil: koostöö aktiveerimine ettevõtete vahel ja teadmiste arendamine (eelkõige valdkonna tehnoloogiad, eksport). 90% üritustest on rahvusvahelised (välisesineja, välisosalejad või toimuvad välismaal);
- Biolaborite sisulise tegevuse käivitamine.

II poolaasta:

- EL projektitaotluste koostamine ja esitamine;
- Horizon 2020 jt analoogsete programmide taotluste (2-3 taotlust) koostamise eestvedamine koos Mektory'ga valitud tippkompetentsiga (TTÜ teadlased + Teaduspargi ettevõtted) tehnoloogiates;
- Osaleda IASPi aastakonverentsil kahe ettekandega;
- Tervistehnoloogia, keskkonnatehnoloogia ja IKT (viimases olles ilmselt partner, mitte klatri juht) klatri taotluste esitamine ja esmaste tegevuste elluviimine; Mehhatroonika klatri koondamine ja klatri taotluse esitamine eeldusel, et esimese poolaasta tegevus tõestas selle võimalikkust ja potentsiaali. Eesmärgiks tagada juhtiv roll antud valdkondades Eestis ning rahastus selleks;
- Mehhatroonika mõõtekeskuse projekti implementeerimine;
- Sõlmitud 15 uut teenuslepingut, nõustame oma püsikliente 90 tunni mahus (eelkõige ekspordi valdkonnas);
- Korraldatud 15 üritust (65% valdkonnapõhised, 35% valdkondi ühendavad), osalejaid 375 kahel eesmärgil: koostöö aktiveerimine ettevõtete vahel ja teadmiste arendamine (eelkõige valdkonna tehnoloogiad, eksport). 90% üritustest on rahvusvahelised (välisesinejad, välisosalejad või toimuvad välismaal).

Põhilised tegevused ja eesmärgid turundustegevustes:

Kinnisvara

2014. aasta eesmärgiks on rakendada turunduseelarve vahendeid olemasoleva- ja valmiva üüripindade müügi toetamiseks. Peamised väljaüritavad objektid on: Akadeemia tee 21 I korpus, Akadeemia tee 21 IV korpus, Mäealuse 2/1 II korrus ning Teaduspargi 6/1 III korrus. Kommunikatsioonitegevustega toetatakse koostöös OÜ-ga Astlanda Ehitus OÜ Tehnopol 2 KV arenduse käivitamist ja füüsilise keskkonna tähistamist pindade ja objekti müügiks. Teaduspargi ja TTÜ ühispiirkonna tähistamine välisruumis vastavalt välja töötatud stiiliraamatule viiakse ellu minimaalses mahus eelarvest tulenevalt.

Tehnopol 2.0 – Nutika Linnaku plaani elluviimiseks on planeeritud jõuda omanikevahelise kokkuleppeni, ideekonkursini ja konkursi tulemusteni.

Äriteenused

2014. aastal jätkub Teaduspargi teenuste kinnistamine potentsiaalsetes sihtgruppides. Klatri-põhise lähenemise teenusmudeli tutvustamiseks kasutab Teaduspark Tallinna Ettevõtlusameti klatri-initsiatiivi ning EAS-i loodavaid teenuseid. Olulisteks turunduslikeks fookusvaldkondadeks on lisaks: tervistehnoloogia kiirendi turundustugi ja kommunikatsioon; välismaise tööjõu kohanemiseks loodud projekti turundustugi ja

kommunikatsioon; keskkonnatehnoloogia valdkonna teenuste lisandumine portfelli ning selle turundustugi; ürituste ja koolitusprogrammi turunduslik tugi.

Startup Inkubaator

2014. aastal turundustegevuste eesmärgiks on tagada inkubaatorile vähemalt 20 kvaliteetse iduettevõtte päringu tagamine kuus, selleks, et garanteerida inkubaatorisse vähemalt 20 ettevõtet igal ajahetkel. Seetõttu on planeeritud strateegiline koostöö MEKTORY, Ajujahi, Entrumi ja Prototroni konkurssidega; toetada inkubaatori sündmuste kommunikatsiooni; osaleda olulisematel startup kogukonna sündmustel ning tagada turunduslik nähtavus. Prototroni konkursi parimad seotakse inkubaatori teenustega, mis tagab ligi 20 väga kõrge kvaliteediga projekti aastas.

