



2010. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus:	01.01.2010
Majandusaasta lõpp:	31.12.2010
Ärinimi:	Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol
Registrikood:	90008258
Aadress:	Mäealuse tn 4 12618, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 4 800 200
Fax:	+372 4 800 210
Koduleht:	www.tehnopol.ee
E-mail:	info@tehnopol.ee
Audiitorühing:	Deloitte Audit Eesti AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
Bilanss	8
Tulemiaruanne	9
Rahavoogude aruanne.....	10
Netovara muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	12
Lisa 2 Raha ja pangakontod.....	18
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	19
Lisa 4 Maksud	19
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud ja sidusettevõtete osad.....	19
Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksud	20
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 8 Põhivara	22
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	23
Lisa 10 Kasutusrent	23
Lisa 11 Kapitalirent	24
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed.....	24
Lisa 13 Laenukohustused	25
Lisa 14 Muud pikaajalised kohustused.....	26
Lisa 15 Müügitulu	26
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	27
Lisa 17 Muud põhitegevuse tulud ja muud põhitegevuse kulud	27
Lisa 18 Sihtfinantseerimine	28
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega	29
Lisa 21 Potentsiaalsed kohustused	30
Lisa 22 Bilansipäevajärgsed sündmused	30
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	31
Juhatuse allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele	32

TEGEVUSARUANNE

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

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

2010. aasta oli Tehnopoly seitsmendaks täispikaks majandusaastaks.

2010. aasta majandustegevuse perioodil saavutati müügitulu 29,2 miljonit krooni (2009. a. 30,1 miljonit krooni), 8,3 miljonit krooni tulu sihtfinantseerimisest (2009. a. 17,6 miljonit krooni) ja aruandeaasta tulem oli 1,0 miljonit krooni (2009. a. tulem 3,3 miljonit krooni).

Juhatuse liikmetele arvestatud tasud moodustasid 1,14 miljonit krooni (2009. a. 1,13 miljonit krooni) ja kompensatsioon isikliku sõiduauto kasutamise eest 2010. aastal 192 tuhat krooni. Nõukogu liikmete tasud moodustasid 0,33 miljonit krooni (2009. a. 0,39 miljonit krooni) ja sihtasutuse töötajatele arvestatud tasud moodustasid 5,49 miljonit krooni (2009. a. 5,08 miljonit krooni).

Juhatuse liige

3

1. ORGANISATSIOON, JUHTIMINE, HALDUS

2010. aasta lõpu seisuga kuulus Tehnopoly nõukokku 8 ja juhatusse 2 liiget. 2010. aastal toimus nõukogu koosseisus üks muudatus. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kutsus nõukogust tagasi oma esindaja Lauri Tammiste ja määras alates 10.02.2010. a. uueks nõukogu liikmeks Jarmo Tuisu. Nõukogu esimees on Jaanus Mutli ja aseesimees Eva Vanamb. Juhatuse liikmetena jätkavad Alar Tamkivi ja Pirko Konsa. Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee.

2010. aastal toimus 8 nõukogu ja 6 auditi komitee koosolekut.

Seisuga 31.12.2010. a. töötas Tehnopolis 24 töötajat, kellest üks on lapsehoolduspuhkusel. Aasta jooksul liitus Tehnopoliga 2 uut inimest ja lahkus üks inimene.

2. VARA JA INFRASTRUKTUUR

2010. a. lõpu seisuga kuulub Tehnopolile 9 kinnistut, milliste spetsifikatsioon on järgmine:

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

2010. a. lõpu seisuga on Tehnopoly omandis ca 7,8 ha maad, mis koosneb 9 kinnistust. Kokku on hoonetes katusealust pinda 39 477 m², millest väljarenditav pind moodustab ca 24 200 m². Renditav pind jaguneb järgmiselt: büroopind 13 000 m², laopind 7 100 m² ja tootmisruumid 4 100 m². Tootmisruumide hulka on arvatud kõrged (läbi kahe korruse) ruumid, samuti ka keldrikorrustel asuvad akendega ruumid. Ladude hulka on arvestatud garaažid. Lisaks renditavale pinnale on hoonetes veel 15 277 m² tehnilist ja teenindavat pinda.

Juhatuse liige

2010. a. lõpu seisuga oli olemasolevast 24 200 m² üüritavast pinnast kasutuses 20 900 m². 1 500 m² (Teaduspargi 8) oli vabastatud üürikest seoses hoone lammutamisega ja 1 800 m² (Teaduspargi 6/1) oli remondis. Eelnimetatud 20 900 m² on välja renditud ca 19 400 m² ehk 93%.

29.04.2009. a. asutati koos Astlanda Ehituse OÜ-ga Mäealuse tn 2 kinnistu väljaarendamiseks OÜ Tehnopol 1 KV, milles Tehnopolil on 10%-ne vähemusosalus. Vastavalt asutamislepingule seadis Tehnopol OÜ Tehnopol 1 KV kasuks eelnimetatud kinnistule hoonestusõiguse. Detailplaneeringu järgselt on Mäealuse tn 2 kinnistule õigus ehitada kuni 3 büroohoonet kogu brutopinnaga 49 002 m². Hoonestusõiguse kestvuseks on 65 aastat, misjärel antakse kinnistu ja seal asuvad hooned Tehnopolile tasuta tagasi. 2010. a. lõpu seisuga on teostatud kõik ettevalmistusööd, millised on vajalikud esimese büroohoone ehitamise alustamiseks. Büroohoone ehitus peaks plaaniliselt algama 2011 a. I poolaastal.

