



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	912 237 885
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TECHNOPOLIS HOLDING AS
Forretningsadresse:	Martin Linges vei 25 1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	-

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Alf Alfsson Kjørheim Astrup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Revenue		15 988 000	15 663 000
Sum inntekter		15 988 000	15 663 000
Kostnader			
Employee benefits expense	2	15 270 000	13 837 000
Depreciation and amortisation expenses	3	3 000	38 000
Other expenses	2	10 025 000	8 896 000
Sum kostnader		25 299 000	22 771 000
Driftsresultat		-9 311 000	-7 108 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Group Contributions	4		452 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	21 851 000	23 207 000
Other financial income		2 000	18 000
Sum finansinntekter		21 853 000	23 677 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	29 477 000	32 344 000
Annen rentekostnad		1 000	3 000
Other financial expenses		79 000	83 000
Sum finanskostnader		29 557 000	32 431 000
Netto finans		-7 703 000	-8 754 000
Resultat før skattekostnad		-17 014 000	-15 862 000
Income tax expense	6		
Årsresultat		-17 014 000	-15 862 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-17 014 000	-15 862 000
Totalresultat		-17 014 000	-15 862 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Transferred from other equity		-17 014 000	-15 862 000
Sum overføringer og disponeringer		-17 014 000	-15 862 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Equipment and other movables	3		3 000
Sum varige driftsmidler	3		3 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	999 307 000	807 830 000
Lån til foretak i samme konsern	5	168 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 167 307 000	807 830 000
Sum anleggsmidler		1 167 307 000	807 834 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other short-term receivables		149 000	40 180 000
Konsernfordringer	5	4 423 000	208 633 000
Sum fordringer		4 571 000	248 813 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents		474 000	486 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 000	486 000
Sum omløpsmidler		5 045 000	249 299 000
SUM EIENDELER		1 172 352 000	1 057 133 000

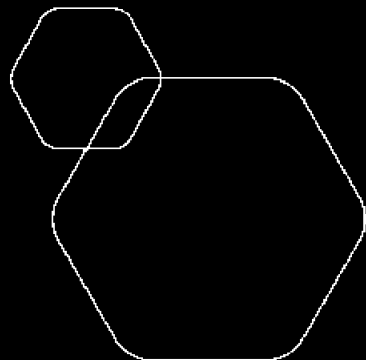
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



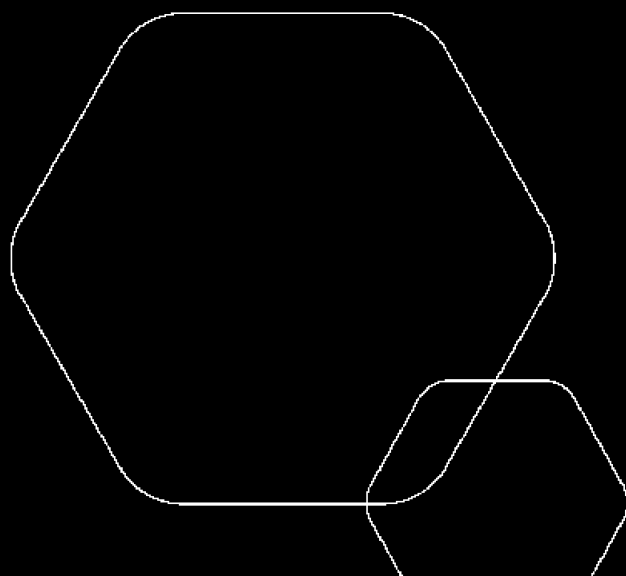
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Share capital	7	33 000 000	33 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	896 357 000	549 880 000
Sum innskutt egenkapital		929 357 000	582 880 000
Opptjent egenkapital			
Result brought forward (aut)		633 000	17 647 000
Sum opptjent egenkapital	7	633 000	17 647 000
Sum egenkapital	7	929 990 000	600 527 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Liabilities to group companies	5	168 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		168 000 000	
Sum langsiktig gjeld		168 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		221 000	250 000
Tax payable	6		
Public duties payable		762 000	781 000
Kortsiktig konserngjeld	5	70 962 000	453 005 000
Other current liabilities		2 417 000	2 570 000
Sum kortsiktig gjeld		74 363 000	456 606 000
Sum gjeld		242 363 000	456 606 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 172 352 000	1 057 133 000



Annual Report 2024 Technopolis Holding AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Accounts



Org.no.: 912 237 885



REVENUE STATEMENT

TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2024	2023
OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENSES			
TNOK			
Revenue		15 988	15 663
Total income		15 988	15 663
Employee benefits expense	2	15 270	13 837
Depreciation and amortisation expenses	3	3	38
Other expenses	2	10 025	8 896
Total expenses		25 299	22 771
Operating profit		-9 311	-7 108
FINANCIAL INCOME AND EXPENSES			
Group Contributions	4	0	452
Interest income from group companies	5	21 851	23 207
Other financial income		2	18
Interest expense to group companies	5	29 477	32 344
Other interest expenses		1	3
Other financial expenses		79	83
Net financial items		-7 703	-8 754
Net profit before tax		-17 014	-15 862
Income tax expense	6	0	0
Net profit after tax		-17 014	-15 862
Net profit or loss		-17 014	-15 862
Transferred from other equity		17 014	15 862
Total		-17 014	-15 862



BALANCE SHEET

TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2024	2023
ASSETS			
TNOK			
NON-CURRENT ASSETS			
PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT			
Equipment and other movables	3	0	3
Total property, plant and equipment	3	0	3
NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS			
Investments in subsidiaries	4	999 307	807 830
Loan to group companies	5	168 000	0
Total non-current financial assets		1 167 307	807 830
Total non-current assets		1 167 307	807 834
CURRENT ASSETS			
DEBTORS			
Other short-term receivables		149	40 180
Receivables from group companies	5	4 423	208 633
Total receivables		4 571	248 813
Cash and cash equivalents		474	486
Total current assets		5 045	249 299
Total assets		1 172 352	1 057 133



BALANCE SHEET

TECHNOPOLIS HOLDING AS

EQUITY AND LIABILITIES	Note	2024	2023
EQUITY			
PAID-IN CAPITAL			
Share capital	7	33 000	33 000
Other paid-up equity	7	896 357	549 880
Total paid-up equity		929 357	582 880
RETAINED EARNINGS			
Result brought forward (aut)		633	17 647
Total retained earnings	7	633	17 647
Total equity	7	929 990	600 527
LIABILITIES			
OTHER NON-CURRENT LIABILITIES			
Liabilities to group companies	5	168 000	0
Total non-current liabilities		168 000	0
CURRENT LIABILITIES			
Liabilities to group companies	5	70 962	453 005
Trade payables		221	250
Public duties payable		762	781
Other current liabilities		2 417	2 570
Total current liabilities		74 363	456 606
Total liabilities		242 363	456 606
Total equity and liabilities		1 172 352	1 057 133

Fornebu, 24.04.2025

The board of Technopolis Holding AS

Alf Alfssøn Kjærheim Astrup
Member of the board/General Manager

Niko Matias Pulli
Chairman of the board

Kari Kalevi Kokkonen
Member of the board



NOTE 0 GENERAL INFORMATION

Technopolis Holding AS is a private limited company incorporated and domiciled in Norway, with its main office in Bærum. The company's business is 100% ownership of the four real estate companies Campus X AS, Campus T AS, Campus H AS and Campus P AS.

The company does not prepare a consolidated annual financial report, since such consolidated report is prepared by the company's ultimate parent company, Technopolis Holding OY, Elekroniikkatie 8, 90590 Oulu, Finland. The report is available on request to the parent company.

Note 1 Summary of significant accounting policies

The annual accounts have been prepared in conformity with the provisions of the Accounting Act and the Norwegian generally accepted accounting principles

Revenue

Income from the sale of goods is recognised on the date of delivery. Services are posted as income as they are delivered. Income from the sale of services and long-term manufacturing projects (construction contracts) are posted to the profit and loss account in line with the project's degree of completion, when the outcome of the transaction can be estimated in a reliable manner. When the transaction's outcome cannot be estimated reliably, only income corresponding to a projects' incurred costs can be posted as revenue. At the time when it is identified that the project will give a negative result, the estimated loss on the contract is posted in full to the profit and loss account.

Classification

Current assets and short-term liabilities consist normally of items that fall due for payment within one year of the balance sheet date, as well as items related to the stock cycle. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short-term liabilities are entered on the balance sheet at the nominal amount at the time of the transaction.

Fixed assets

Fixed assets consist of assets intended for long-term ownership and use. Fixed assets are valued at acquisition cost less depreciation and write-downs. Long-term liabilities are entered on the balance sheet at the nominal amount at the time of the transaction.

Furniture and equipment

Furniture and equipment are stated at historic cost less accumulated depreciation and any impairment loss, and are depreciated on a straight-line basis over expected useful life. If individual parts have different useful lives they are accounted for and depreciated separately.

At the end of each reporting period, the Company reviews the carrying amounts of its tangible assets to determine whether any indication of impairment exists. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). If the recoverable amount of an asset is estimated to be less than its carrying amount, the carrying amount of the asset is reduced to its recoverable amount. An impairment loss is recognized immediately in the income statement. Where an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately in the income statement.



Subsidiaries and associated companies

Subsidiaries and associated companies are valued using the cost method in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless a write-down has been necessary. A write-down to fair value is made when a fall in value is due to reasons that cannot be expected to be temporary and such write-down must be considered as necessary in accordance with good accounting practice. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are posted to income in the same year as provided for in the distributor's accounts. To the extent that dividends/ group contributions exceed the share of profits earned after the date of acquisition, the excess amounts represents a repayment of invested capital, and distributions are deducted from the investment's value in the balance sheet of the parent company.

Receivables

Receivables from customers and other receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables. In addition an unspecified provision is made to cover expected losses on claims in respect of customer receivables.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, deposits with banks and other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less. The Company is a part of the cash pool for group companies in the Technopolis Group.

Non-current liabilities

Non-current liabilities are recognized at nominal value. If the transaction costs are material the costs will be amortised over the expected duration of the loan.

Pensions

According to Norwegian law employees are mandatory members of the Norwegian Pension Scheme ("obligatorisk tjenestepensjon"). The scheme is a defined contribution plan. The premiums paid are charged to the income statement.

Tax

Income taxes for the period comprise tax payable and changes in deferred tax. Deferred tax assets and liabilities are calculated on the basis of existing temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statement and their tax bases, together with tax losses carried forward at the balance sheet date. Deferred tax assets and liabilities are calculated based on the tax rates and tax legislation that are expected to exist when the assets are realised or the liabilities are settled, based on the tax rates and tax legislation that have been enacted or substantially enacted on the balance sheet date.

Net deferred tax asset is not capitalized, which is in accordance with the regulations for small companies.



Note 2 Note Salary costs and benefits, remuneration to the chief executive, board and auditor

Salary costs	2024	2023
Salaries	11 432	10 593
Social security tax	1 876	1 691
Pension costs	950	947
Other benefits	1 012	606
Total	15 270	13 837
Average number of employees	12	12
Remuneration to auditor w/o vat	2024	2023
Statutory audit	51	49
Other advisory services	0	0
Total remuneration to auditor	51	49
Remuneration to leading personnel	2024	2023
Remuneration to CEO	1 760	1 979
Remuneration to the board of directors	0	0

As at 31 December 2024 there is no agreed bonus or similar to the Chairman. It is agreed bonus for the CEO capped at 30% of annual salary. There is no agreement with CEO or the Chairman for special compensation upon the termination or change of employment / board position. All numbers i TNOK.

Pension liabilities

The company is liable to maintain an occupational pension scheme under the Mandatory Occupational Pensions Act. Employees business transferred from IT Fornebu Properties AS / IT Fornebu Eiendom AS in December 2013 had a defined benefit plan that provides 60% of salary from age 67 based on 30 years of accrual. From 1. October 2016 these employees have been included in the 2% defined contribution plan. The company is obligated to have a pension plan according to "lov om obligatorisk tjenestepensjon". The company's pension plan meets the requirements of this law.