Turunduslikud põhimõtted

2014. aasta turundustegevuses lähtub Teaduspark põhimõtetest:

- Tehnopoly kaubamärgi kuvand seostub kõikides meediakanalites tehnoloogiapõhise ja alustava ettevõtlusega ning ülikoolide ja teadusarendustegevustega;
- Teaduspark kasutab nii turundus- kui üritusturunduses neid kanaleid, mis on otseselt suunatud Teaduspargi huvigruppidele. Kommunikatsioonikanalite kasutatakse avalikkuses laialt levinud ja mainekaid kanaleid. Üldjuhul välditakse tasulist suhtlust avalikus meediakeskkonnas;
- Teaduspark väärtustab turunduskommunikatsioonis oma klient- ja asukasettevõtteid, Tallinna Tehnikaülikooli ja IT Kolledžit.
- Turundustegevusse kaasatakse mainekaid partnereid, kes aitavad väärtuseid ja turundussõnumeid sihtgruppidele edastada. Partneriks võivad olla tehnoloogiapõhise sektoriga seotud era- või avaliku sektori organisatsioonid.

Eesmärkide saavutamine

Eesmärkide saavutamiseks kasutab Teaduspark peamiselt järgmisi turundustegevusi ja tegutsemispõhimõtteid:

- Meedia ja avalikkussuhted. Selleks, et saavutada meediapildis tehnoloogiapõhise ettevõtluse arvamusirolli rolli kaasab Teaduspark vajadusel avalike suhete ja meediaplaneerimise agentuure ja spetsialiste. Koostöös luuakse iga kvartal plaan meediaeesmärkide ja sõnumite kohta ning viiakse see koostöös ellu. Lisaks sellele annab Teaduspark välja uudiseid, pressiteateid, arvamusi ja kommentaare valdkondlikele teemadele ning edastab asukas-, klient- või partnerorganisatsioonide teateid.
- Internetiturundus ja kommunikatsioonikanalid. Teaduspark on oma fookusvaldkondades infomajakaks ning vahendab valdkondlikku infot enda sihtgruppides. Info kiireks edastamiseks kasutab Teaduspark veebilehekülge, iganädalast uudiskirja ja sotsiaalmeedia kanaleid. Teaduspark on nähtaval partnerite veebilehekülgedel ning suuremates tehnoloogiapõhist ettevõtlust koondavates infoportaalides. Teaduspargi kommunikatsioonikanalite tarbijate arvu (otsekontakte) kasvatatakse 8000 inimeseni.
- Info- ja reklaamvahendid. Teaduspark toodab ja levitab peamisi teenuseid tutvustavaid reklaamvahendeid oma sihtgrupis. Iga aastast koostatakse muuhulgas laiemale avalikkusele ülevaateid ja kokkuvõtteid tehnoloogiapõhise ettevõtluse ja/või klastrite

kohta. Teaduspark osaleb Eesti majandust ja ettevõtluskeskkonda reklaamivates väljaannetes, ülikooli ja teadusasutuste reklaammaterjalides ning ekspordikataloogides.

- Reklaam ja toetus. Teaduspark toetab valdkonnaga otseselt seotud eriüritusi ning fookusvaldkondadega haakuvaid organisatsioone nähtavuse saavutamiseks sihtgrupis. Teaduspark lähtub reklaami- või toetuslepete tegemisel eelkõige kaasatud sihtgrupi suuruselt ning mõjust sihtgrupile. Teaduspargi jaoks on olulised Tallinna Tehnikaülikooli ja IT Kolledži initsieeritud inseneridele suunatud eriüritustel ja konkurssidel nähtavuse saavutamine.
- Üritusturundus. Teaduspark korraldab regulaarselt kohtumis- ja võrgustumisüritusi alustavatele ja kasvavatele ettevõtetele ning tudengkonnale. Turundusürituste korraldamisel lähtub Teaduspark võimalikult suure osalejaskonna huvist ja initsiatiivist. Peamisteks turundusüritusteks on Startup Inkubaatori võrgustumisüritused, masskoolitused üldhuvitavatel tehnoloogiateemadel ning Teaduspark tänuüritused või kliendivastuvõtted.
- Koostöö. Teaduspargi peamisteks turundussõnumite levitamise partneriteks on klient- või asukasettevõtted, Tallinna Tehnikaülikool, IT Kolledž, Tallinna linn, EAS jpt. Turunduslike koostööpartnerite valikul lähtub Teaduspark koostöö mõjust sihtgrupile.