2010. aastaks püstitatud peamised eesmärgid kinnisvara halduse ja arenduse osas ning nende täitmine:

2010. a. eesmärk	Tulemus
1. 2010. a. lõpuks alustatud Tehnomeedikumi ehitustegevusega.	Lõpetatud on Tehnomeedikumi ehitamiseks vajalikud eeltööd (Soone oja tiigi ümberkujundamine, trasside ümbertõstmine). Hoone ehitus algab 2011. a. aprillis.
2. Välja töötatud finantseerimisskeem ning alustatud Mehhatroonikumi ehitustegevusega.	Mehhatroonikumi väljaarendamiseks on loodud äriühing koos AS YIT Ehitusega. Ehitus algab 2011. a. kevadel.
3. Välja töötatud finantseerimisskeem ning alustatud Digitalu ehitustegevusega.	Digitalu on pakutud välja EL IT Agentuuri võimalikuks asukohaks. Edasised arengud selguvad peale vastava otsuse langetamist.
4. Teaduspargi 6/1 hoone on renoveeritud.	Tehtud.
5. Akadeemia tee 21 F korpus on renoveeritud.	Tehtud.

3. ÄRIARENDUSTEENUSED

Tehnopoli poolt ettevõtetele suunatud äriarendusteenused jagunevad kahte gruppi: teenused kasvavatele ettevõtetele ja teenused alustavatele ettevõtetele (Inkubatsioon). 2010. a. lõpuks oli Tehnopolil 70 kehtivat teenuslepingut äriarendusteenuste osutamiseks. Nendest 23 oli inkubatsiooni teenuse osutamiseks ja 47 äriarendusteenuste osutamiseks, millest omakorda 20 lepingut olid sõlmitud väljaspool Tehnopoli territooriumi asuvate ettevõtetega.

Inkubatsiooni ettevõtete arv on püsinud stabiilselt 20-25 ettevõtte vahel, aasta lõpuks saavutati olukord, kus inkubaatoris olid ainult tehnoloogiaettevõtted. 2009. a. sügisel osales Tehnopol edukalt Riikliku Inkubatsiooniprogrammi hankes. Kuigi hankeleping garanteerib riikliku toetuse inkubatsiooniteenuse osutamiseks aastani 2013, on toetuse maht jäänud väga madalaks. Põhjuseks on asjaolu, et programm toetab ettevõtteid vaid vastavalt nende reaalsetele majandustulemustele. Kuna alustavatel tehnoloogiaettevõtetel on reaalsete müügitulemusteni ja turule jõudmine seotud väga suurte riskidega ja võtab aega 2-3 aastat, siis antud riikliku programmi kasu Tehnopoli tegevusele on möödunud aastal olnud pea olematu. Oluliseks muudatuseks oli 2010. aastal praktiseerivate juhendajate (spetsialistide) kaasamine Tehnopoli meeskonda, millega inkubatsiooniteenus muutus oluliselt sisulisemaks ning kvaliteetsemaks.

Kokku kasutas 2010. a. erinevaid Tehnopoli poolt pakutavaid teenuseid ligikaudu 160 ettevõtet, mida on sama palju kui eelneval aastal. Märgatavalt kasvas kolme või enam teenust aasta jooksul kasutanud ettevõtete arv, tõustes 70-ni. Tulenevalt kasvanud teenuste kasutajate arvust kasvas teenuste arvestuslik kogumaht 2010. aastal ca 5,65 miljoni kroonini.

Uue teenusena hakati välismaistele ettevõtetele pakkuma n.ö. „pehme maabumise“ teenust, aidates neil käivitada oma ettevõtet Eestis.

2010. a. osales Tehnopol viies projektis, mille ühine eesmärk on soodustada ja luua tingimused alustavate tehnoloogiaettevõtete rahvusvahelistumisele. Kahe uue projekti raames on kavas rajada Tehnopoli lähiaastatel kaks pooltööstuslikku laborit: üks rakukasvatuse valdkonnas ning teine mehhatroonika suunal. Põhiline osa kahe viimase projekti tegevustest on planeeritud 2011. aastasse.

Kokku moodustas projektidest äriarendusteenuste kaasrahastamise osakaalu mahuks ca 4,0 miljonit krooni.

4. PEAMISED TEGEVUSED 2011**Põhilised tegevused ja eesmärgid kinnisvara arenduses:**

1. 2011. a. esimesel poolaastal alustatakse Tehnomeedikumi ehitustegevusega;
2. 2011. a. esimesel poolaastal alustatakse Mehhatroonikumi ehitustegevusega;
3. Langetatud on otsused Digitalu väljaehitamiseks;
4. Välja on töötatud finantsskeem territooriumi korrastamiseks;
5. Välja on töötatud äriplaani Akadeemia tee 21 A ja C korpuste renoveerimiseks;
6. Mäealuse 2/3 on vabastatud üürikest ja ettevalmistatud lammutamiseks.