The pension liabilities covers 12 people as of the end of the year.



Note 3 Non-current assets

	Software	Equipment	Total
Purchase cost as of 01.01.24	1 941	1 167	3 108
= Acquisition cost 31.12.24	1 941	1 167	3 108
Depreciation and down-wr. as of 01.01.24	1 941	1 164	3 105
+ This year's ordinary depreciations		3	3
= Depreciation and down-wr. as of 31.12.24	1 941	1 167	3 108
Book value 01.01.24	0	3	3
- This year's depreciation	0	3	3
= Book value 31.12.24	0	0	0
Depreciation plan	20%-33%	20%	

Equipment have a 5 years expected depreciation period. Software have a 3-5 years expected depreciation period.

Note 4 Investment in subsidiaries

Company	Community of incorporation	% equity and voting share	Equity as at 31.12.2024	Result in 2024
Campus X AS	Bærum	100 %	60 295	-9 552
Campus T AS	Bærum	100 %	95 901	-23 735
Campus H AS	Bærum	100 %	158 714	-30 167
Campus P AS	Bærum	100 %	8 818	-2 981
Carrying amount of investment in subsidiaries		31.12.2024	31.12.2023	
Campus X		77 069	26 310	
Campus T		351 909	383 649	
Campus H		425 495	261 340	
Campus P		144 835	136 532	
Sum		999 307	807 830	

Numbers in TNOK



Note 5 Loans from group companies, guarantees and assets pledged as security

The Technopolis Group's main financing agreement entered in 2019 is a 3-year credit facility with two 1-year extension options exercisable at the discretion of the Group, provided certain terms of the facility are met. The first extension option has been exercised by the Group in 2022. The company notified the Bank in February 2022 that it exercised the first extension option related to the financing agreement, according to which the maturity of the loan was extended until May 2023. The second extension option has been exercised in February 2023 and the maturity of the loan period was extended until 10th of May 2024. According to the financing agreement the extension must be notified not more than 90 days before the due date.

This loan was refinanced on 30th of April 2024.

The facility carries variable interest rate and comprises of the Senior loan and the Mezzanine loan with a lower ranking. The intercompany loans' terms and conditions are equal as the external loans.

At the end of review period the senior loan amounts to TNOK 0 and the Mezzanine loan TNOK 0, due to maturity May 10th 2024. The company has agreed on new financing arrangements to extend the current loans maturing in May 2024. The refinancing was agreed and signed in April, 2024. The new financing arrangements which will enter into force in May 2024 are two-year credit facilities with two one-year extension options. If both extension options are used the credit facilities will be due in May 2028.

Technopolis Oy 100% owned subsidiaries shares are pledged as security for the company's financing agreements.

In addition to share pledge the property companies have issued real estate mortgages.

More detailed information of Groups' financing arrangements can be found on Technopolis Holding PLC Group financial statements.



Loan to subsidiaries

Company	2024	2023
Campus X AS	14 361	24 078
Campus T AS	70 380	62 895
Campus H AS	59 999	91 182
Campus P AS	23 260	24 479
Sum	168 000	202 633

The carrying value of mortgage debt per company

	2024	2023
Loan from Technopolis Oy	168 000	202 633
Loan from Campus H AS	0	61 000
Loan from Campus T AS	0	84 000
Loan from Campus X AS	0	29 000
Loan from Campus P AS	0	12 000
External loans	0	0
Sum	168 000	388 633

None of the external loans is due in 5 or more years

Guarantees and assets pledged as security

Carrying value of assets pledged as security for the above liabilities	2024	2023
Property	0	0
Sum	0	0

	2024	2023
Receivables		
Customer receivables within the group	0	0
Other short-term receivables within the group	4 423	6 000
Total	4 423	6 000

Liabilities Group companies

Debt to suppliers within the group	17	87
Other short-term liabilities within the group	70 945	64 284
Total	70 962	64 371



Note 6 Tax

This year's tax expense	2024	2023
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	0	0
Tax expense on ordinary profit/loss	0	0
Taxable income:		
Result before tax	-17 014	-15 862
Permanent differences	117	-357
Changes in temporary differences	-29	-5
Received intra-group contribution	0	452
Taxable income	-16 926	-15 772
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	0	-99
Payable tax on received Group contribution	0	99
Total payable tax in the balance	0	0

The tax effect of temporary differences and loss for to be carried forward that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences

	2024	2023	Difference
Tangible assets	-107	-135	-29
Total	-107	-135	-29
Accumulated loss to be brought forward	-170 319	-153 393	16 926
Cut interest deduction	-21 665	-21 665	0
Not included in the deferred tax calculation	192 091	175 194	-16 897
Deferred tax assets (22 %)	0	0	0

Deferred tax not included in the balance sheet.

Note 7 Equity

	Share capital	Other paid-up equity	Other equity	Total equity
As at 31.12.2023	33 000	549 880	17 647	600 527
As at 01.01.2024	33 000	549 880	17 647	600 527
Group contributions received		346 477	0	346 477
Result for the year			-17 014	-17 014
As at 31.12.2024	33 000	896 357	633	929 990

Deferred tax asset is booked against other equity.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Alf Alfsson Kjørheim Astrup

3ca24484-824e-4853-9a17-d3f169448079 - 2025-04-28 16:11:25 UTC +03:00
BankID - d63d2fb1-09c8-4238-8fb7-74b5471851b8 - NO

KARI KALEVI KOKKONEN

f0d653e4-0497-4068-af63-8c085988149b - 2025-04-28 19:54:55 UTC +03:00
BankID / MobileID - ebf0c1e1-44b1-4672-9f78-55fd65ca0a0 - FI

Niko Matias Pulli

2fd6377-a55c-4013-bc51-733054a59a37 - 2025-04-29 10:17:16 UTC +03:00
BankID / MobileID - 594d3bee-f102-4ff0-8087-4c99410a4a3e - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/en/document-check/1a8c8cf2-1ba7-44a7-a6d4-27836fedf6f0>

 **visma sign**
www.vismasign.com



KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Technopolis Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Technopolis Holding AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkelt: 223EP-RNC5W-OUVTO-X9Q10-06PKB-WENDW



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo

KPMG AS

André Minge
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: 223EP-RNC5W-OUVTO-X9Q10-06PKB-WENDW



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Minge, André

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-938301

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-29 16:03:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 223EP-RNC5W-OUVTO-X9Q10-06PKB-WENDW

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



TECHNOPOLIS

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

31.12.2024

TECHNOPOLIS HOLDING OYJ – KONSERNI

Y-tunnus 0487422-3

Elektronikkatie 8

90590 OULU

**TECHNOPOLIS HOLDING OYJ**

Y-tunnus 0487422-3

Kotipaikka OULU

Elektroniikkatie 8, 90590 OULU

TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA**1.1.2024 – 31.12.2024**

Sisälllys	Sivu
Hallituksen toimintakertomus 2024	2
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	11
Konsernin tase	12
Konsernin rahavirtalaskelma	13
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	14
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	15
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	24
Technopolis Holding Oyj:n tuloslaskelma	49
Technopolis Holding Oyj:n tase	50
Technopolis Holding Oyj:n rahavirtalaskelma	51
Technopolis Holding Oyj:n laatimisperiaatteet	52
Technopolis Holding Oyj:n liitetiedot	53
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	59

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä kuusi vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

TECHNOPOLIS



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2024

Vuoden 2024 aikana Technopolis -konserni jatkoi keskittymistään Pohjoismaiden ydinmarkkinoihin. Konserni myi onnistuneesti kaksi Baltiassa ollutta kampustaan, Ozaksen kampuksen myynti Vilnassa saatiin päätökseen 1. maaliskuuta 2024 ja Ülemisten kampuksen myynti Tallinnassa 21. maaliskuuta 2024. Tämä on merkittävä edistysaskel konsernin strategian uudistamisessa, mikä vahvistaa sen asemaa keskeisillä pohjoismaisilla markkinoilla ja varmistaa entistä kohdennetumman ja tehokkaamman toiminnan. Konserni on sitoutunut kohdentamaan resurssit ja investoinnit Skandinavian alueelle, jossa se näkee suurimmat kasvu- ja arvонуontimahdollisuudet. Konserni jatkoi keskittymistään erinomaisen asiakaspalvelun tuottamiseen, saavuttaen jatkuvasti korkean asiakastytyväisyyden ja ylläpitäen vahvan käyttöasteen kampuksillaan sekä on sitoutunut edelleen vahvistamaan ydinliiketoimintaansa ja palvelukonseptiansa toimintamaissaan. Kestävän kehityksen tavoitteet ovat yksi konsernin keskeisistä painopistealueista. Vuonna 2024 100 % konsernin sähköstä hankittiin hiilineutraaleista lähteistä ja yli puolet yhtiön kampuksista oli hiilineutraaleja energiankäytöltään.

Vuoden 2024 aikana makrotaloudellinen ympäristö kehittyi positiivisesti, kun inflaatiopaineet hellittivät ja korot alkoivat laskea. Talouden odotetaan vahvistuvan edelleen vuoden 2025 aikana ja sen jälkeen. Huolimatta vuoden 2024 talouden alavireestä yhtiö säilytti vahvan operatiivisen suorituskyvyn ja pysyi elinvoimaisena. Konsernin vertailukelpoinen tulos kehittyi positiivisesti toiminnan tehokkuuteen keskittymisen ja tiukan kustannusten hallinnan ansiosta.

Vuoden 2024 aikana konsernin vertailukelpoinen liikevaihto laski 0,8 % ja vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 4,4 % vertailuvuodesta. Liikevaihdon nimellinen lasku johtui matalammista käyttökustannuksista, mikä puolestaan vähensi käyttökorvausten edelleen laskutusta. Vertailukelpoiset luvut on laskettu ilman vuoden 2024 ensimmäisen neljänneksen aikana myytyjä Baltian kampuksia. Konsernin tulos sisältäen myydyt Baltian kampukset oli liikevaihdon osalta 19,3 % vertailuvuotta alhaisempi ja käyttökatteen osalta 19,3 % vertailuvuotta alhaisempi. Vertailukelpoista kasvua vauhdittivat palvelutuottojen kasvu ja tehokas kustannusten hallinta yhdessä korkean käyttöasteen ja hyvänä jatkuneen kysynnän kanssa. Innopoli 4 rakennushankkeen toisen vaiheen valmistuminen vuoden 2023 toisella puoliskolla vaikutti myös positiivisesti vuoden 2024 tulokseen. Konsernin vuokrausaste oli vuoden lopussa 88,6 % (88,2 %). Yhtiön joustavat vuokraustoiminnan ratkaisut sekä monipuolinen tuoteportfolio tukivat vuokrausastetta.

TALOUDELLINEN KEHITYS, VERTAILUKELPOISET LUVUT

		2024	2023	Muutos %
Konsernin liikevaihto	milj. euroa	149,5	150,7	-0,8
Kiinteistötuotot	milj. euroa	126,4	128,0	-1,2
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	84,6	85,0	-
Palvelutuotot	milj. euroa	23,1	22,6	2,0
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	15,4	15,0	-
Nettotuotto, segmentit	milj. euroa	95,3	93,7	1,8
<i>Nettotuottomarginaali</i>	%	63,8	62,2	-
Nettotuotto, kiinteistöt	milj. euroa	87,5	86,0	1,7
<i>Nettotuottomarginaali</i>	%	69,2	67,2	-
Nettotuotto, palvelut	milj. euroa	7,8	7,7	2,3
<i>Nettotuottomarginaali</i>	%	34,0	33,9	-
Konsernin Käyttökate	milj. euroa	81,1	77,7	4,4
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	54,2	51,5	-
Käyttökate, kiinteistöt	milj. euroa	82,8	81,6	1,6

TECHNOPOLIS



3

<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	65,5	63,7	-
Käyttökate, palvelut	milj. euroa	6,1	6,0	2,0
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	26,3	26,3	-
Vuokrausaste	%	88,6	88,2	-
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo	milj. euroa	1.574,6	1.619,2	-2,8

Vuokrausaste ei sisällä uudistustyön alla olevia kiinteistöjä. Vertailuvuosi laskettu vastaavasti sekä eliminoiden Baltian kampusten tuotot ja kulut.