Jaak Raie
juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	98 222	293 199	2
Nõuded ja ettemaksud	774 462	780 921	3
Kokku käibevara	872 684	1 074 120	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	145 350	59 959	6
Nõuded ja ettemaksud	431 381	340 818	3
Kinnisvarainvesteeringud	12 225 063	12 580 237	8
Materiaalne põhivara	1 188 837	204 470	9
Immateriaalne põhivara	82 618	101 904	10
Kokku põhivara	14 073 249	13 287 388	
Kokku varad	14 945 933	14 361 508	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	417 963	159 026	12
Võlad ja ettemaksud	1 285 173	453 158	13
Kokku lühiajalised kohustused	1 703 136	612 184	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 029 208	1 447 575	12
Võlad ja ettemaksud	659 842	661 120	13
Kokku pikaajalised kohustused	1 689 050	2 108 695	
Kokku kohustused	3 392 186	2 720 879	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 607 981	3 607 981	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	8 032 648	8 173 928	
Aruandeaasta tulem	-86 882	-141 280	
Kokku netovara	11 553 747	11 640 629	
Kokku kohustused ja netovara	14 945 933	14 361 508	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	1 536 229	1 108 442	14
Tulu ettevõtlusest	1 885 045	1 970 492	15
Muud tulud	5 252	6 285	
Kokku tulud	3 426 526	3 085 219	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-270 723	-257 493	16
Jagatud annetused ja toetused	-1 289 807	-930 985	17
Mitmesugused tegevuskulud	-1 102 195	-1 011 661	18
Tööjõukulud	-434 465	-474 952	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-503 744	-567 482	8,9,10
Muud kulud	-12	-263	
Kokku kulud	-3 600 946	-3 242 836	
Põhitegevuse tulem	-174 420	-157 617	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	80 411	59 959	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	145	284	
Intressikulud	-48 355	-64 965	
Muud finantstulud ja -kulud	55 337	21 059	
Aruandeaasta tulem	-86 882	-141 280	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-174 420	-157 617	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	503 744	567 482	8,9,10
Muud korrigeerimised	0	-21 023	
Kokku korrigeerimised	503 744	546 459	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 161	-125 712	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-134 011	131 277	
Kokku rahavood põhitegevusest	200 474	394 407	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-111 103	-257 828	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-37 802	0	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-4 980	0	7
Antud laenud	-66 046	-102 119	6,20
Antud laenude tagasimaksud	24 104	25 000	
Laekunud intressid	8 161	3 428	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-187 666	-331 519	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	120 000	
Saadud laenude tagasimaksud	-159 430	-157 719	12
Makstud intressid	-48 355	-64 965	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	79 211	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-207 785	-23 473	
Kokku rahavood	-194 977	39 415	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	293 199	253 784	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-194 977	39 415	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	98 222	293 199	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2011	3 607 981	8 173 928	11 781 909
Aruandeaasta tulem	0	-141 280	-141 280
31.12.2012	3 607 981	8 032 648	11 640 629
Aruandeaasta tulem	0	-86 882	-86 882
31.12.2013	3 607 981	7 945 766	11 553 747

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 Toimkonna poolt välja antud juhendid ning riigi raamatupidamise üldeeskirjas sätestatud nõuded.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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

Raha

Bilansikirje raha ja pangakontod sisaldab pangakontode ja üleöödeposiidi saldosid.

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõttena 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 tulemiaruanDES 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 laekuv summas.

Pikaajalised intressi mitteteenivad nõuded kajastatakse nõude nüüdiseväärtuses, 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 investeringute 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 immateriaalsele vara objektile määratakse lähtuvalt objekti kasulikust tööeast.

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksете 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.

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 sisesel sihtfinantseerimise korral lepivad pooled kajastamise viisi eelnevalt omavahel kokku.

Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks

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

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

Sihtfinantseerimise vahendamine

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

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

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

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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

Hoonestusõiguse võõrandamisest saadav tulu kajastatakse proportsionaalselt hoonestusõiguse kehtivuse ajaga.

Kulud

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva 31. detsember 2013. a. ja aruande koostamispäeva 25. märts 2014. 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)

	31.12.2013	31.12.2012
SEB pank	15 674	110 087
Danske Bank Eesti Filiaal	488	0
Swedbank üleöödeposiit	82 060	183 112
Kokku raha	98 222	293 199

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 31.12.2013. a. oli 98 222 eurot, seisuga 31.12.2012 oli kogujääk 293 199 eurot. Alates 2009. aastast on rahalised vahendid paigutatud täiendava tulu teenimise eesmärgil üleöödeposiiti. Üleöödeposiidi arvestuslik aastane intressimäär 2012. aastal jäi vahemikku 0,06% - 0,1% ja 2013. aastal oli 0,06%. Kokku teeniti arveldusarvetelt intressi 2012. aastal 284 eurot ja 2013. aastal 145 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	247 487	247 487	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	249 537	249 537	0	0	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 050	-2 050	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 848	7 848	0	0	5
Muud nõuded	347 287	59 759	287 528	0	
Laenunõuded	342 832	55 304	287 528	0	
Intressinõuded	4 455	4 455	0	0	
Ettemaksed	3 813	3 813	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 397	2 397	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 416	1 416	0	0	
Saamata sihtfinantseerimine	427 538	427 538	0	0	
Rendi ettemaks	87 766	34 476	53 290	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 121 739	780 921	340 818	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. Samuti on 2012. aasta laenuõuete all kajastatud nõue, mis tuleneb kokkuleppemenetlusest endise juhatuse liikmega, mis on seisuga 31.12.2013 tasutud.

Teaduspark on sõlminud kaks pikaajalist laenulepingut. Ühe laenulepingu raames on Teaduspark andnud laenu OÜ-le Tehnopol 1 KV summas 252,6 tuhat eurot ja teise laenulepingu raames andis Teaduspark laenu Biolaborid OÜ-le summas 62,7 tuhat eurot. Nimetatud laenud

anti vastavalt osanike lepingutes kokku lepitud osanikupoolse omafinantseeringu osa katmiseks.

Esimese laenu tagastustähtjaks 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 tagastustähtjaks 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 väljastamistega.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Ostjatele laekumata arved	218 300	249 537	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 679	-2 050	
Kokku nõuded ostjate vastu	214 621	247 487	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-2 050	-8 421	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnustatud nõuded	144	2 612	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnustatud nõuded	-3 237	-1 878	
Lootusetuks tunnustatud nõuded	1 464	5 637	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-3 679	-2 050	3

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 351	0	0
Käibemaks	68 139	0	0	22 725
Üksikisiku tulumaks	0	8 403	0	9 857
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	1 094
Sotsiaalmaks	0	15 386	0	17 726
Kohustuslik kogumispension	0	514	0	728
Töötuskindlustusmaksed	0	1 104	0	1 662
Ettemaksukonto jääk	69 490		7 848	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	137 629	26 758	7 848	53 792

Vaata täiendavalt lisadest 3 ja 13.

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	145 350	59 959	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	145 350	59 959	

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12076592	Mehhatroonikum OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	10	10
11646805	Tehnopol 1KV OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	10	10
11879691	Biolaborid OÜ	Eesti	Biotehnoloogia laboriteenused	24.90	24.90

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Biolaborid OÜ	37 385	4 980	-18 798	23 567
Tehnopol 1KV OÜ	22 574	0	71 929	94 503
Mehhatroonikum OÜ	0	0	27 280	27 280
Kokku	59 959	4 980	80 411	145 350

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Biolaborid OÜ	25	25.03.2013	4 980

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. Eelnevalt mainitud II ja III büroohoone väljaarendamiseks on loodud ka eraldi arendusfirmad OÜ Tehnopol 2 KV ja OÜ Tehnopol 3 KV. Need arendusfirmad on 100% OÜ Tehnopol 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 tippasemel 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. 2012 aastal oli investeeringu väärtus negatiivne. 2013. aastal on arvestatud kapitaliosaluse meetodil kasumit 27 280 eurot investeeringu väärtus 27 280 eurot.

