

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL

registrikood: 90008258

tänavatänu nimi, Teaduspargi tn 6/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12618

telefon: +372 4800200

faks: +372 4800210

e-posti aadress: info@tehnopol.ee

veebilehe aadress: www.tehnopol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Bilanss	8
Tulemiaruanne	9
Rahavoogude aruanne	10
Netovara muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	18
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	21
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	22
Lisa 11 Laenukohustised	23
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 13 Annetused ja toetused	25
Lisa 14 Tulu ettevõtlusest	25
Lisa 15 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	25
Lisa 16 Jagatud annetused ja toetused	26
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	26
Lisa 18 Tööjõukulud	27
Lisa 19 Intressikulud	27
Lisa 20 Seotud osapooled	27
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	29
Aruande allkirjad	30
Vandeauditori aruanne	31

Kokkuvõte

Sihtasutus Tallinna Teaduspark Tehnopol (edaspidi Tehnopol) asutati 2003. aastal Eesti Vabariigi (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), Tallinna Tehnikaülikooli (TalTech) ja Tallinna linna poolt. Tehnopol on eraõiguslik organisatsioon, mille eesmärgiks on toetada tipptasemel tehnoloogiaettevõtlust Eestis ja aidata see maailma. Selleks on loodud kaasaegsesse ärilinnakusse atraktiivne ja toetav keskkond, kus lisaks äripinnale pakutakse ettevõtlust arendavaid teenuseid, uudsete lahenduste testkeskkonda ning ühtset kogukonda. Heaks näiteks on ettevõtluse ökosüsteemis hästi tuntud Tehnopol Startup Inkubaator oma tugeva programmi ja kogukonnaga. Samuti on hinnatud Tehnopol arendusteenused kasvuettevõtetele. Uue suunana pakume suurkorporatsioonidele investeerimisvõimalusi iduettevõtetesse ja äri edendavaid innovatsiooniteenuseid.

Teadus- ja ärilinnaku Tehnopol juriidiline vorm on sihtasutus ja asutajad ei sea organisatsioonile omanikutulu väljavõtmise osas eesmäärke. Sellele vaatamata peab juhtkond teaduspargi efektiivset ja ärilist toimimist oluliseks.

SA Tallinna Teaduspark Tehnopol 2020. aasta tulude mahuks kujunes 5,0 mln eurot (2019. aastal 4,4 mln). Teadus- ja ärilinnak Tehnopol varade mahuks kujunes 2020. aasta lõpu seisuga 19,2 mln eurot (2019. aasta lõpus 17,6 mln eurot), millest enamiku moodustavad kinnisvarainvesteeringud. Kui valdav osa kinnisvaraettevõtteid kajastab vara bilansis turuväärtuse meetodil, siis Tehnopol kajastab oma vara soetusväärtuses ning amortiseerib igal aastal osa vara väärtusest.

2020. aasta lõpu seisuga kuulus Tehnopol nõukogusse 7 liiget ja juhatusse 1 liige. Nõukogusse kuuluvad esindajad Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumist (1), TalTech'ist (2), Tallinna Linnavalitsusest (2), Haridus- ja Teadusministeeriumist (1) ning Rahandusministeeriumist (1). Nõukogu organina jätkas tööd 2007. aastal moodustatud kolmeliikmeline auditikomitee. Teaduslinnakus töötas 31.12.2020. a. seisuga 31 töötajat (2019. aastal 31).

Värskeim avalik teave teadus- ja ärilinnaku Tehnopol tegevuste, meeskonna jms. kohta on saadaval www.tehnopol.ee ja www.facebook.com/tehnopol.

Äriarendusteenused

Teadus- ja ärilinnak Tehnopol pakub äriarendusteenuseid idu-, kasvu- ja suurettevõtetele. Valdkondlikult tegutsevad Tehnopol kliendid IKT, targa linna, tervise-, rohe-, süvatehnoloogia fookusvaldkondades. Äriarendusteenused toetavad ettevõtete kasvu faasiüleselt, läbi parima ekspertiisi, finantseeringute leidmise, eksportturgude käivitamise, müügi ja ühisturunduse ning tootearendustegevuste. Lisaks osaleb Tehnopol äriarendusteenuste üksus ligi 15-s rahvusvahelises projektis (INTERREG, H2020 jmt.), mis parendavad klientidele pakutavate teenuste sisu ja kvaliteeti, parandavad ligipääsu eksportturgudele, kapitalile ja tugiteenustele.

Teenused alustavatele ettevõtetele (Tehnopol Startup Inkubaator)

Tehnopol Startup Inkubaator on kasvuprogramm varajases faasis iduettevõtetele, mis aitab neil jõuda oma toote ja teenusega turule ning kaasata investeringut. 2020. aastal läbis inkubatsiooniprogramm põhjaliku uuenduskuuri ning lansseerisime oma uue kohorti põhise inkubatsiooniprogrammi. Nüüd on igal iduettevõttel võimalus kuuekuulise põhiprogrammi jooksul saada osa praktilisest kuueosalisest koolitusprogrammist, arendada oma ettevõtet kogenud juhtmentori käe all, saada tuge valdkondlikelt ekspertidelt ning kasvatada oma ettevõtet meie koostöötamiskeskuses. Pikema arendastsükli ja suurema potentsiaaliga iduettevõtetel on programmi võimalus pikendada veel 3-6 kuud. Esmakordselt toimusid inkubatsiooniprogrammi voorud täielikult digitaalselt või hübriidlahendusena, võimaldades kasvuprogrammist saada osa ka liikumis- ja kogunemispiirangute tingimustes. Iduettevõtted saavad programmiga liituda 2%lise osalusoptsiooni alusel.