Põhilised tegevused ja eesmärgid äriarenduses:**1. Kvantiteet:**

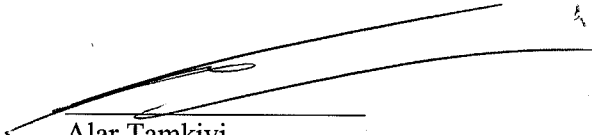
- a. Suurendada püsiklientide arvu 100 ettevõtteni;
- b. Vähemalt 50 äriidee sobivuse hindamine inkubaatorisse;
- c. Inkubatsiooni ettevõtete arvu kasvatamine 30-ni;
- d. 5 „pehme maandumise“ kliendi teenindamine.

2. Kvaliteet:

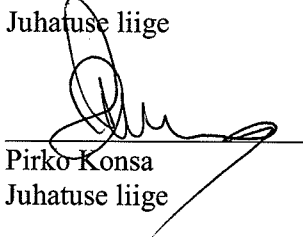
- a. Ühe „läbimurdelise eduloo“ tekkimine ettevõtete hulgast;
- b. 4 ettevõtet lõpetab edukalt inkubatsiooni;
- c. 5 ettevõtet on edukalt sisenenud Tehnopoly abiga uutele välisturgudele.

3. Finantseesmärgid:

- a. Tehnopoly äriarendusteenuste osutamise kogumaht on aastal 2011 500 000 eurot, sh:
 - i. teenustasud otse ettevõtelt 100 000 eurot;
 - ii. sponsorlus korporatiivpartneritelt 3 000 eurot;
 - iii. inkubaatori maja renditulu 100 000 eurot;
 - iv. projektid 287 000 eurot.



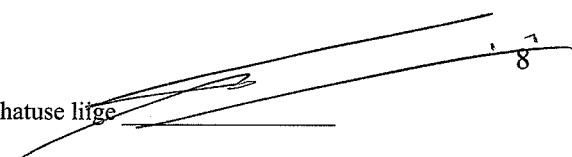
Alar Tamkivi
Juhatuse liige



Pirko Kõnsa
Juhatuse liige

Bilanss
 (kroonides)

	Lisad	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	4 632 973	4 475 512
Nõuded ja ettemaksed	3	12 223 782	13 574 332
Käibevara kokku		16 856 755	18 049 844
Põhivara			
Sidusettevõtete osad	5	22 785	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	0	40 000
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	6	522 781	493 190
Kinnisvarainvesteeringud	7	165 226 717	169 187 142
Materiaalne põhivara	8	42 423 198	33 065 501
Immateriaalne põhivara	9	2 310 871	562 913
Põhivara kokku		210 506 352	203 348 746
VARAD KOKKU		227 363 107	221 398 590
KOHUSTUSED JA NETOVARA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13	2 421 099	1 902 044
Võlad ja ettemaksed	12	8 585 405	5 669 002
Lühiajalised kohustused kokku		11 006 504	7 571 046
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	13	23 788 965	22 125 574
Muud pikaajalised kohustused	14	6 158 022	6 250 339
Pikaajalised kohustused kokku		29 946 987	28 375 913
KOHUSTUSED KOKKU		40 953 491	35 946 959
Sihtkapital			
Eelmiste perioodide tulem		128 998 994	125 660 415
Aruandeaasta tulem		957 985	3 338 579
NETOVARA KOKKU		186 409 616	185 451 631
KOHUSTUSED JA NETOVARA KOKKU		227 363 107	221 398 590

 Juhatusel liige
 

Allkirjastatud identitiseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Tulemiaruanne

(kroonides)

	Lisad	2010	2009
Müügitulu	15	29 202 394	30 097 339
Tulu sihtfinantseerimisest	18	8 328 806	17 626 933
Muud põhitegevuse tulud	17	72 932	149 001
Põhitegevuse tulud		37 604 132	47 873 273
Antud sihtfinantseerimine ja toetused	18	-2 108 670	-2 819 384
Mitmesugused tegevuskulud	16	-17 496 082	-18 050 485
Tööjõukulud		-9 287 480	-8 175 371
a) palgakulu		-6 925 499	-6 090 938
b) sotsiaalmaksud		-2 361 981	-2 084 432
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7;8;9	-6 471 040	-14 578 709
Muud põhitegevuskulud	17	-450 606	348 642
Põhitegevuse kulud		-35 813 878	-43 275 306
Tegevustulem		1 790 254	4 597 967
Muud intressi- ja finantstulud		17 780	114 457
Intressitulu diskonteeritud nõuetelt		29 591	27 916
Intressikulud		-862 425	-1 207 034
Intressikulu diskonteeritud nõuetelt		0	-194 726
Tulem kapitaliosaluse meetodist		-17215	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-832 269	-1 259 388
Aruandeaasta tulem		957 985	3 338 579