2011.a. soetati Biolaborid OÜ osasid summas 1 245 eurot. 2012. aastal oli kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 37 385 eurot. 2013. aastal on arvestatud kapitaliosaluse kahjumit 18 798 eurot ja investeeringu väärtuseks on 23 567 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 2012.a. kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 22 574 eurot. 2013. aastal on arvestatud kapitaliosaluse meetodil kasumit 71 929 eurot ja investeeringu väärtus seisuga 31.12.2013 on 94 503 eurot.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	5 779 402	7 643 407	13 422 809
Akumuleeritud kulum	0	-2 027 866	-2 027 866
Jääkmaksumus	5 779 402	5 615 541	11 394 943
Ostud ja parendused	0	11 428	11 428
Amortisatsioonikulu	0	-460 862	-460 862
Ümberklassifitseerimised	283 129	1 353 239	1 636 368
Muud muutused	0	-1 640	-1 640
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

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 626 017	1 682 158
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	741 366	741 957

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. 2011. aastal lõpetati kapitaalühitus aadressil Teaduspargi tn 6/1, mille tulemusena renoveeriti täielikult büroohoone. 2012. aastal kujundati ümber inkubatsiooni osutamise alused, mille raames koliti inkubaator Mäealuse 4 hoonest Mäealuse 2/1 hoonesse. Seoses sellega klassifitseeriti põhivarana arvel olev maa ja ehitised ümber kinnisvarainvesteeringuks.

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

Lisa 9 Materiaalne põhivara (eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2011										
Soetusmaksumus	283 129	1 425 062	13 985	23 796	37 781	29 188	253 086	0	253 086	2 028 246
Akumuleeritud kulum	0	-248 163	-5 365	-7 186	-12 551	-15 099	0	0	0	-275 813
Jääkmaksumus	283 129	1 176 899	8 620	16 610	25 230	14 089	253 086	0	253 086	1 752 433
Ostud ja parendused	0	14 990	0	0	0	21 838	129 253	0	129 253	166 081
Amortisatsioonikulu	0	-63 471	-3 151	-3 966	-7 117	-7 088	0	0	0	-77 676
Ümberklassifitseerimised	-283 129	-992 672	0	-12 644	-12 644	0	-347 923	0	-347 923	-1 636 368
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	0	28 056	0	0	0	0	-347 923	0	-347 923	-319 867
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-283 129	-1 020 728	0	-12 644	-12 644	0	0	0	0	-1 316 501
31.12.2012										
Soetusmaksumus	0	269 611	13 985	0	13 985	51 026	34 416	0	34 416	369 038
Akumuleeritud kulum	0	-133 865	-8 516	0	-8 516	-22 187	0	0	0	-164 568
Jääkmaksumus	0	135 746	5 469	0	5 469	28 839	34 416	0	34 416	204 470
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	0	1 069 123	1 876	1 070 999	1 070 999
Amortisatsioonikulu	0	-25 527	-2 683	0	-2 683	-9 432	0	0	0	-37 642
Ümberklassifitseerimised	0	29 870	0	0	0	0	-78 860	0	-78 860	-48 990
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	0	29 870	0	0	0	0	-29 870	0	-29 870	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	0	-48 990	0	-48 990	-48 990
31.12.2013										
Soetusmaksumus	0	299 481	13 985	0	13 985	51 026	1 024 679	1 876	1 026 555	1 391 047
Akumuleeritud kulum	0	-159 392	-11 199	0	-11 199	-31 619	0	0	0	-202 210
Jääkmaksumus	0	140 089	2 786	0	2 786	19 407	1 024 679	1 876	1 026 555	1 188 837

2011. aastal oli Teaduspargi bilansis materiaalse põhivara all kajastatud osaliselt kinnistu aadressiga Mäealuse tn 4 (vana aadressiga kinnistud Akadeemia tee 19, Mäealuse tn 4B ja Mäealuse 4C). Nimetatud kinnistu oli osaliselt kajastatud materiaalse põhivara all, aga mitte kinnisvara investeeringute all põhjusel, et Teaduspark osutas nimetatud pindadel alustavatele ettevõtetele inkubatsiooniteenust, mis on Teaduspargi üks põhitegevustest.