Baltiassa olevat valmiit sijoituskiinteistöt on luokiteltu "Myytäväinä olevat omaisuuserät" -luokkaan tilikaudella 2023. Kyseiset kiinteistöt on myyty tilikaudella 2024.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin vertailukelpoinen liikevaihto vuonna 2024 oli 149,5 (150,7) milj. euroa ja se laski 0,8 % edellisvuodesta. Liikevaihdon lasku johtui ainoastaan matalammista käyttökustannuksista, minkä seurauksena hoitokulujen edelleen laskutus väheni. Liikevaihto laski 19,3 % ollen 158,8 (196,8) milj. euroa sisältäen myydyt Baltian kampukset. Kuluttajahintaindeksiin sidotut vuokrasopimukset, palvelutuotot ja vuoden 2023 toisella puoliskolla valmistunut Innopoli 4 rakennushankkeen toinen vaihe vaikuttivat positiivisesti liikevaihtoon. Erittäin onnistunut kustannusten hallinta ja sähkön hintasuojaus johtivat alhaisempiin käyttökorvaustuottoihin. Valuuttakurssimuutoksilla oli negatiivinen vaikutus liikevaihtoon, minkä seurauksena liikevaihto laski -3,1 (-0,6) miljoonaa euroa Norjan ja Ruotsin kruunun heikentymisen vuoksi.

Vertailukelpoiset kiinteistötuotot olivat 126,4 (128,0) milj. euroa, laskua oli 1,2 % vuoteen 2023 verrattuna. Liikevaihto laski 19,3 % ollen 134,1 (166,3) milj. euroa, kun huomioidaan vuoden 2024 ensimmäisen kvartaalin aikana myydyt Baltian kampukset, mikä vaikutti alentavasti kiinteistötuottoihin. Kuluttajahintaindeksiin sidotut vuokrasopimukset sekä vuoden 2023 toisella puoliskolla valmistunut Innopoli 4 rakennushankkeen toinen vaihe vaikuttivat positiivisesti liikevaihtoon, kun toisaalta erittäin onnistunut kustannusten hallinta ja sähkön hintasuojaus johtivat alhaisempiin käyttökorvaustuottoihin. Vuokrausaste kauden lopussa oli 88,6 % (88,2 %) ilman Baltiaa.

Vuoden 2023 vertailukelpoiset palvelutuotot kasvoivat 2,0 % vuodentakaisesta ja olivat 23,1 (22,6) milj. euroa. Baltian kampukset huomioiden palvelutuotot laskivat 19,4 % vuodentakaisesta ja olivat 24,6 (30,6) milj. euroa. Palvelutuottojen osuus konsernin liikevaihdosta oli keskimäärin 15,4 % (15,0 %) ilman Baltiaa. Lähes kaikki liiketoimintayksiköt suoriutuivat vahvasti ja kasvoivat palveluliiketoiminnan tuottojen osalta. Vahvinta kasvu oli Tukholman liiketoimintayksikössä Ruotsissa ja Helsingissä. Palveluiden osuus liikevaihdosta oli korkein Suomen liiketoimintayksiköissä.

Kannattavuus

Konsernin vertailukelpoinen vuoden 2024 käyttökate oli 81,1 (77,7) milj. euroa, mikä on 4,4 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Baltian kampukset mukaan lukien EBITDA laski 19,3 % ja oli 86,3 (106,9) milj. euroa. Vertailukelpoisen käyttökateen kasvu johtui ensisijaisesti vuokratuottojen kasvusta ja tehokkaasta kulukontrollista.

Vertailukelpoinen kiinteistöliiketoiminnan käyttökate kasvoi vuoden 2024 aikana 1,3 milj. euroa ja oli 82,8 (81,6) milj. euroa. Kiinteistöliiketoiminnan käyttökate sisältäen Baltian laski 19,7 % ja oli 87,8 (109,3) milj. euroa. Kasvu kiinteistöliiketoiminnan vertailukelpoisen käyttökateen osalta saavutettiin keskeisten sopimusten kilpailuttamisesta seuranneilla säästöillä, tehokkailta energian suojauksilla ja tiukalla kustannusten hallinnalla. Vuoden 2024 vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 65,5 % (63,7 %), kun taas kiinteistöliiketoiminnan käyttökate sisältäen Baltian oli 65,5 % (65,7 %).

TECHNOPOLIS



Palveluliiketoiminnan vertailukelpoinen käyttökate nousi 2,0 % ja oli 6,1 (6,0) milj. euroa. Palveluiden käyttökate laski 18,5 % ja oli 6,3 (7,8) milj. euroa sisältäen Baltian kaksi kampusta. Palveluiden vertailukelpoinen käyttökateprosentti oli edellisvuoden tasolla ollen 26,3 % (26,3 %), huomioiden Baltian palveluiden käyttökateprosentti kasvoi 0,3 % ja oli 25,7 % (25,4 %).

Konsernin käyttökate sisältää kiinteistöliiketoiminnan ja palveluiden käyttökateen lisäksi konsernin hallinnon kohdistamattomat kulut.

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden lopussa 1.574,6 (1.619,2) milj. euroa. Lasku johtui pääasiassa tuottovaatimusten nousua seuranneista käypien arvojen oikaisuista sekä Norjan ja Ruotsin kruunun heikkenemisestä. Käypien arvojen muutos oli kokonaisuudessaan -44,6 (-169,7) milj. euroa. Yhtiön omistamien valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on arvioinut ulkopuolinen riippumaton arvioitsija, Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefieldin määrittämät kiinteistöjen markkina-arvot on johdettu vertailukelpoisista viimeaikaisista markkinatransaktioista, mikäli sellaisia liiketoimia on ollut löydettävissä. Transaktioiden puuttuessa ulkopuolisen arvioitsijan käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen.

Tulos ennen veroja oli -20,7 (-126,2) milj. euroa. Verot nousivat -2,3 (7,1) milj. euroon. Tilikauden tulos nousi -23,0 (-119,1) milj. euroon pääosin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen takia.

TASE, RAHOITUS JA RAHAVIRTA

Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma 31.12.2024 oli 1.721,7 (2.081,2) milj. euroa, josta velat olivat yhteensä 956,4 (1 085,6) milj. euroa. Konsernin emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma oli 765,3 (720,6) milj. euroa. Vuoden 2024 lopussa omavaraisuusaste oli 44,7 % (36,2 %) ja luototusaste 48,9 % (55,9 %).

Innopoli 4 rakennushankkeen kolmas vaihe aloitettiin lokakuussa 2023 ja sen arvioidaan valmistuvan syyskuussa 2025. Kehityshankkeella ei ole ulkopuolista rahoitusta, vaan se rahoitetaan kokonaisuudessaan omistajan toimesta.

Vuoden 2024 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Technopolis luopui toiminnoistaan Baltiassa ja käytti myynnistä saadut varat taseasemansa vahvistamiseen ulkoisten lainojen osittaisella takaisinmaksulla. Lisäksi konserni allekirjoitti vuoden 2024 aikana jatkosopimukset aikaisempien rahoitusjärjestelyjen osalta, mikä vahvisti konsernin tasetta edelleen.

Rahat ja pankkisaamiset olivat vuoden lopussa 74,0 (39,3) milj. euroa.

Konsernin korolliset velat tilikauden lopussa olivat 783,9 (908,6) milj. euroa. Pitkäaikaisia korollisia velkoja oli 773,4 (37,7) milj. euroa ja lyhytaikaisia korollisia velkoja 10,6 (870,9) milj. euroa. Korollisiin velkoihin sisältyy myös IFRS16-standardin mukaisesti taseeseen kirjatut vuokravastuut.

Korolliset velat jakaantuivat seuraavasti: pankkilainat 702,3 (824,5) milj. euroa, 42,4 (44,4) milj. euroa kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina ja muut velat 38,5 (39,7) milj. euroa. Korollisista veloista 782,4 (906,8) milj. euroa oli vakuudellisia velkoja ja 1,5 (1,9) milj. euroa vakuudettomia velkoja. IFRS16-standardin mukaiset maanvuokravastuut on käsitelty vakuudellisina lainoina.

Lainasopimuksen sekä joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy kiinteistörahoitukselle tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka perustuvat operatiiviseen nettotuottoon suhteessa rahoituskustannuksiin,

TECHNOPOLIS



velanhoitokykyyn sekä luototusasteeseen. Konserni on noudattanut kaikkia kovenanttietoja rahoitusjärjestelyissään tilinpäätösvuonna sekä vertailukaudella.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu pankkilainojen laina-aika oli vuoden 2024 lopussa 2,4 (0,4) vuotta. Lainan maturiteetti lasketaan ensimmäisen mahdollisen eräpäivän perusteella. Suurin osa järjestelyistä sisältää jatko-optioita, joita konserni voi käyttää harkinnan mukaan, mikäli tietyt järjestelyn ehdot täyttyvät.

Pankkilainojen keskiporko oli 6,97 % (5,35 %).

Rahoituskulut

		2024	2023	Muutos
				%
Rahoituskulut	milj. euroa	-65,7	-64,7	1,5
Rahoitustuotot	milj. euroa	3,6	3,1	16,1
Nettorahoituskulut	milj. euroa	-62,1	-61,7	0,8
Keskikorko	%	6,97	5,35	30,28

Nettorahoituskulut vuonna 2024 olivat 0,4 milj. euroa suuremmat kuin vertailuvuonna pääasiassa korkeampien korkojen vuoksi.

Investoinnit

Investoinnit, milj. euroa*	2024	2023	Muutos
			%
Kiinteistöjen hankinnat	0,0	0,0	n/a
Orgaaniset kasvuhankkeet	21,6	13,5	60,7
Uudistustyöt	14,7	25,0	-41,5
Muut investoinnit	0,3	0,5	-33,5
Investoinnit YHTEENSÄ ml. kiinteistöjen hankinnat	36,6	39,0	-6,1
Investoinnit segmenteittäin:			
Suomi	29,6	20,5	44,5
Baltia	0,2	3,9	-94,1
Skandinavia	6,5	14,3	-54,5
Muut	0,2	0,3	-17,5
Investoinnit YHTEENSÄ ml. kiinteistöjen hankinnat	36,6	39,0	-6,1

*Ei sisällä investointien ostovelkojen muutosta eikä rakentamiskulujauskotusta

Konsernilla oli vuoden lopussa Espoossa meneillään yksi kehityshanke, Innopoli 4 rakennushankkeen kolmas vaihe, jonka odotetaan valmistuvan vuonna 2025. Hankkeen kokonaisinvestointi on 43,9 miljoonaa euroa ja rakenteilla olevista tiloista 100 % on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella valtion omistamalle toimijalle. Tämän hankkeen toteuttamiseksi Technopolis on tehnyt yhteistyötä Suomen yhden suurimman tutkimuslaitoksen kanssa alueellisen innovaatiokeskuksen luomiseksi osana konsernin laajentumista osaamisintensiivisillä aloilla. Technopoliksen kehityshankkeet tukevat alhaisen riskin portfolion kasvattamista, vastaavat sisäiseen asiakaskysyntään ja lisäävät toiminnan tehokkuutta ja kannattavuutta koko portfoliossa.

