

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**sihtasutuse nimi:** Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL

**registrikood:** 90008258

**tänava/talu nimi,** Teaduspargi tn 6/1

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 12618

**telefon:** +372 4800200

**faks:** +372 4800210

**e-posti address:** info@tehnopol.ee

**veebilehe address:** www.tehnopol.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>12</b>
<b>Bilanss</b>	<b>12</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>13</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>14</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>15</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>16</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	16
Lisa 2 Raha	19
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	21
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	22
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	22
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	25
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	26
Lisa 11 Laenukohustised	27
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 13 Tuletisinstrumendid	29
Lisa 14 Annetused ja toetused	29
Lisa 15 Tulu ettevõtlusest	30
Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	30
Lisa 17 Jagatud annetused ja toetused	30
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	31
Lisa 19 Tööjõukulud	31
Lisa 20 Intressikulud	32
Lisa 21 Seotud osapooled	32
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	33
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>34</b>
<b>Vandeauditiitori aruanne</b>	<b>35</b>

# 1. Üldkokkuvõte

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol (edaspidi Teaduspark) asutati 2003. aastal Eesti Vabariigi (asutajaõiguste teostajaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ehk MKM), Tallinna Tehnikaülikooli (TTÜ) ja Tallinna linna poolt. Tänapäevaks tegutseb Teaduspargi linnakus ligikaudu 200 ettevõtet, kelle hulgas on nii alustavaid kui ka suuri ja kaua tegutsenud ettevõtteid, nagu Skype, Fujitsu, Cybernetica, SMIT jt. Igapäevaselt käib linnakus tööl ca 4000 inimest.

Teaduspark Tehnopol on eraõiguslik organisatsioon, mille eesmärgiks on luua teadmismahukate ettevõtete konkurentsivõime suurendamiseks atraktiivne füüsiline keskkond ja nende arengut toetavad teenused.

Eraldi tuleb esile tõsta Tallinna Tehnikaülikooli naabrust ning sisulist koostööd ülikooliga, mis on kasvavalt oluline nii Teaduspargile kui tema klientidele. Ülikool keskendub peamiselt kõrgetasemelise inimkapitali arendamisele ning uute teadmiste ja tehnoloogiate loomisele, mis on omakorda vajalikuks sisendiks teadusmahukale ettevõtlusele. Teaduspargi ülesanne on ettevõtete arengu kiirendamine koos uute tehnoloogiate kasutuselevõtmisega ning koostöö soodustamisega ülikooli ja ettevõtete vahel.

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2017. aasta tulude mahuks kujunes 3,8 mln (2016. aastal 2,9 mln) eurot. Tulude maht suurenes nii tänu kinnisvaratulude kui ka äriarenduse ja inkubatsiooni tulude suurenemisele. Aruandeaasta tulemiks kujunes nimetatud tulude mahu juures miinus 181 tuhat eurot (2016. aastal miinus 542 tuhat eurot).

Tuleb märkida, et kui enamik kinnisvaraetevõtteid kajastab oma vara bilansis turuväärtuse meetodil, siis Teaduspark kajastab oma vara soetusväärtuses ning amortiseerib igal aastal osa vara väärtusest. 2017. aastal kujunes amortisatsiooniks 1,02 mln eurot (2016. aastal 1,06 mln eurot). Teaduspargi amortisatsiooni eelne tulem on pluss 844 tuhat eurot (2016. aastal ühekordse mahaarvamise ja amortisatsiooni eelselt pluss 514 tuhat eurot).

Teaduspargi Tehnopol juriidiline vorm on sihtasutus ning asutajad ei sea organisatsioonile omanikutulu väljavõtmise osas eesmäärke. Sellele vaatamata toimib Teaduspark üldjoontes ärielistel põhimõtetel ja efektiivselt ning juhtkond peab sellist toimimist ka prioriteetseks ja oluliseks.

Kinnisvara lõigus oli 2017. aastal olulisimaks sündmuseks kahe uue hoone valmimine aadressil Mäealuse 2/2 koostöös Astlanda Ehitusega (Teaduspargi osalus hoones 10%). Hoonete brutoruutmetraaž on 12 000 ruutmeetrit ning investeeringu maksumuseks kujunes ligi 10 miljonit eurot. Samuti alustati Teaduspargi linnakusse ca 1700 m<sup>2</sup> suuruse spordiklubi rajamise, mis valmib 2018. aasta mais ja loob linnaku töötajatele ning ümberkaudsetele inimestele senisest oluliselt paremad võimalused sportimiseks.

Võrreldes möödunud aastaga viidi Äriarenduses ja Inkubatsioonis ellu suuremas mahus välisrahastusega projekte, mis haakuvad hästi Teaduspargi Tehnopol enda eesmärkidega. Töötati välja Momentumi nimeline innovatsiooniteenus suurettevõtetele ja avaliku sektori organisatsioonidele, mille raames viidi innovatsiooniprojektid läbi koos GlaxoSmithKline ja Tallinna Sadamaga. Inkubatsiooniettevõtete ja nõustamistundide arv püsisid eelmise aastaga võrreldaval tasemel. Ka äriarendusteenuste võrgustikulepingute arv jäi samale tasemele, kuid Teaduspargi hea töö tulemusena oli ettevõtete edulugusid möödunud aastast rohkem.

Teaduspargi Tehnopol varade mahuks kujunes 2017. aasta lõpu seisuga 18,5 mln eurot (2016. aasta lõpus 19,3 mln eurot), millest enamiku moodustavad kinnisvarainvesteeringud. Juhatusel liikmele 2017. aastal arvestatud tasud moodustasid 51 tuhat eurot (2016.a. 45 tuhat eurot), kompensatsiooni isikliku sõiduauto kasutamise eest ei makstud. Nõukogu liikmete tasud moodustasid aruandeaastal 22 tuhat eurot (2016.a. 25 tuhat eurot) ja töötajatele arvestatud tasud moodustasid 578 tuhat eurot (2016.a. 501 tuhat eurot).

## 2. Juhtimine ja organisatsioon

2017. aasta lõpu seisuga kuulus Teaduspargi Tehnopol nõukogusse 7 liiget ja juhatusse 1 liige. 2017. aastal toimus nõukogu koosseisus neli muudatust, s.o vahetusid MKMi poolsed nõukogu liikmed, HTMi (Haridus- ja Teadusministeerium) poolne nõukogu liige ning TTÜ poolne nõukogu liige. Praegu kuuluvad nõukogusse esindajad MKM-ist (2), TTÜ-st (2), Tallinna Linnavalitsusest (2) ning HTM-ist (1). Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee. 2017. aastal toimus 13 nõukogu ja 11 auditikomitee koosolekut.

Teaduspargi Tehnopol meeskond moodustub järgmistest üksustest:

- Kinnisvara;
- Äriarendus (sh Startup Inkubaator ja äriarendusteenused IKT, rohetehnoloogia ja tervisetehnoloogia valdkondades);
- Turundus;
- Finants- ja administratiiv.

Seisuga 31.12.2017. a. töötas Teaduspargis 25 töötajat (2016.a. 22 töötajat). Aasta jooksul liitus Teaduspargiga 8 uut inimest ja lahkus 5 inimest.