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 koosseisus 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 ehitustööd summas 1 024 tuhat eurot. Pärast rekonstrueerimistööde lõpetamist klassifitseeritakse renoveeritav ehitis kinnisvarainvesteeringuks. Renoveerimistööd jõuavad lõpule 2014 aasta II kvartalis.

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	150 554	30 513	181 067
Akumuleeritud kulum	-42 542	-17 315	-59 857
Jääkmaksumus	108 012	13 198	121 210
Ostud ja parendused	7 999	0	7 999
Amortisatsioonikulu	-18 338	-6 822	-25 160
Mahakandmised	-2 145	0	-2 145
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

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	8 594	7 923

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

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	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			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	499 685	60 919	438 766	0	3,417	euro	10.04.2016
SEB Pank	377 278	37 439	339 839	0	3,238	euro	04.04.2015
SEB Pank	301 586	25 660	275 926	0	3,238	euro	20.07.2014
SEB Pank	368 289	21 727	346 562	0	2,825	euro	06.09.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 546 838	145 745	1 401 093	0			
Muud laenukohustused							
Erastamisega seotud laenukohustused	59 763	13 281	46 482	0	1,0	euro	10.11.2017
Muud laenukohustused kokku	59 763	13 281	46 482	0			
Laenukohustused kokku	1 606 601	159 026	1 447 575	0			

Teaduspark on sõlminud investeringute finantseerimiseks neli laenulepingut SEB Pangaga. Alates 2009. aasta aprillist on laenulepingutes tehtud muudatused ja lepingust tulenevad kohustused 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.

2013. aastal sõlmis Teaduspark uue laenulepingu Danske Bank A/S Eesti filiaaliga summas 2 790 eurot. Seisuga 31.12.2013. a. nimetatud laenu kasutusse võetud ei olnud. Esimene osa võeti kasutusse jaanuaris 2014, millega finantseeritakse peamiselt Akadeemia tee 21/1 renoveerimistöid. Investeeringulaenu mahuks on 2 640 tuhat eurot. Investeeringulaenu tagastamise lõpptähtaeg on 20.09.2020.a. Samuti sisaldab sõlmitud laenuleping 150 tuhat eurot lühiajalist käibevahendite laenu osa, mille lõpptähtajaks on 20.09.2014.a. Intressiarvutamise aluseks on 6 kuu EURIBOR + panga marginaal.

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteek kinnistule:

- Kinnistule aadressil Akadeemia tee 21 II järjekoha hüpoteek summas 3 348 tuhat eurot;

Peale selle on seatud ka Akadeemia tee 21 kinnistule hüpoteek summas 134 tuhat eurot. Hüpoteek on seatud Eesti Vabariigi kasuks.

Hüpoteekidega koormatud kinnistute bilansilised jääkväärtused seisuga 31.12.2013. a.:

- Mäealuse tn 4 1 464 tuhat eurot;
- Teaduspargi tn 3 1 499 tuhat eurot;
- Teaduspargi tn 6 1 915 tuhat eurot;
- Akadeemia tee 21 4 610 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)

	31.12.2013	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	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	119 449	119 449	0	0	
Võlad töövõtjatele	14 565	14 565	0	0	
Maksuvõlad	53 792	53 792	0	0	5
Saadud ettemaksed	1 886	1 886	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 886	1 886	0	0	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused	253 566	253 566	0	0	
Hoonestusõiguse ettemaks	615 822	9 900	49 498	556 424	
Tähtajatute lepingute pikaajalised ettemaksed	55 198	0	0	55 198	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 114 278	453 158	49 498	611 622	

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.

Lisa 14 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2013	2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 536 229	1 087 419
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	0	21 023
Kokku annetused ja toetused	1 536 229	1 108 442

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 2012 ja 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 (2012. aastal 939 tuhat eurot). Sellest omakorda 1 281 tuhat eurot (2012. aastal 894 tuhat eurot) oli sihtfinantseerimise vahendamine projekti partneritele.

Teaduspark on saanud 2012. aastal sihtfinantseeringut summas 21 tuhat eurot põhivara soetuseks. Tegemist on Keskkonna Investeeringute Keskuselt saadud toetusega Soone oja renoveerimis- ja korrastustööde teostamiseks.