2020. aastal laiendas Startup Inkubaator märkimisväärselt oma regionaalset haaret, avades püsiva kontori Narvas ning alustades regioonis mitmekeelse (eesti, vene) inkubatsiooniprogrammi pakkumisega. Lisaks alustati koostöös Pärnumaa Arenduskeskusega inkubatsiooniprogrammi pakkumist Pärnus. Koos partneritega viidi Narvas, Võrus ja Pärnus iduettevõtlusest huvitatutele läbi mitme päevast eel-inkubatsiooniprogrammi.

2020. aastal kandideeris uude programmi rekordilised 312 startup ettevõtet ning programmiga liitus 82 iduettevõtet. Möödunud aastal kaasasid programmis osalevad ettevõtjad inkubaatori abiga varajase faasi riskikapitaliinvesteeringuid enam kui 2 miljoni euro väärtuses. Väheoluline pole ka asjaolu, et uus programm on saanud osalenud ettevõtetelt väga kõrge teenusega rahulolu hinnangu. Möödunud aasta oli rekordiline ka iduettevõtetele korraldatud ürituste arvu ja osalejate poolest – kokku tõime sihtrühmani 125 erinevat üritust, millest võttis osa 3300 inimest.

2021. aastal jätkab Startup Inkubaator alustavatele iduettevõtjatele kvaliteetse toe pakkumist. Iduettevõtete osaluste hoidmiseks on loodud Tehnopoly tütarühing Tehnopol Ventures. Oluliseks suunaks on koostöö arendamine ülikoolidega ning teadmismahukate meeskondade turule aitamine.

Koostöös MKMiga viib Startup Inkubaator ellu Accelerate Estonia kiirendiprogrammi, et leida valdkonda muutvaid tehnoloogiaid ning lahendusi Eesti elu kitsaskohtadele ja Eesti kui digiriigi uuteks edulugudeks. 2021. aasta peamiseks valdkondadeks on rohepööre ja vaimne tervis.

Lisaks osaleb Tehnopol Startup Inkubaator mitmetes siseriiklikes rahvusvahelistes projektides (INTERREG, H2020), mis aitavad pakkuda kliendiportfellile parimaid ja soodsamaid teenuseid, sh vahendada rahvusvahelisi investeeringuid ning avada uusi turge.

Teenused kasvuettevõtetele

Tehnopoly teenused kasvuettevõtetele aitavad arendada, turule tuua ja piloteerida uusi tooteid, käivitada eksportturge ning leida kasvamiseks era- ja/või avalikke finantseerimisvõimalusi. Selleks pakub Tehnopol ettevõtetele nõustamist valdkonna tipp-ekspertidelt, kogukondlikku võrgustikku, koolitusprogrammi,

sihtfinantseeringuid tootearenduseks, toodete testimisvõimalusi, ekspordikontakte ja investeeringute vahendamist era- ning avalikest vahenditest.

2020. aastal toetas Tehnopol oma teenustega umbes 90 fookusvaldkonna kasvuettevõtte arengut, kasvatades nende käivet 8 miljoni euro ulatuses nii Eestis kui eksporditurgudel, avas 19-le ettevõttele vähemalt ühe uue eksporditurru, aitas tuua turule 10 uut toodet või teenust ning vahendas umbes 2,5 miljoni euro ulatuses investeeringuid.

2021. aastal on kasvuettevõtetele pakutavate äriteenuste olulisteks arengusuundadeks: uue fookusvaldkonna käivitamine süvatehnoloogia (deep-tech) sektorile; kliendiportfelli kasvatamine (kaasates Tehnopoly linnaku kliente); mõju kasvatamine portfellis – vahendades ettevõtetele vähemalt 5M euro ulatuses kapitali, kasvatades portfelli käivet 10M ulatuses, aidates vähemalt 25-l ettevõttel siseneda eksporditurule; käivitades kuni 30 uue toote pilootprojekti klientidega.

Teenused suurettevõtetele

Tehnopoly teenused suurettevõtetele aitavad arendada innovatsiooniteadlikkust, suunata teadlikult investeeringuid R&D tegevusse, luua ja turule tuua uusi tooteid ja ärimudeleid, teha tihedamat koostööd alustavate- ja kasvuettevõtetega, ülikoolidega. Tehnopol pakub suurettevõtetele kogukonnateenust, koondades ettevõtete arendusjuhid Innovatsiooniliidrite Klubisse, nõustamisteenuseid ning suurettevõtte jaoks eraldi disainitud innovatsioonilahendusi (töötoad, hargettevõtte loomise programmid, koolitusprogrammid, arendussprindid jne.).