Teaduspargi kehtiv strateegiadokument aastateks 2016-2021 on leitav [siit](https://www.tehnopol.ee/tehnopol/avalik-teave/) (<https://www.tehnopol.ee/tehnopol/avalik-teave/>).

### 3. Vara ja infrastruktuur

Kinnisvara valdkonnas kujunes 2017. aasta olulisimaks sündmuseks Mäealuse 2/2 uue büroohoone valmimine koostöös Astlanda Ehitusega (Teaduspargi osalus hoones 10%). Investeeringu kogumaksumus oli ca 9,5 mln eurot. Samuti on oluline pikalt vakantsena olnud Akadeemia tee 21/2 kasutuselevõtt ja sinna 1739 m<sup>2</sup> spordiklubi rajamine GYM Eesti OÜ poolt. Majandusaasta lõpu seisuga oli hoone sisemus rekonstrueerimise järgus.

Seoses Akadeemia tee 21/2 kasutusse võtmisega muudeti SA Tallinna Teaduspark Tehnopol strateegia 2016-2021 kinnisvara valdkonna arendusjärjekorda uushoonestuse osas ja seati eesmärgiks uushoonestuse planeerimine Teaduspargi 3 kinnistule.

2017. majandusaasta lõpu seisuga kuulub Teaduspargile Tehnopol kokku 9 kinnistut ca 77 tuhande ruutmeetri maaga. Enamikel kinnistutest asuvad hooned, mis on kaetud üürilepingutega (vt. alljärgnev tabel). Mäealuse 2 kinnistul asuvad hooned on rajatud Teaduspargi sidusettevõtete poolt hoonestusõiguse lepingute alusel.

Kinnistu aadress	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Hoonestus	Hoonete kogupind, m <sup>2</sup>
Teaduspargi tn 8	9 710	1 büroohoone <sup>(1)</sup>	10 700
Mäealuse tn 4	6 217	2 büroohonet 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, mis koosneb kokku 6 korpusest	18 194
Mäealuse tn 2	15 167	1 büroohoone aadressiga Mäealuse tn 2/1 <sup>(2)</sup> ning 1 büroohoone aadressiga Mäealuse tn 2/2 <sup>(3)</sup> , mis valmis aruandeaastal	28 200
<b>KOKKU</b>	<b>77 532</b>		<b>68 084</b>

(1) Büroohoone kuulub OÜ-le Mehhatroonikum

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

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

Teaduspargi Tehnopol territooriumil on koos kehtiva detailplaneeringuga väga suur arenduspotentsiaal. Kui vaadata Teaduspargi ala kitsamalt, ehk vaid otseselt SA Tallinna Teaduspark Tehnopol omanduses olevaid kinnistuid (Teaduspark laiemas tähenduses on ka muud hooned, s.h mõned eraomanike käes), võib ala tinglikult jagada kuueks:

- 1) Teaduspargi tn 8: Ärimaa sihtotstarbega krundile, pindalaga 9 698 m<sup>2</sup>, on ette nähtud kaks hoonet: ärihoone ja parkimismaja. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 24 m ja korruselisus 6. Hoonete lubatud ehitusalune pind on 6 346 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne suletud brutopind 31 106 m<sup>2</sup>. Käesolevaks ajaks on krundile rajatud uus büroohoone, parkimismaja on veel rajamata.
- 2) Teaduspargi tn 6: Ärimaa sihtotstarbega krundile, pindalaga 9 911 m<sup>2</sup>, on ette nähtud kolm hoonet: kaks ärihoonet ja parkimismaja. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 24 m ja korruselisus 6. Hoonete lubatud ehitusalune pind on 6 703 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne suletud brutopind 33 273 m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal paikneb krundil kaks varasemast perioodist pärit hoonet, mis on tulevikus plaanis lammutada ja rajada nende asemele uued hooned koos parkimismajaga.
- 3) Akadeemia tee 21: Ärimaa sihtotstarbega krundile, pindalaga 17 959 m<sup>2</sup>, on ette nähtud seitse hoonet: kuus olemasolevat ärihoonet ja üks uus hoone. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 18 m ja korruselisus 5. Hoonete lubatud ehitusalune pind on 8 808 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne suletud brutopind 31 067 m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal asuvad krundil kuus olemasolevat hoonet. Detailplaneeringu järgset uut hoonet pole krundile rajatud, see on kavandamisel.
- 4) Mäealuse 4B: Üld- ja ärimaa segasihtotstarbega krundile, pindalaga 6 220 m<sup>2</sup>, on ette nähtud üks hoone suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega 6 ja 11. Hoonete lubatud ehitusalune pind on 3 161 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne suletud brutopind 21 772 m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal asub krundil varasemast perioodist pärit kaks hoonet, mis on tulevikus plaanis lammutada ja rajada asemele detailplaneeringu kohane hoone.
- 5) Teaduspargi tn 3: Äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega krundile, pindalaga 14 848 m<sup>2</sup>, on ette nähtud kolm hoonet, millest üks on parkimismaja, suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega läänepoolsel hoonel 6 ja 11, parkimismajal ja idapoolsel hoonel 6 korrust lubatud suurima kõrgusega 18 m. Hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on kuni 6 739 m<sup>2</sup>, lubatud summaarne suletud brutopind 43 050 m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal asub krundil kaks varasemast perioodist pärit hoonet, mis tulevikus on plaanis lammutada ning rajada nende asemele uued detailplaneeringu kohased hooned.
- 6) Mäealuse tn 4a: Ärimaa sihtotstarbega krundile pindalaga 15 170 m<sup>2</sup> on ette nähtud kolm hoonet, suurima lubatud kõrgusega 45m, korruselisusega 6 ja 11. Hoonete lubatud summaarne ehitusalune pind on 8 577 m<sup>2</sup>, lubatud summaarne suletud brutopind 49 002 m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal asub krundil üks hoone.

Teaduspargi omanduses olevad krundid annavad võimaluse rajada alale terviklik tänapäevane äri- ja teaduslinnak, kus on suletud brutopinda ca 209 000 m<sup>2</sup>, sh kuni 11 korruselised hooned koos neid teenindavate parkimismajadega.

## 4. Äriarendusteenused

Teaduspark Tehnopol pakub äriarendusteenuseid nii alustavatele kui tegutsevatele ettevõtetele ja teataval määral ka avalikule ja kolmandale sektorile. Alustavatele ettevõtetele pakutakse teenuseid eelkõige läbi Teaduspargi poolt juhitava Startup Inkubaatori. Tegutsevatele ettevõtetele pakutakse teenuseid kolmes fookusvaldkonnas, mille arendamisele on keskendunud viimase 10 aasta jooksul.