Juhatuses liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisad	2010	2009
<i>Rahavood põhitegevusest</i>			
Tegevustulem		1 790 254	4 597 967
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7;8;9	6 471 040	14 578 709
Saadud sihtfinantseerimine põhivara soetuseks		-2 691 265	-12 723 255
Korrigeeritud tegevustulem		5 570 029	6 453 421
Põhitegevusegaga seotud nõuete muutus		-2 292 920	-2 296 495
Põhitegevusega seotud kohustuste muutus		-222 954	4 630 403
Rahavood põhitegevusest		3 054 155	8 787 328
<i>Rahavood investeerimistegevusest</i>			
Väljamaksed põhivara soetamiseks		-10 569 230	-12 328 285
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel		0	-40 000
Antud laenud		0	-660 000
Saadud intressid		17 780	309 183
Rahavood investeerimistegevusest		-10 551 450	-12 719 103
<i>Rahavood finantseerimistegevusest</i>			
Saadud laenud	13	4 087 137	1 287 160
Saadud laenude tagasimaksed	13	-1 817 833	-1 568 458
Laekunud sihtfinantseerimine põhivara soetuseks	18	6 334 735	5 074 000
Kapitalirendimaksed	13	-86 858	-76 538
Makstud pangaintressid		-862 425	-1 401 760
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		7 654 756	3 314 403
Puhas rahavoog kokku		157 461	-617 372
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 632 973	4 475 512
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 475 512	5 092 884
Raha ja raha ekvivalentide muutus		157 461	-617 372

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Netovara muutuste aruanne
(kroonides)

	Sihtkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2008	56 452 637	125 660 415	182 113 052
Aruandeaasta tulem	0	3 338 579	3 338 579
Saldo 31.12.2009	56 452 637	128 998 994	185 451 631
Aruandeaasta tulem	0	957 985	957 985
Saldo 31.12.2010	56 452 637	129 956 979	186 409 616

Juhatuse liige

T1

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

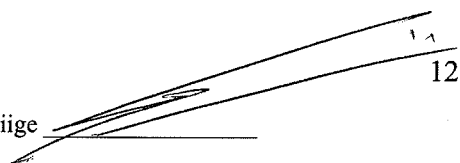
Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Raha ja pangakontod

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

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

Juhatusel liige



12

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse sihtasutuses 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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kusjuures nominaalmaksumus kajastatakse eraldi lühi- ja pikaajalise osana.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

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

Varade ja kohustuste jaotus lühi- ja pikaajalisteks

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida sihtasutus 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.

Juhatuse liige

8713

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

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

Materiaalne põhivara

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivara kulumi normid

Kulumi normid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis ületab 30 000 krooni, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Arenguväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete ja teenuste väljatöötamiseks. Arenguväljaminekuid

Juhatusel liige

14

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning on võimalik hinnata immateriaalsest varast tulevikus tekkivat tulu.

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

Kulumi norm immateriaalsele põhivarale on 5- 50% aastas.

Renditud varad

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

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

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

Tehnopol omab OÜ-s Tehnopol 1 KV 10% osalust. Peale lepingute majandusliku sisu süvaanalüüsi selgus, et vastavalt IAS 28.6-7 on sihtasutusel oluline mõju Tehnopol 1 KV OÜ majandustegevuse korraldamisel ning on seetõttu 2010. majandusaastal hinnatud ja ümberklassifitseeritud sidusettevõtteks ning vastavat investeeringut kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Juhatuses liige

15

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Sidusettevõtete osad

Sidusettevõte on standardi IAS 28 kohaselt majandusüksus, mille üle investoril on oluline mõju ning mis ei ole tütarettevõtte ega osalus ühisettevõttes. Kui investorile kuulub otseselt või kaudselt (näiteks tütarettevõtete kaudu) vähemalt 20% hääleõigusest investeerimisobjektis, siis eeldatakse, et investoril on oluline mõju, välja arvatud juhul, kui on võimalik selgelt esile tuua, et see nii ei ole. Ning vastupidi, kui investorile kuulub otseselt või kaudselt (näiteks tütarettevõtete kaudu) vähem kui 20% hääleõigusest investeerimisobjektis, siis eeldatakse, et investoril ei ole olulist mõju, välja arvatud juhul, kui on võimalik selgelt esile tuua, et oluline mõju eksisteerib.

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

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

Sidusettevõttesse tehtud investeeringut arvestatakse kapitaliosaluse meetodil.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Hoonestusõiguse võõrandamisest saadav tulu kajastatakse proportsionaalselt hoonestusõiguse kehtivuse ajaga.

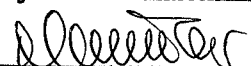
Sihtfinantseerimine**Sihtfinantseerimine tegevuskulude katteks**

Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel rakendab sihtasutus brutomeetodit, mille kohaselt kompenseeritavat kulu ja saadud toetust kajastatakse kasumiaruandes eraldi.

Juhatuses liige

16

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

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

Juhul kui sihtfinantseerimine on küll laekunud, kuid mõned selle kasutamisega seotud tingimused on veel täitmata, kajastatakse saadud vahendeid bilansikontol. Kui kulutused on tehtud ja sihtfinantseerimise maksetaotlus on esitatud, kuid see on veel laekumata, kajastatakse sihtfinantseerimine tuluna ja nõudena. Kui kulutused on tehtud, kuid need on toetuse andja poolt veel aktsepteerimata, võib kulutusi kapitaliseerida, kui saaja hinnangul on sihtfinantseerimise laekumine tõenäoline.

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

Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks

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

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

Sihtfinantseerimise vahendamine

Avaliku sektori üksused, kes tegelevad sihtfinantseerimise 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.