Uue teenuste lõiguna on 2021. aastal suurettevõtetele pakutavate äriteenuste olulisteks arengusuundadeks: vähemalt 30 suurettevõtte liitmine kogukonnaga; kuni 10 käivitatud koostööprojekti suurettevõtte ja alustava- või kasvuettevõtte vahel; vähemalt 8 erilahendusena disainitud innovatsiooniprogrammi elluviimist suurettevõtetega.

Kinnisvara ja linnak

Kinnisvara valdkonnas kujunes 2020. aasta vaatamata COVID-19 pandeemiale stabiilseks. Seoses piirangutega kohaldati ajutisi üürialandusi ettevõtetele, keda need kõige rohkem puudutasid. Kogu aasta lõikes ei avaldanud see suurt mõju, kuna üldine vakants oli madal ja täituvus suurem kui planeeritud. Hoonete remondid teostati vastavalt kavandatud investeeringutele. Seoses ettevõtete laienemisega teostati Akadeemia tee 21/6 ja 21/4 hoones ehituslikke kliendikohandusi. Linnakus võeti kasutusele parkimissüsteem, mis tagab klientidele parkimiskohtade olemasolu ja välistab parkimisõigusega parkimise. Koostöös OÜ-ga Astlanda Ehitus alustati Mäealuse 2 III etapi ehitusega, mille tulemusena valmib 2022. aasta lõpus ca 12 000 m² büroopinda ja ca 600 kohaline parkimismaja.

Linnaku huvide esindamiseks osaleti Mustamäe Riigigümnaasiumi projekteerimise töörühmas. Koos Tallinna Tehnikaülikooliga alustati arutelusid kahe linnaku ühiseks arendamiseks. Esmase ühistegevusena alustati linnakuid ühendava promenaadi planeerimist ja rajamise ettevalmistust. Promenaad lõimib Riigigümnaasiumi, Tehnopoly ja Tehnikaülikooli füüsilised keskkonnad ja võimaldab nutikat liiklemist.

Uudsetest lahendustest rajati linnakusse dokipõhine elektritõukerataste rendisüsteem, promenaadile paigaldati tark, elektrit tootev teekatend, testiti joonimisrobotit ning rajati Roheruumi baasil nutipood.

Edasised olulised tegevused on eelkõige COVID-19 mõju arvestamine üüriklientide käitumisele ja seeläbi ka vakantsile. Vajalik on kiire kohandumine ja reageerimine muutustele, vältimaks suurt rentnike voolavust. Linnakut läbiva promenaadi rajamiseks alustatakse projekteerimistega, et promenaad valmiks 2022. aasta sügisel. Vastavalt investeeringukavale jätkatakse hoonete säilimiseks vajalike remonttöödega.

2020. majandusaasta lõpuks oli linnaku üüripindade vakants piiratud suuruses, suurim vaba pind on avaliku sektori kliendi lahkumise tulemusena vabanenud ca 700 m². 2020. majandusaasta lõpu seisuga kuulub teadus- ja ärilinnakule Tehnopol kokku 9 kinnistut ca 77 tuhande ruutmeetri maaga. Enamikel kinnistutest asuvad hooned, mis on kaetud üürilepingutega. Mäealuse 2 kinnistul asuvad hooned on rajatud Tehnopoly sidusettevõtete poolt hoonestusõiguse lepingute alusel.

Turundus- ja partnerlustegevused ning ettevõtluse kogukond

Aasta esimeses pooles lepiti kokku Tehnopoly turundus- ja kommunikatsioonifookused, töötati välja brändistrateegia ja ühtsed visuaalse identiteedi elemendid. Korrastati ka kaubamärkide pilti, jäädes Tehnopoly põhibrändi, Tehnopol Startup Inkubaatori ja tütarkaubamärkide Prototron, Connected Health terviseklatri ja Accelerate Estonia kasutuse juurde.

Turundus ja kommunikatsioonitegevuste peamine eesmärk on tõsta Tehnopoly kaubamärkide ja nende poolt pakutava väärtuse tuntust, samuti tegeleda teadlikult kuvandi kujundamisega. Oluline on jätkata Tehnopoly kanalite järgijaskonna kasvatamisega ja tõsta kanalitesse loodava sisu kvaliteeti. 2020. aastal järgis Tehnopoly digikanaleid ca 75 000 inimest ja sotsiaalmeedia kaudu jõuti üle 2 miljoni inimeseni. Meediakajastusi oli 560. Kõigi kanalite järgijate vaates ületati püstitatud eesmärged.

Suurimateks turunduskommunikatsiooni tegevusteks olid Tehnopol Startup Inkubaatori uue programmi lansseerimine ja 2 värbamiskampaania elluviimine, Kriisimurdja veebiseminaride sarja käivitamine kevadise eriolukorra ajal, Tallinna linna innovatsioonifondi toetamine kommunikatsiooni ja turundusega, Innovatsiooniliidrite klubi käivitamine ja ürituste kommunikatsioon aasta vältel.