2013. aastal ei ole saadud sihtfinantseeringut põhivara soetuseks.

Lisa 15 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2013	2012
Tulu ruumide üüriteenusest	1 041 911	1 119 930
Edasimüüdü teenused seoses üüriteenustega	584 106	562 228
Äriarendusteenused	259 028	288 334
Kokku tulu ettevõtlusest	1 885 045	1 970 492

Põhilise osa käibest moodustab eestisisene käive. Käive Euroopa Liidu liikmetele ja ühendusevälistele riikidele oli 2012. aastal 0,3% ja 2013. aastal 0,03%.

Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Lähetuskulud	41 862	38 857	
Tööjõukulud	177 462	132 590	19
Ürituste korralduskulud	46 118	80 945	
Muud	5 281	5 101	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	270 723	257 493	

Lisa 17 Jagatud annetused ja toetused

(eurodes)

	2013	2012
Välismaise sihtfinantseerimise vahendamine tegevuskuludeks	1 280 753	922 721
Antud toetused	0	2 215
Liikmemaksud	9 054	6 049
Kokku jagatud annetused ja toetused	1 289 807	930 985

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Üür ja rent	173 773	82 281	
Energia	426 872	462 218	
Elektrienergia	262 502	249 996	
Soojusenergia	164 370	212 222	
Mitmesugused bürookulud	27 255	19 621	
Uurimis- ja arengukulud	4 539	4 794	
Lähetuskulud	15 681	12 515	
Koolituskulud	0	3 474	
Riiklikud ja kohalikud maksud	41 353	34 877	
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 793	-741	4
Vesi- ja kanalisatsioon	47 570	47 072	
Valveteenused	16 350	25 333	
Korrashoiu-ja remonditeenused	149 472	157 410	
Sõidukulud	22 883	21 778	
Auditeerimine ja juriidiline teenus	19 452	20 099	
IT kulud	23 099	25 564	
Esinduskulud	17 248	9 617	
Ürituste korraldamise kulud	76 787	28 074	
Töötajatega seotud kulud	8 691	13 496	
Reklaamikulud	11 734	30 222	
PR teenus	8 716	0	
Inventar ja selle majandamine	7 886	13 177	
Muud	41	780	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 102 195	1 011 661	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Palgakulu	457 332	453 726	
Sotsiaalmaksud	154 595	153 816	
Kokku tööjõukulud	611 927	607 542	
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	177 462	132 590	16
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	22	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2013	31.12.2012
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	524	50 648	1 159	36 166
Sidusettevõtjad	520 573	611 825	449 733	621 863
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 317	18 826	103 822	34 966

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

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud
Asutajad ja liikmed	39 042	70 198	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	103 752	29 517	72 119	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 394	200 344	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2013	2012
Arvestatud tasu	84 278	94 154
Kompensatsioon isikliku sõiduauto kasutamise eest	6 387	12 271

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 müüdüd teenused ja kaubad ning kohustusena hankijatele tasumata arved ja maksmata toetussummad.

Teaduspargile kuulub 10% OÜ Tehnopol 1 KV osadest.

Teaduspargile kuulub 10% OÜ Mehhatroonikum osadest.

Teaduspargile kuulub 24,9% OÜ Biolaborid osadest.

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

Aastal 2012. asutati Mittetulundusühing Innovatsiooni Rahastu, mille üheks asutajaliikmeks on Teaduspark.

Tallinna Tehnikaülikoolile on Teaduspark vahendanud toetusi projekti INNOREG raames 2013. aastal 46 659 eurot ja 2012. aastal 28 535 eurot.

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusest on Teaduspark saanud toetusi 2013. aastal 22 232 eurot ja 2012. aasta 4 795 eurot.

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

2012. aastal 1000 eurot.

Teaduspark on vahendanud Tallinna Ettevõtlusametile INNOREG projekti raames

välisabi 2013. aastal summas 18 826 eurot ja 2012. aastal summas 21 871 eurot.

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates jaanuarist 2014 alustati 2013 aastal sõlmitud laenulepingust tuleneva laenuosa kasutusse võttu. Laen võetakse kasutusse proportsionaalselt ehitustegevuse valmimisega.

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.