Mitterahaline sihtfinantseerimine

Mitterahalist sihtfinantseerimist kajastatakse analoogiliselt põhivara sihtfinantseerimisega saadud vara õiglasel väärtuses, kui see on usaldusväärset hinnatav. Kui saadud vara

Juhatusel liige

17

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, vara kohta raamatupidamiskandeid ei tehta.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2010. a. ja aruande koostamispäeva 23. märts 2011. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha ja pangakontod (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
SEB Panga arvelduskontod	3 631 843	2 554 484
Swedbanki arvelduskontod	1 001 130	1 921 028
Kokku	4 632 973	4 475 512

Tehnopoli põhipangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Tehnopolil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's. Kontode kogujääk seisuga 31.12.2010. a. oli 2 641 690 Eesti krooni ja 127 266 eurot. Alates 2009. aastast on rahalised vahendid paigutatud täiendava tulu teenimise eesmärgil üleöödeposiiti. Üleöödeposiidi arvestuslik aastane intressimäär 2010. aastal jäi vahemikku 1,15% - 0,10%. Kokku teeniti arveldusarvetelt intressi summas 17 780 krooni.

Juhatuse liige

18

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
 (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	2 750 622	2 305 729
s.h.ostjatelt laekumata arved	2 847 692	2 429 388
ebatõenäoliselt laekuvad arved	-97 070	-123 658
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	1 011 211	607 316
Muud lühiajalised nõuded	7 099	18 296
Saamata sihtfinantseerimine (lisa 18)	7 371 261	9 484 066
Sihtfinantseerimise arvelt katmisele kuuluvad kulud (lisa 18)	1 006 208	878 230
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	77 381	280 694
KOKKU	12 223 782	13 574 332

2010. aasta jooksul on ebatõenäoliseks kantud arveid summas 75 053 krooni, sama aja jooksul on laekunud ebatõenäoliseks kantud arveid summas 38 178 krooni. Firmede pankroti või likvideerimise tõttu on 2010. a. arveid lootusetuks kantud summas 63 463 krooni (2009. aastal 463 112 krooni).

Lisa 4 Maksud
 (kroonides)

Maksuliik	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Ettemaksukonto jääk	289 149		607 316	
Käibemaks (lisa 12)	717 055	0		0
Üksikisiku tulumaks (lisa 12)		150 065		226 376
Sotsiaalmaks (lisa 12)		281 813		387 069
Kohustuslik kogumispension (lisa 12)		5 918		0
Töötuskindlustusmaks (lisa 12)		24 813		34 387
Tulumaks erisoodustustelt (lisa 12)		13 850		4 082
Maamaks	5 007	0		0
KOKKU	1 011 211	476 459	607 316	651 914

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud ja sidusettevõtete osad
 (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtte osad	22 785	0
Pikaajaline finantsinvesteering	0	40 000
Kokku	22 785	40 000

Juhatusel liige

19

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

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

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

Peale lepingute majandusliku sisu süvaanalüüsi selgus, et sihtasutusel on oluline mõju Tehnopol 1 KV OÜ majandustegevuse korraldamisel ning on seetõttu 2010. majandusaastal hinnatud ja ümberklassifitseeritud sidusettevõtteks ning vastavat investeringut kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum on summas 17 215 krooni.

Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksud (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Antud pikaajaline laen	660 000	660 000
Diskonteerimisest tulenev vähendus	-137 219	-166 810
Kokku	522 781	493 190

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

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

Juhatusel liige

20

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud
 (kroonides)

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	27 365 320	28 699 563
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	13 916 273	15 127 317
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	13 449 048	13 572 246
Soetusmaksumus 31.12.2008	187 978 883	
Akumuleeritud kulum	-10 659 068	
Jääkväärtus 31.12.2008	177 319 815	
2009		
Soetamine ja parendus	6 177 545	
Maa allahindlus	-322 000	
Hoone allahindlus	-5 600 000	
Arvestatud amortisatsioon	-4 225 898	
Üleantud transpordimaa bilansiline väärtus	-4 162 320	
Soetusmaksumus 31.12.2009	189 672 108	
Akumuleeritud kulum	-20 484 966	
Jääkväärtus 31.12.2009	169 187 142	
2010		
Soetamine ja parendus	948 878	
Arvestatud amortisatsioon	-4 909 303	
Soetusmaksumus 31.12.2010	190 620 986	
Akumuleeritud kulum	-25 394 269	
Jääkväärtus 31.12.2010	165 226 717	

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Võimaliku allahindluse vajalikkuse kohta on tellitud eksperthinnang, mille alusel võib väita, et allahindlusi 2010. aastal ei tule teostada.

Juhatus liige  21

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 8 Põhivara
(kroonides)

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Lõpetamata ehitus	Muu mat. põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	24 530 695	2 529 000	1 487 358	28 547 053
<i>s.h.kapitalirendina</i>	0	0	279 538	279 538
Akumuleeritud kulum	-983 610	0	-746 752	-1 730 362
Jääkmaksumus	23 547 084	2 529 000	740 607	26 816 691
Ettemaksed põhivara eest	0	0	55 118	55 118
Materiaalne põhivara	23 547 084	2 529 000	795 725	26 871 809
2009				
Soetused	139 000	9 621 170	244 075	10 004 245
Amortisatsioon	-854 422	0	-372 013	-1 226 435
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	24 669 695	9 621 170	1 731 433	36 022 298
<i>s.h.kapitalirendina</i>	0	0	279 538	279 538
Akumuleeritud kulum	-1 838 033	0	-1 118 764	-2 956 797
Jääkmaksumus	22 831 662	9 621 170	612 669	33 065 501
2010				
Soetused	0	13 085 581	303 084	13 388 665
Amortisatsioon	-912 339	0	-280 594	-1 192 933
Mahakantud vara	0	0	-558 631	-558 631
Mahakantud akumuleeritud kulum	0	0	557 769	557 769
Ümberklassifitseerimine	0	-2 897 877	0	-2 897 877
Saldo seisuga 31.12.2010				
Soetusmaksumus	24 669 695	19 808 874	1 475 886	45 954 455
<i>s.h.kapitalirendina</i>	0	0	279 538	279 538
Akumuleeritud kulum	-2 750 372	0	-841 589	-3 591 961
Jääkmaksumus	21 919 323	19 808 874	634 297	42 362 494
Ettemaksed põhivara eest				60 704
Materiaalne põhivara kokku				42 423 198