Tehnopoly sündmusturunduse fookuses oli ka 2020. aastal koostöö valdkonna võtmesündmustega, seda piiratud mahu ja võimaluste juures (tulenevalt Covid-19 levikuga kaasnenud piirangutest). Tehnoloogia ja iduettevõtluse konverentsil Latitude59 oli Tehnopol Startup Inkubaatoril avatud stuudionurk (sisu jõudis pauside ajal kogu konverentsi ühisaladele ja sotsiaalmeediasse). Linnaku kogukonna hoidmiseks ja loomiseks korraldati vähendatud mahus ja osaliselt veeipõhiselt Tehnopol Entertainment Week, mille raames toimus ka traditsiooniline Tervisekogukonna Kärajate üritus. Rohevaldkonna eestvedajana korraldas Tehnopol GreenEST Summiti. 2020. aastal langes drastiliselt välisdelegatsioonide võõrustamise aktiivsus, toimus vaid paar külastust ja üksikud digitaalsed Tehnopoly linnaku ja selle teenuseid tutvustavat veebikohtumist.

2020. aastal oli Tehnopol endiselt Prototroni rahastu üks eestvedajatest ja jätkas koostööd Ajujahi programmiga.

2021. aasta peamiseks eesmärgiks on jätkata järjepidevat Tehnopoly brändipositsiooni kinnistamist (nii sõnumite kui visuaalide lõikes), toetada Tehnopoly 2021. aasta äri ja tegevusfookuseid, kasvatada kanalite järgijate hulka. Ida-Virumaa tegevuste toetuseks suurendada venekeelse kommunikatsiooni osakaalu, tuua kommunikatsiooniga Tehnopolile lähemale Connected Health klatri tegevused ning omanikega vastastikku võimestada võtmesõnumite levitamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 793 636	1 234 261	2
Nõuded ja ettemaksed	1 696 216	1 007 344	3
Kokku käibevarad	4 489 852	2 241 605	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0	6;7
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	
Nõuded ja ettemaksed	268 428	268 428	3
Kinnisvarainvesteeringud	14 022 923	14 622 694	8
Materiaalsed põhivarad	384 404	422 980	9
Immateriaalsed põhivarad	14 162	19 632	10
Kokku põhivarad	14 694 973	15 336 290	
Kokku varad	19 184 825	17 577 895	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	378 567	371 667	11
Võlad ja ettemaksed	2 977 718	1 206 047	12
Kokku lühiajalised kohustised	3 356 285	1 577 714	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 265 873	5 644 440	11
Võlad ja ettemaksed	1 468 606	1 064 580	12
Kokku pikaajalised kohustised	6 734 479	6 709 020	
Kokku kohustised	10 090 764	8 286 734	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 607 981	3 607 981	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 683 180	5 880 735	
Aruandeaasta tulem	-197 100	-197 555	
Kokku netovara	9 094 061	9 291 161	
Kokku kohustised ja netovara	19 184 825	17 577 895	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	2 200 913	1 356 070	13
Tulu ettevõtlusest	2 799 455	3 002 456	14
Muud tulud	37 022	21 978	
Kokku tulud	5 037 390	4 380 504	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 328 999	-558 160	15
Jagatud annetused ja toetused	-916 493	-864 579	16
Mitmesugused tegevuskulud	-1 517 273	-1 529 072	17
Tööjõukulud	-620 382	-778 136	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-769 376	-765 452	8;9;10
Muud kulud	-23	-3	
Kokku kulud	-5 152 546	-4 495 402	
Põhitegevuse tulem	-115 156	-114 898	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	146	80	
Intressikulud	-95 548	-83 758	19
Muud finantstulud ja -kulud	13 458	1 021	
Aruandeaasta tulem	-197 100	-197 555	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-115 156	-114 898	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	769 376	765 452	8;9;10
Muud korrigeerimised	-1 496	-9 900	9;19
Kokku korrigeerimised	767 880	755 552	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-675 394	614 821	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 175 697	21 748	
Kokku rahavood põhitegevusest	2 153 027	1 277 223	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-12 875	-38 931	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-114 114	-62 844	8
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	6
Laekunud intressid	126	80	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-129 363	-101 695	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	6 200 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-371 667	-6 577 452	11
Makstud intressid	-92 622	-108 724	19
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-12 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-464 289	-498 576	
Kokku rahavood	1 559 375	676 952	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 234 261	557 309	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 559 375	676 952	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 793 636	1 234 261	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ ReserVKapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	3 607 981	5 880 735	9 488 716
Aruandeaasta tulem		-197 555	-197 555
31.12.2019	3 607 981	5 683 180	9 291 161
Aruandeaasta tulem		-197 100	-197 100
31.12.2020	3 607 981	5 486 080	9 094 061

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 Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raha

Bilansikirje raha ja pangakontod sisaldab pangakontode ja üleeõdeposiidi saldosid.

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Teaduspargil on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Teaduspargi omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui Teaduspargil kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui Teaduspargil on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Investeeringud tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Sidusettevõtteks käsitletakse majandusüksust, mille üle Teaduspargil on oluline mõju ning mis ei ole tütarettevõtte ega osalus ühisettevõttes.