### 4.1. Teenused alustavatele ettevõtetele

Tehnopoli Startup Inkubaator loodi 2003. aastal ning selle eesmärgiks on alustavate ettevõtete toetamine toote või teenuse turule toomisel ning seeläbi toimivaks ettevõtteks saamisel. Startup Inkubaator investeerib tehnoloogiapõhisesse idufirmadesse ca. 10 000 euro väärtuses ekspertabi, et viia ettevõtte ühe aasta jooksul stabiilse käibeni või esmase erainvesteeringuni. Startup Inkubaatori teenus koosneb kolmest komponendist:

- Üks-ühele coaching valdkondlike tipp-ekspertide poolt, mille fookuses on idufirma ärimudeli paika seadmine, abi turundus- ja müügitugevuse käivitamisel ning investorvalmiduse loomine.
- Füüsiline koostöökeskkond idufirmadele, kus on nende kasutuses avatud kontoripinnad, koosolekuruumid ning vaba aja veetmise võimalused.
- Koolitus- ja õppeprogramm, mille raames toimub igal aastal enam kui 50 erialast sündmust idufirmadele.

2017. aastal jätkas Startup Inkubaator tavapäraselt majandustegevust ning aasta jooksul tarbis inkubaatori teenuseid kokku 51 ettevõtet. Mentorid nõustasid ettevõtteid ligi 1400 tunni ulatuses, mis aitas portfelli ettevõtetel kaasata ligi 600 000 euro ulatuses erainvesteeringuid. Startup Inkubaatoris toimus 48 Eesti startup kogukonnale suunatud sündmust, kus osales üle 1600 inimese. Programmis osalevate ettevõtete koguarv jätkas kasvamist ja seda keskmiselt 35-le ettevõttele portfellis, mis tegutsevad IKT, tervisetehnoloogia ja rohetechnoloogia valdkondades.

Tehnopol Startup Inkubaatori strateegilised eesmärgid olid 2017. aastal seotud üle-eestilise varajase faasi kasvuprogrammi pakkumise, koostöös Euroopa Kosmoseagentuuriga inkubatsiooniteenuse pakkumise käivitamise ja osalus/optiooni võtmise mudelile liikumisega. Suuremalt jaolt on strateegilised eesmärgid täidetud või on alustatud tegevustega pikaajalisemate eesmärkide täiendamiseks.

Tehnopol Startup Inkubaatori 2017. aastat iseloomustavad järgmised mõõdikud:

- Keskmiselt 35 ettevõtet programmis;
- 5 tehnoloogiaettevõtet lõpetas edukalt inkubatsiooniprogrammi;
- Ettevõtted kaasasid investeeringutena 585 000 eurot erakapitali;
- 52 mentorit nõustasid ettevõtteid 1400 tunni ulatuses.

Keskmiselt 17% portfelli ettevõtetest on väljastpoolt Tallinna ja Harjumaad.

## 4.2. Teenused tegutsevatele ettevõtetele

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

- Info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT);
- Keskkonna- ehk rohetechnoloogiad;
- Tervisetehnoloogiad.

Nimetatud kolme fookusvaldkonna lõikes pakutakse ettevõtetele võrgustumisteenuseid, mis aitavad Eesti ettevõtetel leida välisriikides ja välisriikide ettevõtetel Eestis uusi partnereid ning vajalikke kontakte. Ekspordikontaktide vahendamine on seejuures üks olulisimaid teenuseid, eesmärgiga toetada ettevõtete kasvu läbi välisturgudele laienemise. Lisaks kontaktide vahendamisele, toetab Teaduspark ettevõtete kasvu, pakkudes neile nõu ja tuge kasvamisel nt läbi mentorite ja coachide. Võrgustumisele aitab kaasa ka fookusvaldkondadega seotud koolituste ja seminaride korraldamine ettevõtjatele olulistel teemadel.

2017. aastal jätkus tegutsevatele ettevõtetele suunatud teenuste pakkumine plaanipäraselt. Ettevõtetega sõlmiti täiendavaid teenuslepinguid kõigis fookusvaldkondades ning kasvatati kontaktnõrku. Sealhulgas jätkus koostöö TTÜ ja teiste Eesti kõrgkoolidega ettevõtete tootearendusega seotud projektide elluviimiseks.

Äriarendusteenuste 2017. aastat jäävad iseloomustama järgmised mõõdikud:

- Aasta lõpu seisuga 136 teenuslepinguga klientettevõtet;
- Teaduspargi klientettevõtetetele vahendati 378 kasulikku kontakti ning anti 280 tundi ärialast nõu;
- Eelmärgitud kasulikud kontaktid andsid 34 edulugu;
- Ettevõtetele korraldati 65 seminari ja muud üritust, kus osales kokku 2050 inimest;
- Algatati uus innovatsiooniprogramm Momentum, mis keskendub ettevõtte siseselt innovatsiooniauditi läbiviimisele ning selle tulemuste alusel innovatsiooni algatamisele ettevõtte tootes/teenuses või protsessides. Momentum viidi läbi näiteks Tallinna Sadama ja GlaxoSmithKline-ga Eestis.

Teaduspark Tehnopol viis edukalt ellu Central Baltic Interreg projekte: CB Health Access (tervise valdkonna ettevõtete müügi alustamine kolmandatel turgudel) ja SME2GO (targa linna valdkonna ettevõtete müügi alustamine kolmandatel turgudel). Alustati uute projektidega nagu DIGINNO, koostöös Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga, (ülepiiriliste e-teenuste rakendamiseks Läänemere riikide seas) ning ProVaHealth, mis keskendub ettevõtetele võimaluste loomisele oma toodete katsetamiseks Euroopa laborites. EASi klastrite toetamise meetme toel tegutses kahe klastriga: Connected Health klaster ja Targa linna klaster ning koostööd tehti ka ITLi alamklastritega.



Teaduspark Tehnopol aktiveeris Läänemere ümbruse teadusparkide koostööd traditsioonilise Baltic Dynamics innovatsioonikonverentsi korraldamisega ja seda täiesti uuel moel koostöös Rootsiga Teadusparkide Ühendusega (SISP). Konverents toimus esmakordselt väljaspool kolme Balti riiki Stockholmis ning kandis sel puhul nime Nordic-Baltic Dynamics 2017. Osalejaid oli kõikidest Läänemere ümbruse riikidest.

## 5. Toetavad tegevused

Teaduspark Tehnopol on jätkuvalt Baltimaade kõige suurem teaduspark ning parim paik tehnoloogiaettevõtete arenguks, luues sünergiat väikeste ja suuremate ettevõtete ning ülikooli vahel. Selle kuvandi kinnistamist jätkas Tehnopol oma kommunikatsioonisõnumites ka 2017. aastal. Teaduspark on meediasuhtluses proaktiivne ja omab põhivaldkondades arvamuslimidri positsiooni. 2017. aastal kajastati Teaduspargi uudiseid ajakirjanduses üle 500 korra. Teaduspark Tehnopol on välja arendanud enda kommunikatsioonikanalid, mis ühendavad sihtgruppi kuuluvaid potentsiaalseid kliente, tänaseid kliente ja valdkonna arvamuslimidreid. Teaduspargi kommunikatsioonikanalid (veeb, uudiskiri, sotsiaalmeediakanalid) jälgis 2017. aastal üle 77 000 inimese, mis on 13 000 võrra rohkem kui sellele eelnenud aastal.