Tehnopoli bilansis on materiaalse põhivara all kajastatud osaliselt kinnistu aadressiga Mäealuse tn 4 (vana aadressiga kinnistud Akadeemia tee 19 ja Mäealuse tn 4B). Nimetatud kinnistu on osaliselt kajastatud materiaalse põhivara all, aga mitte kinnisvara investeeringute all põhjusel, et Tehnopol osutab nimetatud pindadel alustavatele ettevõtetele inkubatsiooniteenust, mis on Tehnopoli üks põhitegevustest.

Juhatuse liige

22

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 9 Immateriaalne põhivara
(kroonides)

	Ostetud litsentsid	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	196 314	240 000	58 264	494 578
Akumuleeritud kulum	-25 405	-8 000	0	-33 405
Jääkväärtus	170 909	232 000	58 264	461 173
<i>2009 toimunud muutused</i>				
Soetused	114 200	166 659	0	280 859
Amortisatsioon	-60 134	-60 722	0	-120 855
Ümberklassifitseerimine	0	0	-58 264	-58 264
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	310 514	406 659	0	717 173
Akumuleeritud kulum	-85 539	-68 721	0	-154 260
Jääkväärtus	224 975	337 938	0	562 913
<i>2010 toimunud muutused</i>				
Soetused	166 900	1 949 000	0	2 115 900
Amortisatsioon	-69 489	-298 453	0	-367 942
Saldo seisuga 31.12.2010				
Soetusmaksumus	477 414	2 355 659	0	2 833 073
Akumuleeritud kulum	-155 028	-367 174	0	-522 202
Jääkväärtus	322 386	1 988 485	0	2 310 871

Lisa 10 Kasutusrent
(kroonides)

Tehnopol on sõlminud kontoritehnika rentimiseks osahinguga Green IT kasutusrendi lepingu tähtajaga kolm aastat ja krediidi limiidiga 450 000 krooni.

2008. aastal kasutati limiidist ära 328 641 krooni ning 2009 ei ole kasutusrendi maht suurendatud. 2009. aastal oleme tasunud rendimaksetena OÜ Green IT-le 117 658 krooni ja 2010. aastal 127 710 krooni. 2011. aastal pikendatakse kasutusrendilepingut ühe aasta võrra. Täiendavalt on 2010. aasta lõpus sõlmitud OÜ-ga Green IT uus kontoritehnika rendileping summas 12 782 eurot ehk 200 000 krooni. Nimetatud lepingu kestvuseks on 48 kuud.

Juhatuse liige

23

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 11 Kapitalirent
(kroonides)**Saldo seisuga 31.12.2008**

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

2009 toimunud muutused

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

Saldo seisuga 31.12.2009

Renditud vara soetusmaksumus	279 538
Akumuleeritud kulum	-116 463
Jääkväärtus	163 075

2010 toimunud muutused

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

Saldo seisuga 31.12.2010

Renditud vara soetusmaksumus	279 538
Akumuleeritud kulum	-209 633
Jääkväärtus	69 905

Tehnopol rendib osaühingult Green IT kapitalirendina kahte serverit summas 279 538 krooni.

Liisinguobjekt on kindlustatud omavastutusega 5 000 krooni. Green IT on loovutanud lepingu koos sellest tulenevate õiguste ja kohustustega AS'le SEB Liising. Perioodi lõppedes on Tehnopolil õigus liisinguobjekt välja osta hinnaga 50 krooni.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	4 666 451	1 860 618
Võlad töövõtjatele	315 317	349 070
Maksuvõlad (lisa 4)	476 459	651 914
Muud võlad	639 325	821 730
Saadud ettemaksed (lisa 18)	2 487 853	1 985 671
KOKKU	8 585 405	5 669 002

Juhatusel liige

24

Allkirjastatud identitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 13 Laenukohustused (kroonides)