TECHNOPOLIS

KIINTEISTÖKANTA

Joulukuun 2024 lopussa Technopoliksen valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1.574,6 (1.619,2) milj. euroa. Vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 513.300 (711.900) neliometriä, josta uudistustyön alla oli 65 700 neliötä mukaan lukien koko Kistan kampuksen 41.700 neliötä. Lähes kaikki kiinteistöt ovat toimistokiinteistöjä ja ne sijaitsevat kasvavilla markkinoilla tarjoten erinomaisen saavutettavuuden ja yhteydet Technopoliksen asiakkaille. Konsernin kiinteistökanta on keskittynyt Suomeen (74 % valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta), Skandinavia seuraten (26 %).

Lisäksi konsernin rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa oli 29,7 (6,0) milj. euroa, sisältäen 5.800 (5.800) neliön Innopoli 4 rakennushankkeen kolmannen vaiheen Espoossa. Hankkeen odotetaan valmistuvan vuoden 2025 aikana.

Vuoden 2024 lopussa Technopoliksella oli hallussaan yli 118.000 neliötä lisärakennusoikeutta. Kaavamuutosten jälkeen rakennusoikeutta on mahdollisuus saada lisää 20.000 neliötä. Vuoden 2024 lopussa lähes 85 % olemassa olevasta rakennusoikeudesta sijaitsee Suomessa ja noin 15 % Skandinaviassa.

VASTUULLISUUS TECHNOLIKSESSA

Technopolis on sitoutunut tekemään tulevaisuuden työpaikoista joustavia ja ympäristöystävällisiä asettamalla kestäväen kehityksen strategiansa ytimeen. Tällä lähestymistavalla ei pyritä vain minimoimaan ympäristövaikutuksia, vaan myös edistämään sosiaalisesti vastuullisia liiketoimintakäytäntöjä, jotka vaikuttavat positiivisesti yhtiön asiakkaisiin ja työntekijöihin. Technopolikselle vastuullisuus tarkoittaa tehokkaampia neliöitä, älykästä ja turvallista toimitilasuunnittelua, energiatehokkuuden lisäämistä ja yhteistä palveluinfrastruktuuria.

Vastuullisuustyön perustana on mahdollistaa vastuullisuus Technopoliksen kiinteistöjä käyttäville asiakkaille. Technopolis on sitoutunut luomaan ekotehokkaita tiloja, jotka mahdollistavat toimivat ja vastuulliset puitteet työskentelylle sekä tukevat asiakkaiden ja yhteisöjen hyvinvointia. Alkaen kiinteistöjen rakentamisesta Technopoliksen tilat on suunniteltu hyödyntämään tilaa mahdollisimman tehokkaasti ja miellyttävästi. Kiinteistöissä hyödynnetään uusia innovaatioita ja teknologiaa, jotta Technopolis pystyy vastaamaan yhä paremmin asiakkaidensa, sijoittajiensa ja viranomaisten kasvaviin vaatimuksiin.

Vastuullisuus on integroitu kaikkiin liiketoiminnan osa-alueisiin, ja yhtiön sitoutuminen kattaa useat keskeiset osa-alueet:

- **YMPÄRISTÖ:** Tehokkaat ja kestävät työtilat. On tärkeää, että Technopoliksen toimitilat ovat ekotehokkaita, sillä tämä on tärkeä asia myös tiloja käyttäville asiakkaille. Kestävyystoimillaan Technopolis suojaa omaisuuttaan sekä ilmastonmuutoksen fyysisiltä seurauksilta sekä siihen liittyvän sääntelyn vaikutuksilta, samalla mahdollistaen kiinteistöjen arvon kehityksen. Olennainen osa ilmastotavoitteita on hiilineutraalius rakennusten energiankäytössä vuoteen 2030 mennessä.
- **SOSIAALISET VAIKUTUKSET:** Hyvinvoivat ja tuottavat työntekijät. Technopoliksen asiakasyrityksillä on paremmat edellytykset menestyä ja säilyttää osaavat työntekijänsä, kun heillä on käytössään tilat ja palvelut, jotka edistävät työntekijöiden tuottavuutta, hyvinvointia ja sitoutuneisuutta. Technopolis tukee kaikkea tätä tarjoamalla toimivan ja yhteisöllisen työympäristön sekä monipuoliset palvelut. Yhtiön tavoitteena on vahvistaa asiakkaidensa työntekijöiden hyvinvointia ja tuottavuutta.
- **HALLINTO:** Hyvä hallinto. Technopoliksen vastuullisten liiketoimintakäytäntöjen perusta ovat vahvat ydinarvot ja etiikka. Niiden avulla varmistetaan eettisten toimintaohjeiden noudattaminen, hyvä hallintotapa ja riskienhallinnan periaatteet. Technopoliksen eettiset toimintaohjeet muodostavat niin

TECHNOPOLIS



yhtiön liiketoiminnan ja ympäristöasioiden kuin työntekijä- ja sidosryhmäsuhteiden vastuullisuuden perustan.

Yhtiön keskeisin vastuullisuustavoite on hiilineutraali energiankäyttö rakennuksissa vuoteen 2030 mennessä. Vastuullisuustavoitteet sisältävät myös energiankulutuksen vähentämisen vuodesta 2016 vuoteen 2025. Vuoden 2025 aikana Technopolis laatii entistä tarkemmat tavoitteet hiilipäästöjen vähentämiseksi Pariisin ilmastopimuksen mukaisesti.

Technopolis kehitti vuonna 2020 tiekartan rakennusten hiilineutraalille energiankäytölle 2030 mennessä. Technopolis käyttää päästöjä vähennyksessä nk. vähennys ensin- lähestymistapaa painottaen energiatehokkuuden toimenpiteitä ja minimoiden päästöjen kompensointia. Tiekartta sisältää ennakoivia toimenpiteitä energiatehokkuuden, 100 % hiilineutraalin energian hankinnan sekä älykkäiden automaatio- ja ohjausjärjestelmien osalta. Technopoliksen konseptin kulmakivi on tilatehokkuus sekä jaetut tilat ja palvelut asiakkaille. Älykäs tilasuunnittelu vähentää sekä toimitilojen ympäristövaikutuksia että rakennusten hiilijalanjälkeä.

Technopolis on asettanut kunnianhimoiset tavoitteet energiankulutuksen päästöjen vähentämiseen. Tavoitteet on yhteensovitettu kampuksien pitkän aikavälin suunnitelmien kanssa ja tavoitteissa on otettu huomioon myös ulkoisen sääntelyn vaikutukset. Päästövähennystavoitteiden ja -suunnitelman päivittäminen on jatkuva prosessi, jossa tavoitteet analysoidaan ja yhteensovitetään vuosittain. Technopoliksen ilmastotavoitteita ohjaavat toimintamaidemme ja EU:n ilmastotavoitteet sekä Suomen kiinteistöalan energiatehokkuussopimus (TETS). Technopolis on laskenut energiankulutuksen hiilidioksidipäästöt vuodesta 2011 lähtien, ja laskennassa ovat mukana kaikki energialähteet. Vuonna 2020 tehdyn tiekartan tarkoituksena oli kartoittaa ja lisätä hiilineutraalin energian käyttöä yhtiön kampuksilla. Vuodesta 2023 lähtien 100 % Technopoliksen ostamasta sähköstä on ollut hiilineutraalia kaikilla kampuksilla. Vuoden 2024 lopussa yli puolet Technopoliksen kampuksista oli koko energiankäyttöään hiilineutraaleita Technopoliksen hankkiman energian osalta. Yhtiö on laajentanut hiilijalanjälkilaskentaa niin, että se sisältää myös arvoketjun päästöt, nk. scope 3-kategoriat.

Technopolis seuraa ja optimoi energiankäyttöään älykkäillä sisäilman laadun ja energiankäytön seurantatyökaluilla. Vuonna 2024 Technopolis myös jatkoi energiankäytön optimointia edistyneen data-analytiikan avulla. Älykäs kiinteistöautomaation ohjaus on parantanut merkittävästi siihen liitettyjen kiinteistöjen energiatehokkuutta sisäolosuhteista tinkimättä. Uusia energiayhtiöiden kanssa toteutettavia hankkeita selvitetään ja nykyistä laajempaa siirtymistä hiilineutraaliin kaukolämpöön suunnitellaan. Useille Technopoliksen kampuksien katoille on asennettu aurinkopaneeleita.

Rakennusten ympäristösertifiointi toimii ohjenuoranamme sekä uusissa rakennushankkeissa että nykyisten rakennusten ylläpidossa. Vuonna 2024 Technopolis saavutti kolme uutta LEED-sertifikaattia. Lisäksi kuusi sertifikaattia uusittiin ja näistä kahden sertifikaatin tasoa korotettiin. Kokonaisuudessaan 82 % koko konsernin kiinteistöportfoliosta on ympäristösertifioitu neliöllä mitattuna (mukaan lasketaan uudishankkeet, jotka tulevat saavuttamaan ympäristösertifikaatin).

Keskeiset tunnusluvut	2024*	2016	Muutos %	Tavoite 2025
CO2 päästöt, CO2e kg/m ²	1	32	-96%	
Kokonaisenergian ominaiskulutus, (kWh/m ²)	180	214	-16%	-10%
Energian ominaiskulutus, kiinteistöt, (kWh/ m ²) **	127	150	-15%	-10%

* Vuoden 2024 tunnusluvut eivät sisällä Tallinnan ja Vilnan kampuksia, jotka myytiin alkuvuodesta 2024.

**Kiinteistösähkön osuus perustuu osin arvioituun kulutukseen

TECHNOPOLIS



ARVIO RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Riskienhallinta Technopoliksessa

Technopolis noudattaa hallituksen vahvistamaa konsernitason riskienhallintapolitiikkaa. Vuoden 2024 loppupuolella hallitus suoritti vuosittaisen riskinarvioinnin liittyen konsernin toimintaan ja toimintaympäristöön. Poliitiikka ohjaa konsernitason riskienhallinnanprosesseja ja -käytäntöjä ja sisältää pidemmän, kolmen vuoden tarkastelujakson.

Technopoliksen riskienhallinnan päätavoitteet ovat:

- varmistaa yhtiön liiketoiminnan tavoitteiden saavuttaminen,
- tunnistaa, arvioida, mitata ja pienentää merkittäviä riskejä ja epävarmuustekijöitä sekä
- seurata merkittäviä riskejä ja epävarmuustekijöitä osana liiketoimintojen päivittäistä johtamista.

Muita Technopoliksen riskienhallinnan tavoitteita ovat:

- varmistaa liiketoiminnan jatkuvuus
- optimoida yhtiön riskiprofiili osakkeenomistajien ja muiden sidosryhmien näkökulmasta
- estää vältettävissä olevat tappiot
- varmistaa, että kaikki työntekijät ovat tietoisia mahdollisista riskeistä ja pystyvät tunnistamaan ja ennakkoimaan riskejä.

Rahoitusriskien hallinnan tarkoituksena on turvata Technopoliksen operaatioiden tehokas ja kilpailukykyinen rahoitus sekä vähentää rahoitusmarkkinoiden heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön toimintaan. Rahoitusriskejä ja rahoitusriskien hallintaa on kuvattu tarkemmin vuoden 2024 tilinpäätöksen liitetiedoissa (liitetieto 22).

Merkittävimmät riskit

Lyhyt ja keskipitkä aikaväli

Keskeisin strateginen riski liittyy asiakasportfolioon. Vaikka Technopoliksen asiakaskunta on hyvin hajautunut toimialojen, vuokralaisten koon ja maantieteellisen sijainnin mukaan, keskittymistä voi tapahtua tietyillä toimialoilla ja joillakin kampuksilla suurten asiakkaiden keskuudessa. Vaikka asiakastyytyväisyys on erittäin korkealla tasolla ja asiakassuhteet ovat pitkiä, mikäli yhtiö epäonnistuu näiden asiakkuuksien hoidossa, se voi vaikuttaa paikallisesti alentaen tilapäisesti tuloja alhaisemman vuokrausasteen kautta. Konserni tekee aktiivisesti yhteistyötä asiakkaidensa kanssa laajentaakseen ymmärrystään ja suhteitaan, joita Technopoliksen omat työntekijät ovat rakentaneet, huomioidakseen täysin asiakkaidensa tarpeet ja haasteet. Laajemmin, riippuvuus Suomen markkinoista voi johtaa tilanteeseen, jossa Suomen talouden makrotaloudelliset tekijät, kuten inflaatio, korot ja geopoliittiset olosuhteet, voivat vaikuttaa suoraan tai välillisesti asiakkaiden kysyntään ja Technopoliksen liiketoiminnan kehitykseen, kasvuun ja kannattavuuteen.