Aasta-aastalt külastab Teadusparki Tehnopol üha suurem arv erinevaid välisdelegatsioone, suurt huvi tunnevad Teaduspargi tegemiste vastu erinevate Aasia riikide delegatsioonid, kellele järgnevad huvilised Lähis-Idast ja Lääne-Euroopast. Delegatsioonide võõrustamisel ning Eesti edulugude presenteerimisel välisriikide huvirühmadele teeme koostööd EASi e-Estonia showroom'iga.

Teaduspark Tehnopol on Eesti startup maastiku üks põhitegijatest. 2017. aastal tegi Teaduspark edukalt koostööd Prototroni rahastu, TTÜ ettevõtetus- ja innovatsioonikeskusega Mektory, Ajujahi võistluse ja Startup Estoniaga. Koostöös Tartu Teaduspargiga avati Baltimaade esimene kosmose äriinkubaator ja kosmosenädala raames toodi teema aktiivselt ka Eesti ajakirjandusse. Teaduspark Tehnopol oli Latitude59 kaaskorraldaja ja oli väljas Robotexil ning Lõuna-Eesti olulisemal Startup üritusel StartupDay. Samuti tehti koostööd TTÜ Laphacki tudengite häkatoniga.

2017. aastal jätkas Teaduspark Tehnopol kultuuriprogrammiga, mille eesmärk on pakkuda nii tuhandetele Tehnopoly linnakus töötavatele inimestele kui ka laiemalt kõikidele Tallinna inimestele pärast tööpäeva meelelahutust. Läbi aasta toimus kokku ca 10 kinoõhtut, teatrietendust ja kontserti. Lisaks sellele korraldas Teaduspark septembris Tehnopol Entertainment Week'i, mille raames toimusid nädala jooksul linnakus erinevad spordivõitlused, ettevõtete tutvustused, kontserdid ja teised linnaku töötajates kogukonnatunnet tekitavad üritused. Aasta lõpetati ülmeneka laste jõulupeo ja teadusteatri etendusega, millel osales üle 200 inimese.

## 6. Planeeritavad tegevused 2018. aastal

### 6.1. Kinnisvara ja infrastruktuur

2018. aastal täidetakse põhjalikult rekonstrueeritud Akadeemia tee 21 hoone korpuste 3 kuni 6 viimased vabad pinnad rentnikega. Samuti jätkub Akadeemia tee 21/2 ümberehitus eesmärgiga avada 2018. aasta mais seal uus spordiklubi.

Teaduspargi Tehnopol territooriumil on plaanis jätkata rajatud kergliiklustee avaliku ala väikevormide (istumiskohad jne) arendamist. Rajatud kergliiklustee on osa suuremast detailplaneeringujärgsest kergliiklusteest Tehnopoly ja TTÜ linnakute vahel, mis on plaanis lähiaastatel valmis ehitada, et seeläbi kaks linnakut omavahel üheks tervikuks kokku siduda.

Teaduspargi laiem eesmärk on jõuda tervikliku, tänapäevase ja atraktiivse linnakeskkonnani, mis vastaks ka nõudlike klientide soovidele ning oleks teadmispõhiste ettevõtetele eelistatud asukohaks.

Samuti on 2018. aastal plaanis:

- Jätkata ettevalmistusi Teaduspargi 3 kinnistu arendamiseks vastavalt strateegiale – s.o projekteerimistegevused ning läbirääkimised võimalike arenduspartneritega;
- Remontida linnaku tänavaid ja parandada liikluskorraldust;
- Parendada viidasüsteemi, et lihtsustada linnakus liikumist ja tõsta linnaku nähtavust ümberkaudsetel tänavatel.

### 6.2. Äriarendusteenused ja inkubatsioon

Äriarendusteenuste eesmärk on jõuda 2018. aastal 160 teenuslepinguni, sh 50 IKT valdkonnas, 40 keskkonnatehnoloogias, 60 tervisetehnoloogiates ning 10 muudes valdkondades. Plaanis on korraldada 40 üritust, seminari ja töötuba 1600-le osalejale. Teaduspark Tehnopol loob oma klientidele peaaegu 400 kasulikku kontakti ning Teaduspargi abil saab teoks 30 edulugu.

Oluliseks eesmärgiks on innovatsiooniprogrammi Momentum arendamine nii sisulise tootena kui ka selle müügina suurtele ettevõtetele ja avalikule sektorile, et suurendada seeläbi Teaduspargi majanduslikku jätkusuutlikkust. Eesmärk on aasta jooksul viia läbi vähemalt 1 pikaajaline (vähemalt 3 kuud) ja 2 lühikest (1-2 päeva) innovatsiooniprogrammi.

2018. aastal jätkatakse edukalt järgmiste projektidega: CB Health Access ja SME2GO, ProVaHealth. EASi klastrite toetamise meetme raames jätkame tegevustega Connected Health klatri ja Targa linna klatri raames. Lisaks on eesmärk algatada vähemalt 2-3 uut projekti fookusvaldkondades, mis otseselt toetavad ettevõtete kasvu ja laienemist välisturgudele.

Startup Inkubaatori osas on 2018. aastal olulised arendustegevused viies peamises suunas:

1. Startuppide arenguprogrammi jätkuv ja süsteemne viimine üle-eestilisele tasemele, kattes pakutavate teenustega regionaalsed tõmbekeskused;
2. Portfelli tasakaalu saavutamine IKT, rohe- ja tervisetehnoloogia valdkonna ettevõtete vahel;
3. Kosmose valdkonna inkubatsiooniteenuste pakkumine 4 Eesti ettevõttele aastas;
4. Jätkusuutliku finantsmudeli juurutamine ja elluviimine läbi osalus-optsioonide võtmise alustavates ettevõtetes;
5. Osalemine rahvusvahelistes projektides, mille eesmärk on erainvesteeringute kaasamise võimendamine alustavatesse tehnoloogiaetevõtetesse.

Teenuse osutamine idufirmadele jätkub sarnases mahus ning portfelli maht püsib 35 ettevõtte juures keskmiselt aastas. Ettevõtteid nõustavate mentorite arvu on plaanis hoida samal tasemel, pakkudes ettevõtetele umbes 1500 tundi ekspertabi aastas.

Tehnopool Startup Inkubaatori jaoks on endiselt väga oluliseks koostööpartneriks Prototroni rahastu, mis sõelub ja valib ideid eesmärgiga toetada prototüübi väljatöötamist, nihutamaks ettevõtet realselt toimivale tootele või teenusele lähemale. Prototron on olnud ja on ka edaspidi Startup Inkubaatori jaoks oluline n.ö klientide pipeline. Startup Inkubaator jätkab koostööd ka suure hulga teiste startup ökosüsteemi turuosalistega, s.h näiteks MEKTORY, ESTBAN, Tartu Teaduspark jt.

### 6.3. Muud toetavad tegevused

2018. aastal jätkab Teaduspark Tehnopol proaktiivse kommunikatsiooniga, pakkudes sihtrühmadele põnevaid uudiseid tehnoloogia, innovatsiooni ja startuppide maailmast. Varasemast rohkem tõstetakse fookusesse rohetehnoloogia kommunikatsiooni, et leida programmidesse rohetehnoloogia ettevõtteid ja tõsta inimeste teadlikkust valdkonnast.