	Laenu saldo	sh. lühiajaline osa	sh. pikaajaline osa	Tähtaeg
<i>Saldo seisuga 31.12.2009</i>				
Lep2007025429, intress 6.k. EURIBOR +2,8%	5 787 389	346 669	5 440 720	20.07.2014
Lep 2005018967, intress 6.k. EURIBOR+2,8%	7 740 096	725 267	7 014 829	15.09.2012
Lep 2008005376, intress 6.k. EURIBOR +2,8%	7 471 347	507 856	6 963 491	4.04.2015
Lep 2009004854, intress 6.k. EURIBOR+3%	1 285 353	27 594	1 257 758	10.04.2016
Erastamisega seotud laenukohustused	1 558 500	207 800	1 350 700	10.11.2017
Liisitud põhivara	184 933	86 858	98 076	31.12.2011
	24 027 618	1 902 044	22 125 574	
<i>Saldo seisuga 31.12.2010</i>				
Lep2007025429, intress 6.k. EURIBOR +2,8%	7 014 884	748 334	6 266 550	20.07.2014
Lep 2005018967, intress 6.k. EURIBOR+2,8%	5 440 617	356 671	5 083 946	15.09.2012
Lep 2008005376, intress 6.k. EURIBOR +2,8%	6 963 489	523 153	6 440 336	4.04.2015
Lep 2009004854, intress 6.k. EURIBOR+3%	5 342 298	487 065	4 855 233	10.04.2016
Erastamisega seotud laenukohustused	1 350 700	207 800	1 142 900	10.11.2017
Liisitud põhivara	98 076	98 076	0	31.12.2011
Laenukohustused seisuga 31.12.2010	26 210 064	2 421 099	23 788 965	

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

- Kinnistule aadressil Mäealuse tn 4 hüpoteek summas 8,69 miljonit krooni;
- Kinnistule aadressil Teaduspargi tn 3 hüpoteek summas 10,0 miljonit krooni;
- Ühishüpoteek kinnistutele Teaduspargi tn 3, Mäealuse tn 4, Teaduspargi tn 6 summas 16,0 miljonit krooni.

Hüpoteekidega koormatud kinnistute bilansilised väärtused seisuga 31.12.2010. a.:

- Mäealuse tn 4 24,6 miljonit krooni;
- Teaduspargi tn 3 29,9 miljonit krooni;
- Teaduspargi tn 6 24,6 miljonit krooni.

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

Juhatusel liige

25

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 14 Muud pikaajalised kohustused
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Üürilepingute tagatistasud	388 792	388 801
Hoonestusõiguse ettemaks	5 769 230	5 861 538
Kokku	6 158 022	6 250 339

Tehnopolil on seatud Tehnopol 1 KV OÜ kasuks hoonestusõigus. Hoonestusõiguse eest maksis Tehnopol 1 KV OÜ Tehnopolile esimese ühekordse makse summas 6 miljonit krooni. Kuna tegemist on 65 aastase hoonestusõiguse lepinguga, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse 65 aasta jooksul.

Hoonestusõiguse lühiajaline osa on kajastatud lisas 12 summas 92 308 krooni.

Lisa 15 Müügitulu
(kroonides)

	2010	2009
Tulu ruumide üüriteenusest	18 639 180	19 887 892
Edasimüüdnud teenused seoses üüriteenusega	8 733 172	8 818 117
Äriarendusteenused	1 830 042	1 391 330
Kokku	29 202 394	30 097 339

Tehnopoli 2010. aasta müügi ja muust tulust moodustas Eestisisene käive 100%.

Juhatusel liige

26

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud
(kroonides)

	2010	2009
elekter	3 309 552	3 336 479
soojusenergia	3 447 331	3 322 341
vesi- ja kanalisatsioon	672 972	772 137
valveteenus	345 379	367 487
korrashoiuteenused	2 141 396	1 983 088
remondikulu	107 581	740 958
muud kinnisvaraga seotud kulud	1 633 957	2 506 397
bürookulud	331 842	472 056
auditeerimine ja juriidiline teenus	338 003	515 721
esinduskulud	136 142	140 350
uurimis ja arendustööd	172 510	90 104
lähetuskulud	1 405 779	556 604
koolituskulud	706 631	919 237
sõidukulud	550 473	531 489
IT kulud	662 476	870 932
inventar ja selle majandamine	233 486	284 211
ürituste korralduskulud	871 352	310 520
töötajatega seotud kulud	393 947	275 175
muud kulud	35 273	55 199
Mitmesugused tegevuskulud kokku	17 496 082	18 050 485

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

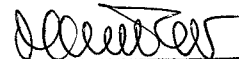
Muud põhitegevustulud	2010	2009
Saadud viivised	72 932	139 001
Muud tulud	0	10 000
Muud põhitegevustulud kokku	72 932	149 001

Muud põhitegevuskulud		
Maksud ja lõivud	411 580	492 907
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	29 358	394 219
Ebatavalised kulud	0	-1 240 213
Muud kulud	9 668	4 445
Muud põhitegevuskulud kokku	450 606	-348 642

Juhatuse liige

27

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 18 Sihtfinantseerimine
 (kroonides)