Merkittävimmät operatiiviset riskit liittyvät korkeaan inflaatioon ja kustannusten kasvuun, erityisesti energian hintaan. Technopoliksen kohdennettu suojausstrategia ja kurinalainen lähestymistapa kustannusten hallintaan auttavat vähentämään näitä vaikutuksia yhtiön kustannusrakenteeseen. Lisäksi kyvyttömyys houkutelua ja sitouttaa henkilöstöä voi vaikuttaa konsernin kykyyn toimia parhaalla mahdollisella tavalla tai mahdollisuuteen täyttää velvoitteensa. Konserni seuraa aktiivisesti erilaisten kyselyiden avulla työntekijöidensä viihtymistä voidakseen tunnistaa tärkeimmät kehitysalueet ja keskittyä asioihin, joilla on suurin vaikutus työntekijäkokemukseen, sitoutumiseen ja kulttuuriin. Konserni näkee kestävään kehitykseen liittyvien riskien

TECHNOPOLIS



olevan riskienhallinnan ytimessä tulevina vuosina ja jatkaa vahvaa etenemistään tiellä kohti kestäväää kehitystä. Vuonna 2024 100 % konsernin sähköstä hankittiin hiilineutraaleista lähteistä ja yli puolet yhtiön kampuksista oli hiilineutraaleja energiankäytöltään.

Merkittävimmät taloudelliset riskit, joille Technopolis altistuu, ovat pitkän aikavälin rahoituksen saatavuuden heikkeneminen ja korkoriski. Korkoriskin hallinta on elintärkeää, jotta voidaan lieventää markkinakorkojen vaihteluiden negatiivista vaikutusta konsernin tulokseen, taloudelliseen asemaan ja kassavirtaan. Lisäksi epäsuotuisat valuuttakurssiliikkeet voivat johtaa kannattavuuden heikkenemiseen. Rahoitusriskejä on kuvattu tarkemmin vuoden 2024 tilinpäätöksen liitetiedoissa (liitetieto 22).

Ulkoisten riskien katsottiin liittyvän markkinadynamiikkaan, kuten entistä kovempaan kilpailuun perinteisillä toimistomarkkinoilla ja/tai Technopoliksen mallin kanssa kilpaileviin uusiin liiketoimintamalleihin. Odottamattomat markkinatilanteen muutokset, olipa kyse sitten toimistokiinteistömarkkinoista tai taloudesta laajemmin, voivat estää Technopolista saavuttamasta kasvutavoitteitaan ja ylläpitämästä kannattavuuttaan tai voivat johtaa kiinteistöjen arvovaihteluihin. Taloudellisen epävarmuuden aikana asiakkaiden taloudellinen tilanne, luottokelpoisuus ja maksukyvyyn heikkeneminen voivat lisätä luottotappioiden määrää ja heikentää asiakasportfoliota. Historiallisesti Technopolis on ylpeä ketteryydestään reagoida toimintaympäristön muutoksiin ja kyvystään olla valppaana ulkoisten riskien suhteen.

Hallituksella on käytössään soveltuva strategia konsernin riskialttiuden pienentämiseksi ja minimoimiseksi. Hallitus jatkaa aktiivisesti näiden riskien seurantaa eri aikaväleillä konsernitason riskienhallintapolitiikan mukaisesti ja on valmiina ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin, mikäli riskin tai olosuhteiden muutos sitä vaatii.

HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ

Organisaatio ja henkilöstö

Technopolis Holding Oyj:n toimitusjohtajana on toiminut Niko Pulli 1.4.2021 alkaen. Konsernin johtoryhmään katsauskaudella kuuluivat toimitusjohtaja Niko Pulli, markkinointijohtaja Karri Hautanen (16.06.2024 saakka), teknologiajohtaja Risto Kivisilta, kiinteistö- ja palvelutoimintojen johtaja Kari Kokkonen, johtaja, taloustoiminnot Heli Matero (16.06.2024 saakka), talous- ja strategiajohtaja Joonas Mäkipeska ja lakiasiaintohtaja Outi Raekivi.

Vuonna 2024 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 151 (196) henkilöä. Kiinteistöliiketoiminnoissa työskenteli keskimäärin 47 (56) henkilöä, palveluliiketoiminnoissa 65 (95) henkilöä ja konsernin hallinnossa 40 (45) henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 145 (193).

Hallitus

Tilikaudella 2024 yhtiön hallituksen jäseninä ovat toimineet:

- 1.1.-31.12.2024 Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Emer Finnan, Sebastian Koldéus ja Davy Toussaint (jäsenet)

Hallituksen jäsenille ei maksettu palkkioita vuonna 2024 lukuun ottamatta Sebastian Koldéusta, jolle maksetaan 20.000 euron vuosipalkkio.

Oikeudenkäynnit ja kanteet

Vuoden 2024 aikana Technopolis Holding Oyj:ssä tai sen konserniyhtiöissä ei ollut käynnissä oikeudenkäyntimenettelyjä, joilla olisi olennainen vaikutus yhtiöön tai sen taloudelliseen asemaan.

TECHNOPOLIS



OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Tilikauden lopussa Technopolis Holding Oyj:n osakepääoma oli 96.913.626 euroa (96.913.626) ja yhtiöllä oli 156.915.219 (156.915.219) osaketta.

Osakkeenomistajat

Tilikauden 2024 lopussa Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l omisti 156.915.219 yhtiön osaketta eli 100,0 % kaikista osakkeista ja äänistä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Johto on arvioinut mahdollisia tilinpäätöksessä esitettäviä tapahtumia ja liiketoimia vuoden 2024 lopun ja tilinpäätöksen hyväksymispäivän välillä. Johto on todennut, että tapahtumia, jotka tulisi tilinpäätöksessä oikaista tai esittää, ei ole tullut esille.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa muodostuivat 100,7 milj. euron voittovaroista sekä 252,1 milj. euron sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2024 ei jaeta osinkoa.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Huomioiden Technopoliksen vahvan brändin, korkean asiakastytyvyyden ja vankan taloudellisen aseman, yhtiön johto ei näe merkittäviä muutoksia Technopoliksen markkina-asemassa tai taloudellisessa kehityksessä vuonna 2025. Kuluvana vuonna taloudellisen kasvun arvioidaan olevan maailmanlaajuisesti positiivinen, rahoituksen vaikutukset ovat helpottaneet korkojen laskiessa ja inflaatio on hidastunut. Edellä mainitut tekijät huomioiden yhtiö odottaa tasaisen kasvun ja vahvan operatiivisen suorituskyvyn jatkuvan. Tätä näkemystä tukee Technopoliksen konsepti, joka edelleen luo vahvaa kysyntää ja tehokkaita lieventäviä toimenpiteitä, joita yhtiö on onnistuneesti hyödyntänyt tähän asti.

Helsingissä 9.4.2025

Technopolis Holding Oyj
Hallitus

TECHNOPOLIS

**KONSERNIN TULOSLASKELMA JA LAAJA TULOSLASKELMA, EUR**

	Liitetieto	2024	2023
Kiinteistötuotot	2	134.141.647	166.250.320
Palvelutuotot	2	24.629.748	30.556.402
Liikevaihto yhteensä	2	158.771.395	196.806.722
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1.292.730	1.020.821
Kiinteistöjen hoitokulut	3	-46.849.139	-57.101.131
Palveluliiketoiminnan kulut	4	-18.356.204	-22.800.868
Hallinnon kulut	5	-8.546.869	-10.983.788
Käyttökate		86.311.914	106.941.756
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	11	-43.005.748	-169.650.523
Poistot	6	-1.902.808	-1.829.931
Liikevoitto		41.403.357	-64.538.698
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-61.998.666	-61.663.623
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	7	-135.465	1.715
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	14	38.082	0
Tulos ennen veroja		-20.692.692	-126.200.606
Laskennalliset verot	8,16	3.579.048	8.129.878
Tuloverot	8	-5.885.739	-987.020
Tilikauden tulos		-22.999.383	-119.057.748
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		-23.840.954	-94.129.093
Määräysvallattomille omistajille	13	841.496	-24.928.655
Yhteensä		-22.999.458	-119.057.749
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
Tilikauden tulos		-22.999.458	-119.057.749
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	7,19	-5.373.371	-7.501.416
Johdannaiset	7	-16.473.036	5.714.733
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	7,8,16	3.294.607	-1.142.947
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-18.551.800	-2.929.630
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-41.551.258	-121.987.378
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		-42.392.754	-97.058.723
Määräysvallattomille omistajille	13	841.496	-24.928.655
Yhteensä		-41.551.258	-121.987.378

TECHNOPOLIS

**KONSERNIN TASE, EUR**

	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
Varat			
Pitkääikaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	9	958.503	1.015.505
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	10	4.181.688	5.394.381
Valmiit sijoituskiinteistöt	11	1.574.619.369	1.619.212.660
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	11	29.709.680	6.035.872
Ennakomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12	5.065.323	5.594.037
Osuudet osakkuusyhteisöissä	14	1.188.960	1.150.878
Sijoitukset ja saamiset	15	244.148	307.165
Laskennalliset verosaamiset	16	17.654.445	17.480.449
Pitkääikaikaiset varat		1.633.622.115	1.656.190.947
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset	17	4.080.860	2.860.453
Muut lyhytaikaiset saamiset	17	9.940.156	15.013.056
Rahavarat	18	74.014.273	39.327.824
Lyhytaikaiset varat		88.035.289	57.201.333
Myytavissä olevat omaisuuserät	25	0	367.761.661
Varat yhteensä		1.721.657.404	2.081.153.940
Oma pääoma ja velat			
Oma pääoma			
Osaomaisuus	19	96.913.626	96.913.626
Ylikurssirahasto		18.550.866	18.550.866
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		247.956.997	161.045.061
Muut rahastot		-3.138.995	10.039.433
Muuntoerot		-44.510.423	-39.137.052
Edellisten tilikausien voitto		473.335.352	567.310.708
Tilikauden tulos		-23.840.954	-94.129.093
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta		765.266.470	720.593.549
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	13	13.124	30.436.604
Oma pääoma yhteensä		765.279.594	751.030.153
Velat			
Pitkääikaikaiset rahoitusvelat	20,22	736.864.054	0
Laskennalliset verovelat	16	133.932.735	141.943.766
Pitkääikaikaiset vuokrasopimusvelat	21,22	36.493.303	37.720.108
Pitkääikaikaiset muut velat		0	25.000
Pitkääikaikaiset velat yhteensä		907.290.092	179.688.873
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	20,22	40.145.466	896.403.394
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	21,22	2.709.764	2.020.620
Ostovelat	20,22	6.232.488	7.437.124
Lyhytaikaiset velat yhteensä		49.087.717	905.861.138
Velat yhteensä		956.377.809	1.085.550.012
Myytavissä oleviin omaisuuseriin liittyvät velat	25	0	244.573.775
Oma pääoma ja velat		1.721.657.403	2.081.153.940