Kui Teaduspargile kuulub otseselt või kaudselt (näiteks tütarettevõtete 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 ettemaksed

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 laenuid 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 investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest.

Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

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

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. 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.

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte 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 millele 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 kohe tuluna ja ülekandmisel kohe 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 vahendamisega, kajastavad sihtfinantseerimist tekkepõhise printsiibi järgi oma tuludes ja kuludes.

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

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

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 liikmega 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 ilmnesid peale bilansi kuupäeva s.o. 31. detsember 2020.a.

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)

	31.12.2020	31.12.2019
SEB pank	1 654 823	483 622
Swedbank	1 134 151	749 669
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	4 182	490
Kassa	480	480
Kokku raha	2 793 636	1 234 261

Teaduspargi arvelduste pangaks on SEB Pank. Täiendavalt on Teaduspargil kasutusel veel arveldusarved Swedbanki's ja kuni juulini 2019. a. ka Danske Bank Eesti Filiaalis. Alates juunist 2019. aastast on avatud arvelduskonto OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis. Kontot kasutatakse laenu teenindamiseks.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	108 738	108 738	0	4
Ostjatelt laekumata arved	314 469	314 469	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-205 731	-205 731	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44 755	44 755	0	5
Muud nõuded	855 809	587 381	268 428	
Laenunõuded	331 095	62 667	268 428	
Intressinõuded	85 089	85 089	0	
Viitlaekumised	439 625	439 625	0	
Ettemaksed	5 811	5 811	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 811	4 811	0	
Muud makstud ettemaksed	1 000	1 000	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud	-62 667	-62 667	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-24 250	-24 250	0	
Tuletisinstrumendid	40 061	40 061	0	
Saamata sihtfinantseerimine	353 000	353 000	0	
Saamata kaasfinantseerimine	643 387	643 387	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 964 644	1 696 216	268 428	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	198 489	198 489	0	4
Ostjatelt laekumata arved	358 148	358 148	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-159 659	-159 659	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 196	5 196	0	5
Muud nõuded	398 936	130 508	268 428	
Laenunõuded	331 095	62 667	268 428	
Intressinõuded	67 841	67 841	0	
Ettemaksed	1 050	1 050	0	
Muud makstud ettemaksed	1 050	1 050	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud	-62 667	-62 667	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-20 480	-20 480	0	
Tuletisinstrumentid	11 704	11 704	0	
Saamata sihtfinantseerimine	339 459	339 459	0	
Saamata kaasfinantseerimine	404 085	404 085	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 275 772	1 007 344	268 428	

Tehnopol on andnud laenu osanikupoolse omafinantseeringu katteks osaühingutele Biolaborid ja Tehnopol 2 KV.

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 24,3 tuhat eurot on kantud ebatõenäoliselt laekuvaks täies ulatuses.

Teaduspark sõlmis 2016. aastal pikaajalise laenulepingu Tehnopol 2 KV ga summas 370,0 tuhat eurot, tagasimakse tähtajaga 31.12.2022.a. ja intressimääraga 5% aastas, millest maksti välja laen summas 268,4 tuhat eurot. Täiendavaid väljamakseid ei ole tehtud ja laenu jääk seisuga 31.12.2020. a. on 268,4 tuhat eurot.

Väljastatud omanike laenude näol on tegemist tagatiseta laenudega. Kõigi antud laenude alusvaluuta on euro.

Viitlaekumisena summas 439 625 eurot on 31.12.20 seisuga kajastatud hoonestusõiguse lepingust tulenev nõue Tehnopol 3 KV OÜ vastu.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	314 469	358 148	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-205 731	-159 659	3
Kokku nõuded ostjate vastu	108 738	198 489	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-159 659	-126 168	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	13 288	10 451	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-69 770	-46 677	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	10 410	2 735	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-205 731	-159 659	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	332	0	1 381
Käibemaks	0	13 460	0	21 166
Üksikisiku tulumaks	0	13 447	0	17 658
Erisoodustuse tulumaks	0	686	0	1 250
Sotsiaalmaks	0	24 992	0	32 450
Kohustuslik kogumispension	0	1 290	0	1 581
Töötuskindlustusmaksed	0	1 505	0	1 978
Ettemaksukonto jääk	44 755		5 196	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	44 755	55 712	5 196	77 464

Vaata täiendavalt lisadest 3 ja 12.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
16135392	Tehnopol Ventures OÜ	Eesti	varahaldustegevus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2020
Tehnopool Ventures OÜ asutamisel	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Asutajate otsuse alusel loodi 2020. aastal tütarfirma nimega Tehnopool Ventures OÜ, mille osakapitali sissemaks tehti 2020. aastal ja kanti äriregistrisse 08.01.2021. aastal.