Rahastaja	Sihtfin. tegevuskuludeks	Sihtfinants. põhivara soetuseks	Kokku tulu sihtfinantseerimisest	Sihtfinants. nõue bilansis	Sihtfinants. kohustus bilansis
2008					
Tulud 2008	4 686 369	4 227 059	8 913 428		
Nõuded					
Saamata sihtfinantseerimine tegevuskuludeks 31.12.2008 (lisa 3)				2 044 483	
Saamata põhivara sihtfinantseerimine 31.12.2008 (lisa 3)				1 769 000	
Sihtfinantseerimise arvel katmisele kuuluvad kulud 31.12.2008 (lisa 3)				192 992	
Kohustused					
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused 31.12.2008 (lisa 12)					1 338 657
2009					
Ettevõtluse Arendamise SA	612 160	9 639 735	10 251 895		
EU struktuurfondid	3 212 719	0	3 212 719		
Keemilise ja Bioloogilise Füüsika Instituut		4 162 320	4 162 320		
Tulud 2009	3 824 879	13 802 055	17 626 933		
Antud sihtfinantseerimine					
Tallinna linn	0	1 078 800	1 078 800		
Lepingulised partnerid	1 687 739	0	1 687 739		
Kulud 2009	1 687 739	1 078 800	2 766 539		
Saamata sihtfinantseerimine tegevuskuludeks 31.12.2009 (lisa 3)				3 149 336	
Saamata põhivara sihtfinantseerimine 31.12.2009 (lisa 3)				6 334 735	
Sihtfinantseerimise arvelt katmisele kuuluvad kulud (lisa 3)				878 230	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused 31.12.2009 (lisa 12)					1 754 894
Sihtfinantseerimiseks saadud vahendid (lisa 12)					230 777
2010					
Saadud sihtfinantseerimine					
Tallinna Ettevõtlusamet	70 000	0	70 000		
Ettevõtluse Arendamise SA	539 322	2 691 265	3 230 587		
EU struktuurfondid	5 028 219	0	5 028 219		
Tulud 2010	5 637 541	2 691 265	8 328 806		
Antud sihtfinantseerimine					
Lepingulised partnerid	2 108 670	0	2 108 670		
Kulud 2010	2 108 670	0	2 108 670		
Saamata sihtfinantseerimine tegevuskuludeks 31.12.2010 (lisa 3)				4 679 996	
Saamata põhivara sihtfinantseerimine 31.12.2010 (lisa 3)				2 691 265	
Sihtfinantseerimise arvelt katmisele kuuluvad kulud (lisa 3)				1 006 208	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused 31.12.2010 (lisa 12)					2 063 315
Sihtfinantseerimiseks saadud vahendid (lisa 12)					424 538

Juhatusel liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 19 Tööjõukulud
(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	6 925 499	6 090 939
Sotsiaalmaksud	2 361 981	2 084 432
Tööjõukulud kokku	9 287 480	8 175 371
Töötajate keskmine arv	24,83	23,18

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega
(kroonides)

Tehnopoli aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tehnopol on 2009. ja 2010. aastal ostnud ning osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2010		2009	
Tehingud seotud osapooltega	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
TTÜ	68 515	1 427 592	75 712	763 849
Tehnopol 1KV OÜ	0	717 200	0	0
IMECC OÜ	0	108 553	0	29 764
MTÜ Teadus/Tehnoloogia Parkide ja Innovatsioonikeskuste Balti Assotsiatsioon	4 694	0	0	0
Kokku ost-müük	73 209	2 253 345	75 712	793 613

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
TTÜ	28 777	7 814	19 335	23 498
Juhatus või nõukogu liikmetega seotud ettevõtted				
TTÜ				
Pirko Konsa	237	0	1 798	0
Tehnopol 1KV OÜ	860 640	5 861 538	0	5 953 846
IMECC OÜ	5 878	0	3 435	0
Nõuded kokku	866 755	5 861 538	24 568	5 953 846

Juhatuses liige

11 29

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 21 Potentsiaalsed kohustused
(kroonides)

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

Lisa 22 Bilansipäevajärgsed sündmused
(kroonides)

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

04.03.2011. a. asutati Tehnopoly ja AS-i YIT Ehituse poolt ühisettevõtte OÜ Mehhatroonikum. Osakapitali suuruseks on 2 500.- eurot, millest 90% kuulub AS-le YIT Ehitus ja 10% Tehnopolile.

04.03.2011. a. sõlmiti hoonestusõiguse leping, mille alusel andis Tehnopol OÜ-le Mehhatroonikum 65 aastase hoonestusõiguse. Nimetatud hoonestusõiguse perioodi eest tasub OÜ Mehhatroonikum Tehnopolile ühekordse hoonestusõiguse tasu 260 tuhat eurot.

Juhatuses liige

30

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol nõukogule:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 8 kuni 32 esitatud Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2010, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud tulemiarundest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

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

Vandeaudiitori vastutus

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

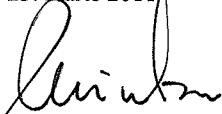
Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib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

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010, aruandeaasta majandustegevuse tulemit ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning on kooskõlas „Riigi raamatupidamise üldeeskiri“ nõuetega.

23. märts 2011

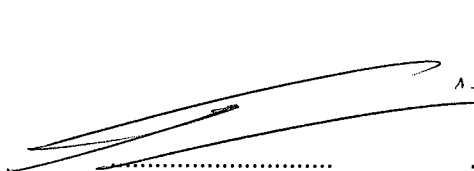
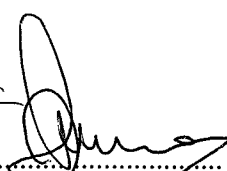


Veiko Hintsov
Vandeaudiitor nr 328
Deloitte Audit Eesti AS
Tegevusluba nr 27

Juhatusel allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2010. aasta majandusaasta aruanne on kinnitatud ja allkirjastatud juhatusel poolt 23. märts 2011. a.

Juhatus:

	
Alar Tamkivi	Pirko Kõnsa
Juhatusel liige	Juhatusel liige

Juhatusel liige