TECHNOPOLIS

**KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA (1.000 EUR)**

	Liitetieto	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		-22.999	-119.058
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	11	43.006	169.651
Poistot	6	1.903	1.830
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	14		
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua	24	0	0
Rahoitustuotot ja -kulut	7	62.134	61.662
Verot	8,16	2.307	-7.143
Käyttöpääoman muutos		2.436	3.313
Saadut korot	7	2.274	1.553
Maksetut korot ja maksut	7	-79.740	-58.928
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	7	0	81
Maksetut verot	8	-5.775	-1.045
Liiketoiminnan rahavirta		5.507	51.915
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	11,12	-35.242	-39.430
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	10	-219	-412
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	11,13,24	199.577	
Investointien rahavirta		164.115	-39.842
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	20,22	722.079	5.046
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	20,22	-941.389	-23.542
Maksetut osingot ja pääoman palautus	19	-9.000	-6.281
Sijoitukset omaan pääomaan	19	95.912	29.938
Lyhytaikaisten lainojen muutos	19	0	-13.922
Vuokrasopimusvelkojen lyhennys	21	-2.316	-2.239
Vuokrasopimussaatavien suoritukset	21	-30	312
Rahoituksen rahavirta		-134.743	-10.688
Rahavarojen muutos		34.879	1.385
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-193	-177
Rahavarat tilikauden alussa		39.328	47.421
Myytävissä oleviin varoihin liittyvät rahavarat	25	0	-9.301
Rahavarat tilikauden lopussa	18	74.014	39.328

TECHNOPOLIS

**KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA (1.000 EUR)**

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Suojainstrumentti-rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	96.914	18.551	161.045	10.039	-39.137	473.182	720.594	30.437	751.030
Oikaisut omaan pääomaan 1.1.						154	154		154
Laaja tulos									
Tilikauden tulos						-23.841	-23.841	841	-22.999
Muut laajan tuloksen erät									
Muuntoerot					-5.373		-5.373		-5.373
Johdannaiset				-13.178			-13.178		-13.178
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-13.178	-5.373	-23.841	-42.393	841	-41.551
Liiketoimet omistajien kanssa									
Tytäryhtiön myynti								-31.265	-31.265
Pääoman palautus			-9.000				-9.000		-9.000
Oman pääoman sijoitus			95.912				95.912		95.912
Liiketoimet omistajien kanssa	0	0	86.912	0	0	0	86.912	-31.265	55.647
Oma pääoma 31.12.2024	96.914	18.551	247.957	-3.139	-44.510	449.494	765.266	13	765.280

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Suojainstrumentti-rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	96.914	18.551	133.889	5.468	-31.636	567.433	790.619	58.864	849.483
Oikaisut omaan pääomaan 1.1.						-123	-123		-123
Laaja tulos									
Tilikauden tulos						-94.129	-94.129	-24.929	-119.058
Muut laajan tuloksen erät									
Muuntoerot					-7.501		-7.501		-7.501
Johdannaiset				4.572			4.572		4.572
Tilikauden laaja tulos yhteensä				4.572	-7.501	-94.129	-97.059	-24.929	-121.987
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako								-1.539	-1.539
Pääoman palautus			-2.782				-2.782	-1.960	-4.742
Oman pääoman sijoitus			29.938				29.938		29.938
Liiketoimet omistajien kanssa	0	0	27.156	0	0	0	27.156	-3.499	23.657
Oma pääoma 31.12.2023	96.914	18.551	161.045	10.039	-39.137	473.182	720.594	30.437	751.030

TECHNOPOLIS



KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

Technopolis on työympäristöjen asiantuntija. Technopolis tarjoaa joustavia ja tehokkaita toimitiloja ja niihin liittyviä palveluita. Asiakaskokemus ja sen kehittäminen ovat yhtiön toiminnan ytimessä. Technopoliksella on kampuksia Suomessa Oulussa, Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Tampereella, Norjassa Oslolla ja Ruotsissa Göteborgissa sekä Tukholmassa. Konsernin emoyhtiö on Technopolis Holding Oy, englannin kielellä Technopolis Holding Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu, Suomi ja rekisteröity osoite Elektronikkatie 8, 90590 Oulu.

Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Technopolis Holding Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstä 2024 laadittaessa on noudatettu 31.12.2024 voimassa olevia, EU:ssa käyttöön hyväksytyjä IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tuloslaskelma ja tasetiedot esitetään euroina, rahavirtalaskelma, oman pääoman muutoslaskelma sekä liitetiedot tuhansina euroina, ellei ole toisin mainittu.

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat sekä johdannaisopimukset on arvostettu käypään arvoon. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Holding Oyj:n sekä ne yhtiöt, joissa emoyhtiö hallitsee suoraan tai välillisesti yli 50 %:a osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai sillä muutoin on määräysvalta. Konsernilla on määräysvalta sijoituskohteessa silloin, kun sillä on oikeus ja kyky ohjata sijoituskohteen merkityksellisiä toimintoja ja kun sillä on riski tai oikeus sijoituskohteen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tuottoon käyttämällä valtaansa sijoituskohteessa. Technopolis Holding Oyj:llä on äänivaltaan perustuva määräysvalta kaikissa konserniin yhdisteltävissä tytäryrityksissään. Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konsernilla on yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa.

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenetelmää. Sijoituskiinteistön hankintaan sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jos hankittava kokonaisuus muodostaa sellaisen itsenäisen liiketoimintakokonaisuuden, jota voidaan johtaa ja hallita muista erillisenä kokonaisuutena. Yhtiön määrittellessä, onko kyseessä erillinen liiketoimintakokonaisuus, kriteereinä käytetään muun muassa seuraavia tekijöitä: siirtykö hankitun kokonaisuuden mukana henkilöstöä, hallinnoiko hankittu kokonaisuus itsenäisesti asiakkuuksiaan ja muodostaako hankittu kokonaisuus selkeästi oman liiketoimintakokonaisuuden. Jos edellä mainitut kriteerit täyttyvät, sijoituskiinteistön hankintaan sovelletaan IFRS 3 -standardia, muussa tapauksessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia. Hankinnoissa, joihin on sovellettu IFRS 3 -standardia, hankittujen kohteiden yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Jos hankinta-ajankohtana hankitun yhtiön hankintameno ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta, kirjataan erotus liikearvoksi. Tilikauden aikana hankitut tytäryhtiöt on yhdistelty konserniin siitä hetkestä alkaen, jolloin niihin on syntynyt määräysvalta. Tytäryrityksen omistusmuutoksista syntyvät vaikutukset kirjataan suoraan konsernin omaan pääomaan silloin, kun konsernin määräysvalta säilyy. Tytäryrityksen tappioita voidaan kohdistaa määräysvallattomille omistajille silloinkin, kun ne ylittävät heidän sijoitustensa määrän.

Mikäli konserni on ostanut sijoituskiinteistön, joka ei ole IFRS 3 -standardin mukainen liiketoimintojen yhdistäminen, sijoituskiinteistö on kirjattu hankintahetkellä hankintamenoon. Hankitun sijoituskiinteistön hankintameno on sisällytetty kauppahinta sekä hankinnasta välittömästi johtuvat menot, kuten hankintaan liittyvät asiantuntijapalkkiot, varainsiirtoverot ja muut transaktiomenot.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu. Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille on esitetty tuloslaskelman yhteydessä, ja määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus omasta pääomasta on esitetty omana eräänä osana omaa pääomaa. Laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille esitetään laajan tuloslaskelman yhteydessä.

TECHNOPOLIS



Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin osuus osakkuusyrietyksen tilikauden voitosta tai tappiosta kirjataan tuloslaskelmaan omana eränä. Jos konsernin osuus osakkuusyrietyksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyrietyksen veloitteiden täyttämiseen.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on yhdistelty suhteellisella yhdistelyllä niin, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden taseet ja tuloslaskelmat sekä laajat tuloslaskelmat on yhdistelty konsernin omistaman osuuden suhteessa rivi riviltä vastaaviin riveihin konsernin tilinpäätöksessä. Mikäli suhteellisesti yhdistellyllä yhtiöllä on tuloslaskelmassa, laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa eria, jotka yksinomaan kuuluvat konsernille tai muille omistajille, on nämä huomioitu tämän mukaisesti myös konsernitiilinpäätöksessä. Suhteellisesti yhdisteltäessä määräysvallattomille kuuluvaa osuutta ei synny.

Myytävänä olevat omaisuuserät

Pitkäaikaiset omaisuuserät sekä lopetettuihin toimintoihin liittyvät varat ja velat luokitellaan myytävänä oleviksi, jos niiden kirjanpitoarvoja vastaavan määrän odotetaan kertyvän ensisijaisesti omaisuuserän myynnistä sen sijaan, että se kertyisi omaisuuserän jatkuvasta käytöstä. Luokittelu edellyttää, että myynti on erittäin todennäköinen, omaisuuserä on myytävänä nykyisessä kunnossaan välittömästi, johto on sitoutunut omaisuuserän myyntiin sekä myynnin voidaan odottaa toteutuvan vuoden sisällä luokitteluaikakohdasta. Nämä erät arvostetaan kirjanpitoarvoon tai käypään arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuneilla menoilla sen mukaan, kumpi näistä on alempi.

Myytäviksi luokitelluista pitkäaikaisista omaisuuseristä ei kirjata poistoja ja poistot on lopetettava. Myytävänä olevat omaisuuserät esitetään omalla rivillään konsernin taseessa. Samoin velat, jotka sisältyvät myytävänä oleviksi luokiteltuun luovutettavien erien ryhmään, esitetään taseessa erillään muista veloista.

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta ("toimintavaluutta"). Konsernitiilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrietyksen toiminta- ja esittämismvaluutta. Konsernilla on euron lisäksi Norjan kruunu- ja Ruotsin kruunumääräisiä eria.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja -velat on muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin, paitsi käypiin arvoihin arvostetut erät, jotka on muunnettu euroiksi käyttäen arvostuspäivän valuuttakurssia.

Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle.

Ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmien tuotto- ja kuluerät on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan, mikä aiheuttaa taseessa omaan pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Myös ulkomaisten tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tytäryrietyksen myynnin tai määräysvallan menettämisen yhteydessä muuntoerot kirjataan tulosvaikutteiseksi eräksi.

Tilinpäätöspäivänä konsernilla on viisi tytäryhtiötä Osllossa, Norjassa, joiden tilinpäätöksen toimintavaluutta on Norjan kruunu ja neljä tytäryhtiötä Ruotsissa, joiden tilinpäätöksen toimintavaluutta on Ruotsin kruunu.

Liikevaihto

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista eli kiinteistötuotoista ja palvelutuotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja valuuttamääräisen myynnin kurssierolla.

Valtaosa kiinteistötuotoista on kirjattu tuotoiksi IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokratuokaudelle. Muutamien asiakkaiden maksamat vuokrat ovat niin kutsuttuja muuttuvia vuokria, joissa vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Koska lopullinen liikevaihtoon perustuva vuokra vahvistuu vasta

TECHNOPOLIS



tilikauden päättymisen jälkeen, liikevaihtoon sidotut vuokrat tuloutetaan tilikauden aikana sopimusten mukaisesti ja tasataan toteumaa vastaavaksi tilikauden lopussa.

Konsernin palvelumyynnit tuotot muodostuvat muun muassa aula-, siivous-, ylläpito-, kokoustila-, ICT- ja cateringpalveluista. Yhtiö on kirjannut palvelutuottojen liikevaihdon IFRS 15 -standardin perusteella. Yhtiön palveluissa asiakas samanaikaisesti saa ja kuluttaa palvelun eli yhtiö täyttää suoritevelvoitteen sitä mukaa kuin palveluja tuotetaan ja palvelutuotot kirjataan ajan kulumisen mukaan tai heti kun palveluiden suoritevelvoite on täytetty. Palveluiden erillismyynnihinnat on määritelty sopimuksissa, joihin tuloutus perustuu.