Tehnopool Ventures OÜ haldab läbi Tehnopol teenuste pakkumise klientettevõtetes võetuid osalusi. Eesmärgiks on realiseerida lepingulisi osalusoptsioone, toetada kasvu ettevõtetes, kus osalus on omandatud ning realiseerida osalused läbi ettevõtete väliskapitali kaasamise (investeeringute) voorude tulevikus.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11879691	Biolaborid OÜ	Eesti	Biotehnoloogia laboriteenused	27.20	27.20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Biolaborid OÜ	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

Arvestades Biolaborid OÜ finantsseisu, on investeering sellesse firmasse hinnatud alates 2018. aastast nulliks.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 156 870	20 381 377
Akumuleeritud kulum		-5 118 241	-5 118 241
Jääkmaksumus	6 224 507	9 038 629	15 263 136
Ostud ja parendused	0	62 844	62 844
Amortisatsioonikulu		-703 286	-703 286
31.12.2019			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 219 714	20 444 221
Akumuleeritud kulum		-5 821 527	-5 821 527
Jääkmaksumus	6 224 507	8 398 187	14 622 694
Ostud ja parendused		114 114	114 114
Amortisatsioonikulu		-713 885	-713 885
31.12.2020			
Soetusmaksumus	6 224 507	14 333 828	20 558 335
Akumuleeritud kulum		-6 535 412	-6 535 412
Jääkmaksumus	6 224 507	7 798 416	14 022 923

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 797 148	1 847 509
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 029 759	1 047 466

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

2019. aastal on tehtud investeeringuid summas 62 844 eurot, millest Teaduspargi 6/1 saali kaasajastamine moodustas 26 856 eurot.

2020.aastal on tehtud investeeringuid summas 114 114 eurot, millest moodustasid olulise osa kinnisvara kapitaalremondi kulud summas 80 544 eurot.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018									
Soetusmaksumus	758 196	22 582		22 582	39 307	1 430		1 430	821 515
Akumuleeritud kulum	-339 526	-21 573		-21 573	-32 127				-393 226
Jääkmaksumus	418 670	1 009		1 009	7 180	1 430		1 430	428 289
Ostud ja parendused		29 031		29 031	9 900				38 931
Muud ostud ja parendused		29 031		29 031	9 900				38 931
Amortisatsioonikulu	-37 483	-3 361		-3 361	-3 396				-44 240
31.12.2019									
Soetusmaksumus	751 596	35 088		35 088	49 207	1 430		1 430	837 321
Akumuleeritud kulum	-370 409	-8 409		-8 409	-35 523				-414 341
Jääkmaksumus	381 187	26 679		26 679	13 684	1 430		1 430	422 980
Ostud ja parendused			7 875	7 875			5 000	5 000	12 875
Muud ostud ja parendused			7 875	7 875			5 000	5 000	12 875
Amortisatsioonikulu	-37 483	-7 883	-1 095	-8 978	-3 560				-50 021
Muud muutused						-1 430		-1 430	-1 430
31.12.2020									
Soetusmaksumus	751 596	35 088	7 875	42 963	43 608	0	5 000	5 000	843 167
Akumuleeritud kulum	-407 892	-16 292	-1 095	-17 387	-33 484	0			-458 763
Jääkmaksumus	343 704	18 796	6 780	25 576	10 124	0	5 000	5 000	384 404

2018. aastal kanti maha vara jääkväärtuses 9 tuhat eurot (soetusmaksumuses 72 tuhat eurot). 2019. aastal maha kantud varadel jääkmaksumust ei olnud (soetusmaksumus oli 23 tuhat eurot) ning 2020. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud vara soetusmaksumuses 6 tuhat eurot.

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	151 914	151 914
Akumuleeritud kulum	-114 356	-114 356
Jääkmaksumus	37 558	37 558
Amortisatsioonikulu	-17 926	-17 926
31.12.2019		
Soetusmaksumus	27 350	27 350
Akumuleeritud kulum	-7 718	-7 718
Jääkmaksumus	19 632	19 632
Amortisatsioonikulu	-5 470	-5 470
31.12.2020		
Soetusmaksumus	27 350	27 350
Akumuleeritud kulum	-13 188	-13 188
Jääkmaksumus	14 162	14 162

2019. aastal kanti maha 2010. aastal arvelevõetud insenerivõrkude ja teede tööprojekt soetusmaksumusega 124 564 eurot ja jääkväärtusega 1038 eurot. Projekt oli kasutuskõlbmatuks muutunud. 2020. aastal mahakandmisi ei toimunud.

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
OP Corporate Bank plc	5 644 440	378 567	5 265 873		1,550	19.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	5 644 440	378 567	5 265 873			
Laenukohustised kokku	5 644 440	378 567	5 265 873			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	6 016 107	371 667	5 644 440		1,550	19.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	6 016 107	371 667	5 644 440			
Laenukohustised kokku	6 016 107	371 667	5 644 440			

OP Bank Laenulepingu maht on 6 200 000 eurot, intressimääraga 1,550 % (tervikuna fikseeritud, ilma ujuva komponendita) ja tähtajaga 19.06.2024.