2018. aastal tähistab Teaduspark Tehnopol oma 15. juubelit, mille raames on oodata läbi aasta erinevaid põnevaid üritusi, millega enda kursis hoidmiseks jälgi Teaduspargi Tehnopol [Facebooki](#). Samuti jätkatakse kultuuriprogrammiga ja 10.-14. septembrini toimub juba kolmandat korda Tehnopol Entertainment Week.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	620 487	664 051	2
Nõuded ja ettemaksud	893 983	595 874	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>1 514 470</b>	<b>1 259 925</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	390 886	319 746	6,7
Nõuded ja ettemaksud	437 328	437 328	3
Kinnisvarainvesteeringud	15 770 099	16 682 644	8
Materiaalsed põhivarad	440 620	485 423	9
Immateriaalsed põhivarad	24 913	40 448	10
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>17 063 846</b>	<b>17 965 589</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>18 578 316</b>	<b>19 225 514</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	610 398	612 267	11
Võlad ja ettemaksud	511 702	320 804	12
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 122 100</b>	<b>933 071</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 393 475	7 003 958	11
Võlad ja ettemaksud	981 793	1 026 474	12
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>7 375 268</b>	<b>8 030 432</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>8 497 368</b>	<b>8 963 503</b>	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 607 981	3 607 981	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 654 030	7 195 740	
Aruandeaasta tulem	-181 063	-541 710	
<b>Kokku netovara</b>	<b>10 080 948</b>	<b>10 262 011</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>18 578 316</b>	<b>19 225 514</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	1 234 803	687 089	14
Tulu ettevõtlusest	2 523 459	2 135 084	15
Muud tulud	18 744	29 848	
<b>Kokku tulud</b>	<b>3 777 006</b>	<b>2 852 021</b>	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-707 270	-499 247	16
Jagatud annetused ja toetused	-488 654	-259 683	17
Mitmesugused tegevuskulud	-1 216 823	-1 150 724	18
Tööjõukulud	-523 155	-444 848	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 024 782	-1 055 532	8,9,10
Muud kulud	-23	-29	
<b>Kokku kulud</b>	<b>-3 960 707</b>	<b>-3 410 063</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>-183 701</b>	<b>-558 042</b>	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	41 140	81 248	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	57	28	
Intressikulud	-63 342	-90 224	20
Muud finantstulud ja -kulud	24 783	25 280	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>-181 063</b>	<b>-541 710</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-183 701	-558 042	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 024 782	1 055 532	8,8,10
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>1 024 782</b>	<b>1 055 532</b>	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-306 278	-271 845	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	162 287	-542	
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>697 090</b>	<b>225 103</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-38 826	-319 476	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-13 074	-2 415 772	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	210 000	
Antud laenud	0	-268 428	
Antud laenude tagasimaksed	0	136 046	3
Laekunud intressid	3 010	21 753	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-48 890</b>	<b>-2 635 877</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 022 912	11
Saadud laenude tagasimaksed	-612 352	-287 350	11
Makstud intressid	-79 412	-71 054	20
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-691 764</b>	<b>2 664 508</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-43 564</b>	<b>253 734</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	664 051	410 317	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-43 564</b>	<b>253 734</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	620 487	664 051	2

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2015</b>	3 607 981	7 195 740	10 803 721
Aruandeaasta tulem		-541 710	-541 710
<b>31.12.2016</b>	3 607 981	6 654 030	10 262 011
Aruandeaasta tulem		-181 063	-181 063
<b>31.12.2017</b>	3 607 981	6 472 967	10 080 948

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhendiga, mis lähtub Eesti finantsaruandluse standardist, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid ning riigi raamatupidamise üldeeskirjas sätestatud nõuded.

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

### Raha

Bilansikirje raha ja pangakontod sisaldab pangakontode ja üleöödeposiidi saldosid.

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

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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 ühissetevõttes. 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 nüüdisväärtuses, kasutades avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhendis kehtivat intressimäära.

### 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, 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.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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 5 000 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.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Kapitalirenti 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. Kapitalirenti maksed jagatakse kohustust vähendavateks põhiosa tagasimakseteks ning intressikuluks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt rendiperioodi jooksul.

### Finantskohustised

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

Tuletisinstrumente (swaplepingud) kajastatakse õiglasel väärtusel, muutustega läbi kasumiaruande.

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

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

#### **Annetused ja toetused**

Sihtfinantseerimine tegevuskulude katteks

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

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

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

Tegevuskulude katteks saadud ja antud sihtfinantseerimist võib kajastada arvestuse lihtsustamise eesmärgil laekumisel koheselt tuluna ja ülekanemisel 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 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.

#### **Seotud osapooled**

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid asutajatega, nõukogu ja juhatuse liikmaga ning nende lähikondlastega ja ettevõtetega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju. Samuti loetakse seotud osapoolteks Tehnopoly kaasasutatud mittetulundusühinguid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2017. a. ja aruande koostamispäeva 23. märtsi 2018. 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)

	31.12.2017	31.12.2016
SEB pank	268 717	376 863
Danske Bank Eesti Filiaal	22 255	78 712
Swedbank	329 515	208 476
<b>Kokku raha</b>	<b>620 487</b>	<b>664 051</b>

Teaduspargi põhipangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Teaduspargil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's ja Danske Bank Eesti Filiaalis. Kontode kogujääk seisuga 31.12.2017. a. oli 620 487 eurot, seisuga 31.12.2016 oli kogujääk 664 051 eurot. Kokku teeniti arveldusarvetelt intressi 2017. aastal 57 eurot ja 2016. aastal 28 eurot.

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	202 506	202 506	0
Ostjatelt laekumata arved	272 546	272 546	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-70 040	-70 040	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 823	5 823	
Muud nõuded	547 346	110 018	437 328
Laenunõuded	499 995	62 667	437 328
Intressinõuded	47 351	47 351	0
Ettemaksed	117	117	0
Muud makstud ettemaksed	117	117	0
Saamata sihtfinantseerimine	653 226	653 226	0
Ebatõenäoliselt laekuvad laenunõuded	-62 667	-62 667	0
Ebatõenäoliselt laekuvad	-15 040	-15 040	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 331 311</b>	<b>893 983</b>	<b>437 328</b>
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	144 269	144 269	0
Ostjatelt laekumata arved	299 746	299 746	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-155 477	-155 477	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 087	6 087	0
Muud nõuded	521 756	84 428	437 328
Laenunõuded	499 995	62 667	437 328
Intressinõuded	21 761	21 761	0
Ettemaksed	2 206	2 206	0
Muud makstud ettemaksed	2 206	2 206	0
Saamata sihtfinantseerimine	432 831	432 831	0
Ebatõenäoliselt laekuvad laenunõuded	-62 667	-62 667	0
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-11 280	-11 280	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 033 202</b>	<b>595 874</b>	<b>437 328</b>

Tehnopool on andnud laenu osanikupoolse omafinantseeringu katteks osaühingutele Mehhatroonikum, Tehnopol 1 KV, Biolaborid ja Tehnopol 2 KV.