Yhtiön siivous ja -ICT-palveluliiketoiminnan osa-alueissa on palvelun tuottamisessa mukana toisia osapuolia. Yhtiöllä on kuitenkin tosiasiallinen vastuu palvelun tuottamisesta eli yhtiö toimii näissäkin palveluissa päämiehenä. Mikäli yhtiöllä ei ole määräysvaltaa palveluun ennen asiakkaalle luovuttamista, yhtiö toimii tilanteessa agenttina ja yhtiö kirjaa tällöin vain palvelusta saamaansa katteen liikevaihdoksi.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että yritys täyttää niihin liittyvät ehdot ja avustukset tullaan saamaan. Saadut avustukset esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Avustuksiin kohdistuvat kulut esitetään luonteensa mukaisissa tuloslaskelman kuluissa.

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon ja ne poistetaan niiden taloudellisen vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat hyödykkeet poistetaan pääosin 20 %:n ja koneet ja kalusto 25 %:n tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenuosta.

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koituu yritykselle lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettävissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan tuloslaskelman kuluksi.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Kehittämismenot aktivoidaan taseeseen aineettomiin hyödykkeisiin siitä lähtien, kun kehittämissä vaiheiden menot ovat luotettavasti määritettävissä ja konserni pystyy osoittamaan kuinka tuote tulee tuottamaan todennäköisesti vastaista taloudellista hyötyä. Kehittämismenot kohdistuvat pääasiassa konsernille räätälöityjen ohjelmistojen kehitystyöhön. Aktivoidut kehittämismenot sisältävät ne materiaali-, työ- ja testausmenot sekä mahdolliset aktivoidut vieraan pääoman menot, jotka johtuvat välittömästi hyödykkeen saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen. Aiemmin kuluksi kirjattuja kehittämismenoja ei aktivoida enää myöhemmin.

Konserni noudattaa aineettomien hyödykkeiden määrittelyn osalta IFRS Interpretations Committee'n hyväksymää agendapäätöstä (Pilvipalvelujärjestelyn konfigurointi- tai kustomointimenot, IASB:n hyväksyntä huhtikuussa 2021). Päätöksen mukaan pilvipalvelusopimukseen perustuvat käyttöönottomenot tulee analysoida ja mikäli ne eivät täytä agendapäätöksen määrittelemiä aineettomien hyödykkeiden kriteerejä, ne kirjataan kuluksi syntymishetkellä.

Aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan vuosittain ja niiden kirjanpitoarvoja arvioidaan mahdollisten arvonalentumisten varalta. Jos on viitteitä arvonalentumisesta, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä sen kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain keskeneräisistä aineettomista hyödykkeistä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla tai käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Diskonttaus korkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä.

Jos havaitaan, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen tulevaisuudessa kerryttämä rahamäärä, arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalentumistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumistappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosvaikutteisesti. Arvonalentumista ei voida

TECHNOPOLIS



peruuttaa enempää kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista, eikä mahdolliseen liikearvoon tehtyä arvonalentumistappiota peruuteta.

Konsernissa ei ole tilinpäätöshetkellä aineettomia hyödykkeitä, joiden taloudellinen vaikutusaika olisi arvioitu rajoittamattomaksi, tai liikearvoa, jonka arvon alentumista pitäisi testata vuosittain arvonalentumistestein.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvon nousua. Sijoituskiinteistöt sisältävät konsernin omistamat rakennukset sekä rakennetut ja rakentamattomat maa-alueet. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallin mukaisesti. Technopolis-konsernilla on omassa käytössään ainoastaan pieniä toimitiloja kiinteistöissä, jotka ovat muuten määrittävissä sijoituskiinteistöiksi. Tämän vuoksi omassa käytössä olevia tiloja ei ole kirjattu erikseen hankintamenomallin mukaisesti, vaan ne sisällytetään käyvän arvon laskentaan.

Sijoituskiinteistöjen arvomuutos kirjataan omana eräänään tuloslaskelmaan. Tilikaudella syntynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtuu koko vuoden valmiina olleiden ja omistettujen kiinteistöjen arvomuutoksen lisäksi tilikaudella rakenteilla olevien kiinteistöjen määrittämisestä käypään arvoon ja tilikaudella kirjatuista hankintamenon lisäyksistä. Hankintamenon lisäykset muodostuvat rakennuksiin kohdistuvien ajanmukaistamisten aktivoinneista rakennuksiin.

Käyvän arvon laskentamalli ja arvonnäyritysprosessi

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä pyritään selvittämään tarkastushetkellä toimivilla markkinoilla maksetut hinnat kiinteistöistä, jotka ovat luonteeltaan, sijainniltaan, kunnoltaan tai vuokrasopimusrakenteeltaan yhteneviä. Jos toimivilta markkinoilta ei ole löydettävissä vertailtavia hintoja, käypä arvo voidaan määrittää oikaisemalla toimivien markkinoiden hintoja tarkasteluhetkeä ja -tilannetta vastaavaksi tai määrittämällä se tuottoarvopohjaisesti tulevaisuuden tuottojen perusteella.

Konsernin omistamien valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on arvioinut ulkopuolinen arvioitsija. Ulkopuolisen arvioitsijan laskemat kiinteistöjen markkina-arvot on johdettu pääasiassa vertailukelpoisista viimeaikaisista markkinatransaktioista, mikäli sellaisia on ollut löydettävissä. Transaktioiden puuttuessa ulkopuolisen arvioitsijan käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määrittävään tuottoarvoanalyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen. Tulevaisuuden tuotot perustuvat olemassa oleviin sopimuksiin. Olemassa olevat sopimukset katsotaan olevan voimassa keskimääräisen sopimuskauten ajan. Tämän jälkeen toimitilat ja niihin liittyvät palvelut oletetaan vuokrattavan markkinavuokralle. Ulkopuolisen arvioitsijan käyttämät markkinavuokrat perustuvat heidän arvioonsa markkinoiden vuokratasosta. Myös arvonnäyrityshetkellä tyhjänä oleville tiloille on määritetty markkinavuokra. Vajaakäyttöaste määritellään kiinteistökohtaisesti vuosittain koko laskentajaksoille. Toimitilavuokratuottojen lisäksi kohdekohtaisiksi tuotoiksi luetaan vuokrien ohella käyttökorvaukset, autopaikat tuotot ja palveluliiketoimintaan liittyvät tuotot. Vuokria ja markkinavuokria korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella.

Nettokassavirta muodostuu vajaakäyttöasteella oikaistuista tulevaisuuden vuokratuotoista sekä muusta kiinteistöön liittyvistä tuotoista vähennettynä vuosittaisilla viimeisimpiin tietoihin pohjautuvilla hoito- ja muilla kiinteistöön liittyvillä kustannuksilla. Kullekin kiinteistölle on määritetty pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma, joka sisällytetään vuosikohtaisesti nettokassavirtalaskentaan. Arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta diskontataan nykyhetkeen nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Nettokassavirran nykyarvoon lisätään laskentakauden jälkeisen jäännösarvon nykyarvo. Kuluneella tilikaudella ulkopuolisen arvioitsijan käyttämät nettotuottovaatimukset perustuvat vertailukelpoisissa transaktioissa käytettyihin nettotuottovaatimuksiin sekä lisäksi yleiseen markkinatilanteeseen.

Kuluvan tilikauden palveluihin liittyvät nettotuotot (käyttökate) on laskettu huomioiden kaikki kullekin kiinteistölle olennaiset palvelutoiminnan tulot sekä palveluihin liittyvät kulut. Palvelutoiminnan kulut sisältävät allokoituja hallinnon henkilöstökuluja. Käypä arvo lasketaan pääomittamalla palveluliiketoiminnan nettotuotot arvioidulla markkinoiden tuottovaatimuksella.

Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan rakennusoikeuden mukaiseen käypään arvoonsa.

TECHNOPOLIS

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamenot, niihin liittyvät mahdolliset tontin vuokrat ja työsuhte-etuuksista aiheutuvat kulut aktivoidaan taseeseen rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan tämän jälkeen valmiusasteen mukaisesti käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen valmiusasteen mukainen käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt esitetään erillään valmiista sijoituskiinteistöistä ja ne siirretään valmiisiin sijoituskiinteistöihin käyvässä arvossaan käyttönoton yhteydessä.

Käypään arvoon arvostaminen

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat sekä johdannais sopimukset on arvostettu käypään arvoon.

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokituvat hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten Nasdaq Helsingin pörssin kursseihin arvonnäytyspäivänä. Tason 2 omaisuuserien tai velkojen käyvät arvot perustuvat merkittäville osin muihin syöttötietoihin kuin tasoon 1 sisältyviin noteerattuihin hintoihin mutta kuitenkin tietoihin, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle ovat todettavissa joko suoraan hintana tai epäsuorasti hinnoista johdettuna. Näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä konserni käyttää yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittäville osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittäville osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin on kirjattu keskeneräisten pitkäaikaisten varojen lisäyksiä. Tällaisia ovat muun muassa sijoituskiinteistöihin tehdyt ajanmukaistamiset sekä muut hankkeet, jotka tulee kirjata keskeneräisiin siihen saakka, kunnes ne valmistuvat.

Vuokrasopimukset, vuokralle ottaja

IFRS 16 - standardi edellyttää vuokralle ottajan kirjaamaan varat ja velat kaikista yli 12 kuukautta ylittävistä vuokrasopimuksista, ellei niihin liittyvien varojen arvo ole vähäinen. Vuokralle ottajan tulee kirjata taseeseensa omaisuuseräksi oikeus käyttää hyödykettä sekä vuokranmaksuihin liittyvä velvollisuus velkana.

Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenoon ja siihen sisällytetään seuraavat elementit: vuokrasopimusvelka, alkuvaiheen välittömät menot, ennakkoon maksetut vuokrat vähennettynä saaduilla kannustimilla sekä arvioidut menot purkamisesta tai alkuperäiseen tilaan palauttamisesta. Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta. Lisäluoton korko on määritelty vuokrasopimuksille perustuen sopimusten kohdeomaisuuserien luokkiin, maturiteettiin ja taloudelliseen ympäristöön. Vuokramaksuiksi luetaan kiinteät vuokramaksut (mukaan lukien tosiasiallisesti kiinteät maksut), muuttuvat vuokrat, jotka ovat sidottu indeksiin tai hintaan, odotettavissa olevat maksut, jotka liittyvät jäänönsarvotakuisiin, ja mahdollinen osto-option toteutushinta, jos päätös käyttää osto-optiota on kohtuullisen varma. Jos konserni käyttää kohtuullisen varmasti päättämisoptiota, mahdollinen päättämismaksu lisätään vuokrasopimusvelkaan. Vuokra-aika on päättämisoptioiden kattaman vuokrasopimuksen ei-purettavissa oleva jakso, jos päättäminen ei ole kohtuullisen varmaa. Mahdolliset jatko-optiot lisätään vuokra-aikaan, jos on kohtuullisen varmaa, että konserni käyttää näitä optioita.

Kun yhtiön maanvuokrasopimuksista kirjattu käyttöoikeusomaisuuserän arvo kohdistuu kiinteästi konsernin sijoituskiinteistöihin, on maanvuokrasopimusten käyttöoikeusomaisuuserät esitetty taseessa erässä sijoituskiinteistöt. Näistä maanvuokrasopimuksiin liittyvistä käyttöoikeusomaisuuseristä yhtiö kirjaa vuokrasopimuksiin liittyvät kulut tuloslaskelmaan kohtaan sijoituskiinteistöjen arvomuutokset ja rahoituskuluksi vuokrasopimusvelan koron määrittelyn korkotekijän mukaan.



Aineellisten käyttöoikeusomaisuuserien tulosvaikutus on esitetty kohdassa poistot, muut aineelliset hyödykkeet sekä korkokulut vuokrasopimuksista.

Konserni soveltaa standardin sallimia helpotuksia olla kirjaamatta taseeseen lyhytaikaisia vuokrasopimuksia (vuokra-aika 12 kk tai vähemmän) sekä vähäarvoisia vuokrasopimuksia (kohteena olevan omaisuuserän arvo noin 5.000 € tai vähemmän). Tällaiset sopimuksen kirjataan kuluksi vuokra-aikanaan.