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteegid OP Corporate Bank plc Eesti filiaali kasuks järgmiselt:

- Teaduspargi 6:
- Akadeemia tee 21:
- Mäealuse 4:

Tagatiseks panditud vara jääkväärtus 2019. a. on 10 667 805 eurot, 2020. aastal oli panditud vara jääkväärtus 10 053 957 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	197 444	197 444	0	0	
Võlad töövõtjatele	55 948	55 948	0	0	
Maksuvõlad	55 712	55 712	0	0	5
Saadud ettemaksed	64 105	64 105	0	0	
Muud saadud ettemaksed	64 105	64 105	0	0	
Hoonestusõiguse ettemaks	1 332 665	24 058	96 232	1 212 375	
Tähtajaliste lepingute pikaajalised ettemaksed	190 482	30 483	159 999	0	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustised	633 250	633 250	0	0	
Kaasfinantseerimisega seotud kohustised	643 387	643 387	0	0	
Kosmoseinkubatsiooni projekt	85 000	85 000	0	0	20
Kaasfinantseerimiseks saadud vahendid	1 188 331	1 188 331	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 446 324	2 977 718	256 231	1 212 375	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	160 129	160 129	0	0	
Võlad töövõtjatele	99 305	99 305	0	0	
Maksuvõlad	77 464	77 464	0	0	5
Tähtajaliste lepingute pikaajalised ettemaksed	186 890	16 037	170 853	0	
Sihtfinantseerimisega seotud kohustised	353 212	353 212	0	0	
Kaasfinantseerimisega seotud vahendid	404 085	404 085	0	0	
Kosmoseinkubatsiooni projekt	80 000	80 000	0	0	20
Hoonestusõiguse ettemaks	909 542	15 815	63 258	830 469	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 270 627	1 206 047	234 111	830 469	

Teaduspargil on eelnevatel perioodidel seatud osaihingute Tehnopol 1 KV ja Mehhatroonikum kasuks hoonestusõigused. 2016. aastal realiseeriti hoonestusõiguse leping Tehnopol 2 KV-ga ning laekus hoonestusõiguse tasu summas 268 428 eurot, millele lisandus 2019. aastal 109 982 eurot. 2020. aastal realiseeriti hoonestusõiguse leping Tehnopol 3KV ga summas 439 625 eurot. Kuna tegemist on 65-aastaste hoonestusõiguse lepingutega, siis hoonestusõiguse tasu amortiseeritakse tulusse kehtivate lepingute perioodide jooksul.

Lisa 13 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2020	2019
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 405 020	558 838
Sihtfinantseerimise vahendamine	795 893	797 232
Kokku annetused ja toetused	2 200 913	1 356 070

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

2019. aastal oli struktuurifondidest saadav toetus 1 098 tuhat eurot, millest vahendamine moodustas 762 tuhat eurot. Lisaks struktuurifondidele sai Tehnopol ka sihtfinantseerimise tulu Majandusministeeriumilt 170 tuhat eurot (millest vahendamine moodustas 35 tuhat eurot), Tallinna Ettevõtlusametilt 55 tuhat eurot ja teistelt toetajatelt kokku 33 tuhat eurot.

2020. aastal oli struktuurifondidest saadav toetus 1 215 tuhat eurot, millest vahendamine moodustas 671 tuhat eurot. Lisaks struktuurifondidele sai Tehnopol ka sihtfinantseerimise tulu Majandusministeeriumilt 864 tuhat eurot (millest vahendamine moodustas 125 tuhat eurot), Tallinna Ettevõtlusametilt 94 tuhat eurot ja teistelt toetajatelt kokku 28 tuhat eurot.

Lisa 14 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulu ruumide üüriteenusest	1 797 148	1 847 509	8
Edasimüüdud teenused seoses üüriteenustega	725 124	755 765	
Äriarendusteenused	277 183	399 182	
Kokku tulu ettevõtlusest	2 799 455	3 002 456	

Põhilise osa käibest moodustab eestisisene käive. Käive Euroopa Liidu liikmetele ja ühendusevälistele riikidele oli 2020. aastal 1,6% ja 2019. aastal 2,4%.

Lisa 15 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Hooldustööd	18 516	4 764	
Üür ja rent	33 276	4 410	
Lähetuskulud	17 236	55 484	
Tööjõukulud	715 194	375 842	18
Ürituste korralduskulud	517 369	116 235	
Juriidilised teenused	27 408	1 425	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 328 999	558 160	

Lisa 16 Jagatud annetused ja toetused (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Välismaise sihtfinantseerimise vahendamine tegevuskuludeks	795 893	797 232	
Antud toetused	500	2 637	
Liikmemaksud	36 000	29 710	
Kosmoseinkubatsiooni projekt	50 000	35 000	20
Kodumaise sihtfinantseerimise vahendamine	34 100	0	
Kokku jagatud annetused ja toetused	916 493	864 579	