Mehhatroonikum OÜ-le antud laen summas 97,2 tuhat eurot oli antud tagasimakse tähtajaga 2018. aastal, intressimääraga 10% aastas. Laen tagastati täies mahus koos intressidega 2016. aastal.

Biolaborid OÜ-le antud laen summas 62,7 tuhat eurot on tagasimakse tähtajaga 01.09.2019 ja intressimääraga 6% aastas. Eeltoodud laen summas 62,7 tuhat eurot ja laenult arvestatud intress summas 15,0 tuhat eurot on kantud ebatõenäoliselt laekuvaks täies ulatuses.

Tehnopol 1KV OÜ-ga on sõlmitud laenuleping summas 252,6 tuhat eurot tagasimakse tähtajaga 07.09.2019.a. ja intressimääraga 5% aastas. Tasumata laenu jääk seisuga 31.12.2017 oli 168,9 tuhat eurot.

Teaduspark sõlmis 2016. aastal pikaajalise laenulepingu Tehnopol 2 KV ga summas 370,0 tuhat eurot, tagasimakse tähtajaga 31.12.2022.a. 2016. aastal maksti sellest välja laenu 268,4 tuhat eurot, ning laenu jääk seisuga 31.12.2017 oli 268,4 tuhat eurot. Täiendavaid väljamakseid 2017. a. jooksul ei ole tehtud.

Väljastatud omanike laenude näol on tegemist tagatiseta laenudega. Kõigi antud laenude alusvaluuta on euro. Vaata ka lisa 4 ja lisa 5.

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Ostjatelt laekumata arved</b>	<b>272 546</b>	<b>299 746</b>
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-70 040	-155 477
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>202 506</b>	<b>144 269</b>
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-155 477	-76 220
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	113 677	220
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-29 720	-95 745
Lootusetuks tunnistatud nõuded	1 480	16 268
<b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks</b>	<b>-70 040</b>	<b>-155 477</b>

Vaata täiendavalt ka lisa 3.

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 855	0	1 342
Käibemaks	0	23 230	0	15 497
Üksikisiku tulumaks	0	13 832	0	10 920
Erisoodustuse tulumaks			0	2 065
Sotsiaalmaks	0	27 907	0	23 203
Kohustuslik kogumispension	0	1 443	0	1 013
Töötuskindlustusmaksed	0	1 636	0	1 239
Ettemaksukonto jääk	5 823		6 087	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>5 823</b>	<b>69 903</b>	<b>6 087</b>	<b>55 279</b>

Vaata täiendavalt lisadest 3 ja 12.

## Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	390 886	319 746
<b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b>	<b>390 886</b>	<b>319 746</b>

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11646805	Tehnopol 1KV OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	10	10
11879691	Biolaborid OÜ	Eesti	Biotehnoloogia laboriteenused	24.90	27.20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2017
Tehnopol 1 KV OÜ	308 292	56 084	0	364 376
Biolaborid OÜ	11 454	-14 944	30 000	26 510
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	319 746	41 140	30 000	390 886

2017. aastal tegi Tehnopol mitterahalise sissemakse summas 30 000 eurot Biolaborid OÜ osakapitali suurendamiseks, mille käigus üürinõuded konverteeriti osakapitaliiks.

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	6 062 531	12 172 339	18 234 870
Akumuleeritud kulum		-3 016 108	-3 016 108
<b>Jääkmaksumus</b>	6 062 531	9 156 231	15 218 762
Ostud ja parendused	0	2 415 772	2 415 772
Amortisatsioonikulu	0	-743 774	-743 774
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-20 000	-20 000
Ümberliigitamised		25 101	25 101
Muud muutused		-213 217	-213 217
<b>31.12.2016</b>			
Soetusmaksumus	6 062 531	14 245 987	20 308 518
Akumuleeritud kulum	0	-3 625 874	-3 625 874
<b>Jääkmaksumus</b>	6 062 531	10 620 113	16 682 644
Ostud ja parendused		13 074	13 074
Amortisatsioonikulu		-845 905	-845 905
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-100 000	-100 000
Ümberliigitamised		20 286	20 286
<b>31.12.2017</b>			
Soetusmaksumus	6 062 531	14 078 719	20 141 250
Akumuleeritud kulum	0	-4 371 151	-4 371 151
<b>Jääkmaksumus</b>	6 062 531	9 707 568	15 770 099

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 524 493	1 320 221
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	850 536	791 796

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

2015. aastal hinnati alla Digitalu projekt summas 20 tuhat eurot, mille tulemusel jäi projekti bilansiliseks jääkväärtuseks seisuga 31.12.2015 120 tuhat eurot. 2016. aastal hinnati nimetatud projekti alla täiendava 20 tuhande euro jagu ning projekt kajastub seisuga 31.12.2016 Teaduspargi bilansis maksumusega 100 tuhat eurot. Seoses kinnisvara strateegiaplaani muutusega 2017. aastal pole enam põhjendatud Digitalu projekti väärtuse bilansis hoidmine ning 31.12.2017 seisuga kanti Digitalu projektdokumentatsioon bilansist

täielikult maha.

2016. aasta I kvartalis võeti vastu Akadeemia tee korpuste 3-4 renoveerimistööd ja IV kvartalis valmisid korpused 5-6.

Seoses renoveerimistöödega kanti 2015. aastal kinnisvarainvesteeringuid maha summas 16 242 eurot ja 2016. aastal summas 213 217 eurot.

2017. aastal oli kinnisvarainvesteeringute maht väike - rekonstrueeriti linnakusisest teed ja parklaid.



## Lisa 9 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

									Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed						
<b>31.12.2015</b>									
Soetusmaksumus	425 043	34 402	3 701	38 103	46 621	9 850	5 520	15 370	525 137
Akumuleeritud kulum	-220 613	-15 797	-679	-16 476	-36 878				-273 967
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>204 430</b>	<b>18 605</b>	<b>3 022</b>	<b>21 627</b>	<b>9 743</b>	<b>9 850</b>	<b>5 520</b>	<b>15 370</b>	<b>251 170</b>
Ostud ja parendused	291 729	2 166	0	2 166	0	13 900	11 681	25 581	319 476
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	291 729					-291 729	0	-291 729	0
Muud ostud ja parendused		2 166	0	2 166	0	305 629	11 681	317 310	319 476
Amortisatsioonikulu	-42 869	-6 480	-3 022	-9 502	-7 751	0	0	0	-60 122
Ümberliigitamised						-7 900	-17 201	-25 101	-25 101
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega						-7 900	-17 201	-25 101	-25 101
<b>31.12.2016</b>									
Soetusmaksumus	716 772	22 582	0	22 582	35 461	15 850	0	15 850	790 665
Akumuleeritud kulum	-263 482	-8 291	0	-8 291	-33 469	0	0	0	-305 242
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>453 290</b>	<b>14 291</b>	<b>0</b>	<b>14 291</b>	<b>1 992</b>	<b>15 850</b>	<b>0</b>	<b>15 850</b>	<b>485 423</b>
Ostud ja parendused					10 282	28 544		28 544	38 826
Muud ostud ja parendused					10 282	28 544		28 544	38 826
Amortisatsioonikulu	-54 099	-6 720		-6 720	-2 524				-63 343
Ümberliigitamised	15 978					-36 264		-36 264	-20 286
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	15 978					-15 978		-15 978	
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega						-20 286		-20 286	-20 286
<b>31.12.2017</b>									
Soetusmaksumus	732 750	22 582	0	22 582	45 743	8 130		8 130	809 205
Akumuleeritud kulum	-317 581	-15 011	0	-15 011	-35 993				-368 585
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>415 169</b>	<b>7 571</b>	<b>0</b>	<b>7 571</b>	<b>9 750</b>	<b>8 130</b>		<b>8 130</b>	<b>440 620</b>

2015. aastal mahakandmisi selles grupis ei olnud. 2016. aastal kanti maha põhivara kokku 6 tuhat eurot ja 2017. aastal mahakandmisi ei olnud.

## Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	161 692	19 845	181 537
Akumuleeritud kulum	-102 825	-19 845	-122 670
<b>Jääkmaksumus</b>	58 867	0	58 867
Amortisatsioonikulu	-16 479	0	-16 479
Mahakandmised	-1 940		-1 940
<b>31.12.2016</b>			
Soetusmaksumus	156 842	16 329	173 171
Akumuleeritud kulum	-116 394	-16 329	-132 723
<b>Jääkmaksumus</b>	40 448	0	40 448
Amortisatsioonikulu	-15 535		-15 535
<b>31.12.2017</b>			
Soetusmaksumus	156 842	16 329	173 171
Akumuleeritud kulum	-131 929	-16 329	-148 258
<b>Jääkmaksumus</b>	24 913	0	24 913

## Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	4 163 421	330 553	3 832 868		0,64		20.06.2020
Danske Bank AS	1 047 200	160 597	886 603		0,84		20.07.2019
Danske Bank AS	1 793 252	119 248	1 674 004		1,019		20.09.2020
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>7 003 873</b>	<b>610 398</b>	<b>6 393 475</b>				
Muud laenukohustised							
Erastamisega seotud laenukohustused		0	0				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>7 003 873</b>	<b>610 398</b>	<b>6 393 475</b>				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS	1 911 203	117 825	1 793 378		1,089		20.09.2020
Danske Bank AS	1 206 435	159 236	1 047 199		0,840		20.07.2019
Danske Bank AS	4 491 947	328 566	4 163 381		0,640		20.06.2020
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>7 609 585</b>	<b>605 627</b>	<b>7 003 958</b>				
Muud laenukohustised							
Erastamisega seotud laenukohustused	6 640	6 640	0	0	1,0	euro	10.05.2017
<b>Muud laenukohustised kokku</b>	<b>6 640</b>	<b>6 640</b>	<b>0</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>7 616 225</b>	<b>612 267</b>	<b>7 003 958</b>				

31.12.2017 seisuga on Tehnopolil kolm pikaajalist laenu Danske Bank AS-ist. Lisaks on samas pangas avatud arvelduskrediidi leping, mis on aga bilansipäeva seisuga kasutamata. Saadud laenude alusvaluuta on euro.

Intressiarvutuse aluseks on kõigi laenude puhul 6 kuu EURIBOR + panga marginaal. Laenud on n.n bullet tüüpi tähtaegadega 2019. ja 2020. aastal. Nimetatud tähtpäevadel kuuluvad laenud refinantseerimisele või tagasimaksmisele. Fikseeritud laenuintressist (SWAP) tulenev turuväärtus on 2016. aastal -54 682 eurot ja 2017. aastal -38 612

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteegid Danske Bank kasuks järgmiselt:

- Teaduspargi 6: I jrk 1 022 586 eur, II jrk 4 900 000 eur;
- Akadeemia tee 21: II jrk 3 348 000 eur ning III jrk 4 900 000 eur ;
- Mäealuse 4: I jrk 1 022 586 eur, II jrk 108 011 eur, III jrk 447 382 eur, IV jrk 4 900 000 eur.

Tagatiseks panditud vara bilansiline väärtus on 11 963 462 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. Laenukohustused on seisuga 31.12.2017. a. täidetud.

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	120 499	120 499	0	0
Võlad töövõtjatele	45 266	45 266	0	0
Maksuvõlad	69 903	69 903	0	0
Muud võlad	5 275	5 275	0	0
Muud viitvõlad	5 275	5 275	0	0
Saadud ettemaksed	833	833	0	0
Muud saadud ettemaksed	833	833	0	0
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused	220 522	220 522	0	0
Hoonestusõiguse ettemaks	828 213	14 029	82 191	731 993
Tähtajalise lepingute pikaajalised ettemaksed	164 372	35 375	128 997	0
Tuletisinstrumendi mõju	38 612	0	38 612	0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 493 495</b>	<b>511 702</b>	<b>249 800</b>	<b>731 993</b>
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	94 022	94 022	0	0
Võlad töövõtjatele	16 482	16 482	0	0
Maksuvõlad	55 279	55 279	0	0
Saadud ettemaksed	5 833	5 833	0	0
Muud saadud ettemaksed	5 833	5 833	0	0
Sihtfinantseerimisega seotud kohustused	131 827	131 827	0	0
Hoonestusõiguse ettemaks	842 245	14 029	82 191	746 025
Tähtajalise lepingute pikaajalised ettemaksed	146 908	3 332	143 576	0
Tuletisinstrumendi mõju	54 682	0	54 682	0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 347 278</b>	<b>320 804</b>	<b>280 449</b>	<b>746 025</b>

Teaduspargil on eelnevatel perioodidel seatud osaühingute Tehnopol 1 KV ja Mehhatroonikum kasuks hoonestusõigused. 2016. aastal realiseeriti hoonestusõiguse leping Tehnopol 2 KV-ga ning laekus hoonestusõiguse tasu summas 268 428 eurot. Kuna tegemist on 65-aastaste hoonestusõiguse lepingutega, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse 65 aasta jooksul. Vaata ka lisa 5.

## Lisa 13 Tuletisinstrumendid (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
Pangalaenude fikseeritud intressist tulenev mõju	0	38 612	0	54 682
<b>Tuletisinstrumendid kokku</b>	<b>0</b>	<b>38 612</b>	<b>0</b>	<b>54 682</b>

Teaduspark sõlmis 2015. aasta keskpaigas SWAP tehingu, millega fikseeriti ca poole ulatuses laenumahust (ettevaatavalt, laenumaht arvestusega pärast käsil olevate investeeringute lõpuleviimist) euribor tasemel 0,46%. Eesmärgiks on, arvestades Teaduspargi laenumahu märkimisväärset kasvu, kaitsta Teadusparki intressimäärade ootamatu ja järsu kasvu vastu (ajalooliselt on euribor finantskriisi mõjul kerkinud ka üle 5% piiri), jättes samal ajal teise poole laenumahust jätkuvalt intressiriskidele avatuks (ning saades seeläbi osa ajalooliselt madalatest intressimääradest).