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	147 127	149 668
Energia	384 269	436 440
Elektrienergia	245 665	292 951
Soojusenergia	138 604	143 489
Mitmesugused bürookulud	44 906	37 444
Uurimis- ja arengukulud	68 423	22 728
Lähetuskulud	2 858	39 632
Koolituskulud	3 932	6 807
Riiklikud ja kohalikud maksud	51 925	59 261
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	56 138	36 128
Vesi- ja kanalisatsioon	34 699	48 246
Valveteenused	10 018	10 518
korrashoiukulud	208 982	212 473
Sõidukulud	5 073	5 183
Auditeerimine ja juriidiline teenus	33 121	26 558
IT kulud	17 964	17 413
Esinduskulud	21 213	41 053
Ürituste korraldamise kulud	133 016	140 997
Töötajatega seotud kulud	20 975	23 850
Reklaamikulud	87 035	64 051
PR teenus	9 230	2 965
Inventar ja selle majandamine	52 786	42 702
Muud haldamisega seotud kulud	123 583	104 955
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 517 273	1 529 072

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Palgakulu	998 934	863 100	
Sotsiaalmaksud	336 641	290 878	
Kokku tööjõukulud	1 335 575	1 153 978	
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	715 194	375 842	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	31	26	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	92 622	102 207
Tuletisinstrumendi mõju	0	-24 966
Muud intressikulud	2 926	6 517
Kokku intressikulud	95 548	83 758

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	119 769	106 458	79 376	51 996
Sidusettevõtjad	229 624	2 461	185 280	2 461
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	770 817	1 268 576	316 629	769 270

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Asutajad ja liikmed	4 932	71 709	6 243	75 515
Sidusettevõtjad	0	33 811	0	24 611
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	232 338	48 660	230 205	27 821

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	98 433	103 539
Hüvis sõiduauto kasutamise eest	5 901	4 237

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

Ostude ning müükide all kajastuvad vastavalt ostetud või müüdud teenused ja kaubad.

Teaduspark omab seisuga 31.12.2020 (ja ka seisuga 31.12.2019) osaühingus Biolaborid osalust 27,2%. Seisuga 31.12.2020 (ja seisuga 31.12.2019) on kõik selle firmaga seotud nõuded tunnistatud ebatõenäoliselt laekuvateks: võlgnevus ostjate vastu summas 142 706 eurot (31.12.19 seisuga 102 133 eurot), laekumata laenuõue summas 62 667 eurot (31.12.2019 seisuga samuti 62 667 eurot) ja sellelt arvestatud intress 24 250 eurot (31.12.2019 seisuga 20 480 eurot) ehk kokku 229 624 eurot (31.12.2019 seisuga 185 280 eurot). Samuti on hinnatud alates 2018.aastast nulliks kogu investeeringu osaühingusse Biolaborid summas 26 510 eurot.

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.

Tallinna Ettevõtlusametilt on saadud sihtfinantseerimist 2020. aastal 85 000 eurot (2019. aastal 35 000 eurot) ja tuluna kajastatud tegevuskulude sihtfinantseerimist 2020.a 49 100 eurot (2019.a summas 35 000 eurot). Lisaks on 2020.a laekunud vahendatav toetus kosmoseinkubatsiooni arendamiseks summas 50 000 eurot, mis 31.12.2020 seisuga on kajastatud sihtfinantseerimise ettemaksuna. Seisuga 31.12.2019. a. oli eeltoodud projekti ettemaks 80 000 eurot, millest kajastati 2020. aastal tuluna 45 000 eurot ning seega seisuga 31.12.2020.a. oli ettemaks kosmoseinkubatsiooni arendamiseks 85 000 eurot.

Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt finantseeritavad projektid on Digital Innovation Network, Accelerate Estonia ja Connected Health klaster.

Digital Innovation Network: 2020.a laekus 27 153 eurot (2019.a 37 131 eurot), tulu kajastati 2020.a 17 580 eurot (2019.a 33 284 eurot).

Accelerate Estonia: 2020.a laekus 744 073 eurot (2019.a 133 000 eurot), tulu kajastati 2020.a 689 255 eurot (2019.a 82 073 eurot).

Connected Health klaster: 2020.a laekus 106 883 eurot (2019.a 122 991 eurot), sealhulgas 72 720 eurot oli vahendatava sihtfinantseerimise laekumine (2019.a 55 368 eurot), tulu kajastati 156 791 eurot (2019.a 54 695 eurot), millest vahendatav tulu oli 124 737 eurot (2019.a 35 172 eurot).

Tallinna ettevõtlusinkubaatorile oleme vahendanud sihtfinantseeringuid 2019. aastal summas 12 424 eurot.

Real „Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad“, on kajastatud saldod ja tehingud osaühingute Tehnopol 1KV, Tehnopol 2 KV ja Tehnopol 3KV ga . Juhataja Jaak Raie oli nendes ettevõtetes nõukogu liige kuni tema ametiaja lõpuni 14.04.2019. aastal. 2020. aastal määrati uueks nõukogu liikmeks Tehnopoly poolt eeltoodud osaühingutesse juhataja Indrek Orav.

Osaühingule Tehnopol 2 KV antud laen on aastase intressimääraga 5%. Intressitulu on arvestatud 2020.aastal 13 458 eurot (2019.aastal 13 421 eurot).

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast bilansipäeva pole Tehnopoly finantspositsiooni oluliselt mõjutavaid sündmusi toimunud.