SWAP turuväärtus kajastab tuletisinstrumendi hetkeväärtust arvestusega kuni tuletisinstrumendi aluseks olevate laenude tähtaja lõpuni. Tuletisinstrumendi väärtus on otseses sõltuvuses rahaturu intressikõveratest. Tuletisinstrumendi turuväärtus on negatiivne kui ujuva intressi kõver on allpool fikseeritud intressi taset ning positiivne, kui ujuva intressi kõver on ülalpool fikseeringu taset.

## Lisa 14 Annetused ja toetused (eurodes)

	2017	2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 234 803	687 089
<b>Kokku annetused ja toetused</b>	<b>1 234 803</b>	<b>687 089</b>

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

2016. aastal on kinnitatud kahe projekti rahastus. Nendeks on:

Supporting Practices for Entrepreneurship Ecosystems in the Development of Urban Policies summas 192 tuhat eurot;

E2GHL (Eesti innovaatiliste lahenduste vahendamine rahvusvahelistesse humanitaarabi kiirenditesse) summas 30 tuhat eurot.

2017. aastal on kinnitatud järgmiste projektide rahastus:

StartupAccelerator – 174 000€, kestab 2020 oktoobrini;

IRIS – 167 163€, kestab 2020 septembrini;

Access2Europe – 253 600€, kestab 2018 aasta lõpuni;

ESA Innospace – 90 000€, kestab 2020 septembrini;

Kosmoseinkubatsioon (Tallinna linna sihtfinantseering) – 50 000€/aastas;

DIGIX ja Ida-Virumaa inkubatsioon – 36 889€, kestab 2019 juulini;

Saadud sihtfinantseerimise tulust moodustab Euroopa struktuurifondide toetus 2016. aastal 543 tuhat eurot, Targa linna klatri toetus 14 tuhat eurot, Tallinna linnalt saadud tegevustoetus 11 tuhat eurot.

Lisaks on sõlmitud Ettevõtluse Arendamise SA ga lepig Connected Health klatri rahastuseks, kus Teaduspark on juhtpartner, summas 600 tuhat eurot. Selle projekti raames on Tehnopol saanud sihtfinantseerimise tulu 2016. aastal 119 tuhat eurot ja 2017. aastal 167 tuhat eurot. Põhilise osa 2017. aasta sihtfinantseeringu tulust moodustasid Euroopa struktuurifondidest saadud vahendid s.o. 842 tuhat eurot. Lisaks Tallinna Ettevõtlusametilt toetus 71 tuhat eurot, Välisministeeriumi toetus 28 tuhat eurot, Targa linna klatri toetus 18 tuhat eurot ja teised toetajad kokku 109 tuhat eurot.

## Lisa 15 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2017	2016
Tulu ruumide üüriteenusest	1 524 493	1 320 221
Edasimüüdnud teenused seoses üüriteenustega	617 171	559 300
Äriarendusteenused	381 795	255 563
<b>Kokku tulu ettevõtlusest</b>	<b>2 523 459</b>	<b>2 135 084</b>

Põhilise osa käibest moodustab eestisisene käive. Käive Euroopa Liidu liikmetele ja ühendusevälistele riikidele oli 2016. aastal 3,06% ja 2017. aastal 2,02%.

## Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Lähetuskulud	81 028	50 571	
Tööjõukulud	398 373	318 052	19
Ürituste korralduskulud	212 786	126 659	
Muud	15 083	3 965	
<b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>707 270</b>	<b>499 247</b>	

## Lisa 17 Jagatud annetused ja toetused

(eurodes)

	2017	2016
Välismaise sihtfinantseerimise vahendamine tegevuskuludeks	453 984	222 703
Antud toetused	2 500	2 600
Liikmemaksud	32 170	34 380
<b>Kokku jagatud annetused ja toetused</b>	<b>488 654</b>	<b>259 683</b>

## Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	145 684	145 283
<b>Energia</b>	<b>364 053</b>	<b>364 540</b>
Elektrienergia	226 620	231 195
Soojusenergia	137 433	133 345
Mitmesugused bürookulud	28 014	25 592
Uurimis- ja arengukulud	109 930	72 121
Lähetuskulud	25 785	16 915
Koolituskulud	18 051	10 026
Riiklikud ja kohalikud maksud	52 499	42 866
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-83 957	92 311
Vesi- ja kanalisatsioon	40 697	47 782
Valveteenused	17 468	16 271
korrashoiukulud	112 776	91 976
Sõidukulud	3 648	6 237
Auditeerimine ja juriidiline teenus	20 942	14 962
IT kulud	26 974	22 914
Esinduskulud	26 483	16 677
Ürituste korraldamise kulud	44 869	17 011
Töötajatega seotud kulud	19 971	11 624
Reklaamikulud	52 974	36 688
PR teenus	3 530	1 530
Inventar ja selle majandamine	15 958	12 586
Muud haldamisega seotud kulud	132 252	84 812
Muud	38 222	0
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>1 216 823</b>	<b>1 150 724</b>

## Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	689 198	570 661
Sotsiaalmaksud	232 330	192 239
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>921 528</b>	<b>762 900</b>
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	398 373	318 052
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	23	22

## Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	78 748	69 726
Intressikulu kapitalirendilt	664	1 328
Tuletisinstrumendi mõju	-16 070	19 170
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>63 342</b>	<b>90 224</b>

## Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2017	31.12.2016
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	7 083	772	8 381	1 009
Sidusettevõtjad	593 066	602 106	642 551	849 451
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	283	0

2017	Ostud	Müügid	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	6 368	79 190	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	188 480	54 736	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 350	1 082	0	0	0	0



2016	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	5 495	64 694	0	0
Sidusettevõtjad	186 556	65 915	268 428	136 046
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 350	2 737	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2017	2016
Arvestatud tasu	73 831	70 490

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.

Teaduspark omab 31.12.2017 seisuga osalusi ettevõtetes järgnevalt:

- 10% OÜ Tehnopol 1 KV osadest;
- Läbi Tehnopol 1 KV (eelnimetatu on 100% osanik) on osalused ka ettevõtetes Tehnopol 2 KV ning Tehnopol 3 KV;
- 27,2% OÜ Biolaborid osadest.

Teaduspark on MTÜ Teadus/Tehnoloogia Parkide ja Innovatsioonikeskuste Balti Assotsiatsioon asutajaliige. Aastal 2012. asutati Mittetulundusühing Prototron, mille üheks asutajaliikmeks on Teaduspark. Aastal 2017 asutati MTÜ Latitude59, mille asutajaliikmeks Tehnopol on.

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusest on Teaduspark saanud toetusi 2017. aastal 167 008 eurot ja 2016. aastal 119 316 eurot. Tallinna Ettevõtlusamet on toetanud tegevuskulusid 2017. aastal summas 71 000 euroga ja 2016. aastal 20 750 euroga.

2016. aastal maksis Teaduspark välja omanikulaenu summas 268 428 eurot ettevõttele Tehnopol 2 KV. Laen on seotud Tehnopol 2 KV poolt arendatava uue büroohoone omafinantseeringuga, millest Teaduspark proportsionaalse osa katab.

## Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva järgselt ei ole Teaduspark teinud märkimisväärseid investeeringuid ega võtnud uusi laene. Toimunud pole ka muid põhimõttelisi muudatusi Teadupargi põhitegevuse lõikudes.