Oma pääoma

Osakepääomana esitetään osakkeet, jotka on laskettu liikkeeseen ennen vuotta 2010. Tämän jälkeen liikkeeseen lasketuista osakkeista saadut varat on kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP). Menot, jotka liittyvät oman pääoman ehtoisten instrumenttien liikkeeseen laskuun tai hankintaan, kirjataan oman pääoman vähennykseksi. Emoyhtiö on hankkinut takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja. Näiden instrumenttien hankintameno on vähennetty omasta pääomasta.

Rahoitusvarat ja -velat

Konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvarat. Luokittelu tehdään rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen mukaan ja luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä. Lisätietoa rahoitusvaroista kerrotaan liitetiedossa 20.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävilta osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksytyjen hinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lyhytaikaiset rahoitusvarat kirjataan jaksotettuun hankintamenuon. Myyntisaamisiin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän rahoitusvaroihin kuuluvasta omaisuuserästä, joka on arvostettu jaksotettuun hankintamenuon. Myyntisaamisten odotettavissa olevien luottotappioiden arvioimiseen käytetään ns. yksinkertaistettua menetelyä, jossa luottotappiot kirjataan määrään, joka vastaa koko voimassa oloajalta odotettavissa olevia luottotappioita. Kirjattavat luottotappiot perustuvat historialliseen informaatioon saamisten laiminlyönneistä.

Korolliset velat kirjataan taseeseen jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää kaikki alle 12 kuukauden aikana erääntyvät korolliset velat.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat -ryhmään sisältyvät sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisessa suojauslaskennassa eli ovat tehottomia suojausinstrumentteja.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Konsernin luottotappiovarauksen arvioiminen perustuu myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa oleviin luottotappioihin IFRS 9-standardin mukaisesti. Odotettuihin luottotappioihin perustuva malli on ennakoiva ja tappio-osuus perustuu historiallisten tappioiden määriin. Konserni arvioi tarvetta kirjata odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä jaksotettuun hankintamenuon arvostetuista myyntisaamisista aina, kun siitä tulee rahoitusvaroihin liittyvän sopimuksen osapuoli. Arvio perustuu kokemukseen toteutuneista luottotappioista huomioiden tarkasteluhetken taloudelliset olosuhteet ja se kirjataan määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrää.

TECHNOPOLIS



Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättämispäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkeijohdannaissopimukset määrittellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IFRS 9 -standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät. Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Mikäli suojausinstrumentina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennenaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Ne johdannaissopimukset, jotka eivät täytä suojauslaskennan soveltamisen kriteereitä, kirjataan tulosvaikutteisesti. Kyseiset sopimukset arvostetaan käypään arvoon ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Työsuhde-etuudet

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Lyhytaikaisia työsuhde-etuuksia ovat palkat ja bonukset ja ne kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana työ on suoritettu.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Konsernin henkilöstö kuuluu maksuperusteisiin järjestelmiin ja eläkejärjestelyistä aiheutuvat suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan, sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.

Verot

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut ja laskennallisten verojen muutokset.

Laskennallisen veron kirjaamisen perustana oleva väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman menojaännöksen välisestä erosta. Laskennallisia verosaamisia syntyy myös, jos tytäryhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita. Laskennallisia verosaamisia on kirjattu siihen määrään asti, kun on oletettavissa, että vahvistetut tappiot pystytään hyödyntämään tulevaisuuden verotettavaa tuloa vastaan. Tappioista syntyneiden laskennallisten

TECHNOPOLIS



verosaamisten määrä arvioidaan vuosittain tilinpäätöstä laadittaessa. Arviot perustuvat kyseisten yhtiöiden tulevaisuuden tuotto-odotuksiin.

Laskennallisten verojen tilikauden muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot esitetään vastaavasti muissa laajan tuloksen erissä. Laskennallisten verojen laskemisessa on käytetty tilinpäätöspäivänä vahvistettua yhteisöverokantaa.

Liikevoitto

Konsernin määrittämä liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään kiinteistöjen hoitokulut, palveluliiketoiminnan kulut sekä hallinnon kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät liiketoimintaan liittyvistä eristä. Muussa tapauksessa ne kirjataan rahoituseriin.

Käyttökate

Konsernin määrittämä käyttökate on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään kiinteistöjen hoitokulut, palveluliiketoiminnan kulut ja hallinnon kulut.

Lähipiiritapahtumat

Lähipiiriin kuuluva osapuoli on henkilö tai yhteisö, joka kuuluu tilinpäätöksen laativan yhteisön lähipiiriin. Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Konsernissa sen lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryhtiöt, osakkuusyritykset ja yhteisyritykset. Lisäksi lähipiiriin kuuluvat emoyhtiön hallitus ja konsernin johtoryhmä sekä heidän lähiomaisensa sekä yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta. Konsernin johtoon kuuluvat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä johtoryhmän jäsenet.

Arvioiden käyttö sekä johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

Tilinpäätöstä laadittaessa konsernin johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteita sovellettaessa ja tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon. Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Johdon arvioissa on huomioitu geopoliittisten riskien vaikutus käytettäviin parametreihin.

Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin parametreihin. Merkittävien yksittäinen muuttuja, jolla voi olla olennainen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, on markkinoiden tuottovaatimus. Konsernin käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan käyttämät nettotuottovaatimukset perustuvat vertailukelpoisissa transaktioissa käytettyihin nettotuottovaatimuksiin sekä lisäksi yleiseen markkinatilanteeseen. Lisätietoja käyvän arvon laskelmissa käytetyistä arvioista sekä käypiin arvoihin liittyvistä ulkopuolisen arvioitsijan arvioimista epävarmuuksista löytyy liitetietojen kohdasta 11. Arvioita ja oletuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhainta tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on.

Konsernin johto joutuu arvioimaan tilinpäätöstä laadittaessa myös tappioista syntyneiden laskennallisten verosaamisten määrää konsernin taseessa. Kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä perustuu arvioon tappiota tehneiden tytäryhtiöiden odotettavissa olevasta verotettavasta tulosta tilinpäätöshetkellä.

Uusia sijoituskiinteistöjä hankittaessa konsernin johto arvioi, onko kyseessä IFRS 3:n mukainen liiketoimintojen yhdistäminen vai yksittäisen omaisuuden hankinta. Arvioinnin perusteita on selitetty enemmän laadintaperiaatteiden kohdassa Konsernitilinpäätöksen laajuus.

TECHNOPOLIS



Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

Muutokset IAS 21:een – Valuuttakurssien muutosten vaikutukset (sovellettava 1.1.2025 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja IFRS 7 – Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (sovellettava 1.1.2026 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset IFRS 9 ja IFRS 7 – Power Purchase Agreements (PPAs) Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (sovellettava 1.1.2026 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

IFRS 18 korvaa IAS 1:n (sovellettava 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Konserni arvioi, että vain IFRS 18 standardin käyttöönotolla voi olla olennainen vaikutus konsernitilinpäätöksen laadintaan. Konserni valmistautuu standardin käyttöönottoon selvittämällä tilinpäätöksen esittämistä koskevat muutostarpeet ja arvioimalla niiden vaikutukset.



KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT (1.000 EUR)

1. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on tilinpäätöspäivänä kaksi raportoitavaa segmenttiä: Suomi ja Skandinavia. Konserni on yhdistänyt toimintasegmenttejään raportoitaviksi segmenteiksi maantieteellisen sijainnin perusteella. Suomen raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Oulun liiketoimintayksiköt. Skandinavian raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Oslon, Tukholman ja Göteborgin liiketoimintayksiköt. Yhtiö on tilinpäätösvuonna myynyt Vilnan ja Tallinnan liiketoimintayksiköt, jotka on yhdistelty Baltia segmenttiin. Vilnan ja Tallinnan liiketoimintayksiköiden myynneistä on kirjattu lopullinen myyntitappio tilinpäätösvuodelle ja se on kohdistettu Baltin segmenttiin. Konsernin yhdistelemillä toimintasegmenteillä on kaikilla samankaltaiset taloudelliset ominaispiirteet ja tulokellisuus. Toimintasegmenttien vuokra- ja palveluliiketoiminta ovat keskenään samankaltaisia. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä liiketoimintojen organisointiin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista.

2024	Segmentit					Konserni yhteensä
	Suomi	Baltia	Skandinavia	yhteensä	Muut	
Kiinteistötuotot	98.788	7.696	27.658	134.142		134.142
Palvelutuotot	20.818	1.551	2.261	24.630		24.630
Liikevaihto	119.606	9.247	29.919	158.771		158.771
Liiketoiminnan muut tuotot	324	0	251	575	718	1.293
Kiinteistöjen kulut	-30.117	-1.990	-9.363	-41.470		-41.470
Palveluliiketoiminnan kulut	-13.546	-1.112	-1.740	-16.398		-16.398
Nettotuotto	76.267	6.145	19.066	101.478	718	102.196
Lokaalit ja globaalit hallinnon allokatiot	-4.151	-893	-2.293	-7.337		-7.337
Hallinnon allokoinnottomat kulut	0	0	0	0	-8.547	-8.547
Käyttökate	72.116	5.252	16.773	94.141	-7.829	86.312
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-35.049	-2.503	-5.453	-43.006		-43.006
Poistot						-1.903
Liikevoitto						41.403
Rahoitustuotot ja -kulut						-62.090
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista						38
Tulos ennen veroja						-20.648
Tuloverot						-2.307
Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista						-22.955
Varat	1.701.215	406	417.175	2.118.797	-397.139	1.721.657
Investoinnit	29.645	231	6.514	36.390	219	36.609
2023	Segmentit					Konserni yhteensä
	Suomi	Baltia	Skandinavia	yhteensä	Muut	
Kiinteistötuotot	100.869	38.211	27.170	166.250		166.250
Palvelutuotot	20.409	7.924	2.224	30.556		30.556
Liikevaihto	121.278	46.135	29.394	196.807		196.807
Liiketoiminnan muut tuotot	36	2	112	150	871	1.021
Kiinteistöjen kulut	-32.941	-8.909	-9.247	-51.098		-51.098
Palveluliiketoiminnan kulut	-13.103	-5.706	-1.866	-20.674		-20.674
Nettotuotto	75.270	31.522	18.393	125.184	871	126.055
Lokaalit ja globaalit hallinnon allokatiot	-4.149	-1.970	-2.011	-8.130		-8.130
Hallinnon allokoinnottomat kulut	0	0	0	0	-10.984	-10.984

TECHNOPOLIS



25

Käyttökate	71.121	29.551	16.382	117.054	-10.113	106.942
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	14.140	-115.218	-68.572	-169.651		-169.651
Poistot						-1.830
Liikevoitto						-64.539
Rahoitustuotot ja -kulut						-61.662
Tulos ennen veroja						-126.201
Tuloverot						7.143
Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista						-119.058
Varat	1.616.096	378.220	440.619	2.434.934	-353.780	2.081.154
Investoinnit	20.516	3.903	14.301	38.720	266	38.986

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2024	2023
Kiinteistötuotot	134.142	166.250
Palvelutuotot	24.630	30.556
Liikevaihto yhteensä	158.771	196.807

Suurin osa sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista on kirjattu tuotoiksi IFRS 16 standardin mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruuksina erinä koko vuokratuotoille. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 2,7 miljoonaa euroa (3,1 miljoonaa euroa vuonna 2023). Palvelutuotot on käsitelty IFRS 15 standardin periaatteiden mukaan.

Konsernin vuokrattava pinta-ala tilikauden lopussa oli yhteensä 513.300 kerrosneliometriä (711.900 kerrosneliometriä 31.12.2023). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 88,6 % (88,7 % vertailukauden lopussa).

Konsernin vuokrasopimuskanta vuoden lopussa oli 228,5 miljoonaa euroa (340,3 miljoonaa euroa). Vuokratuottojen kertymät on laskettu nykyisten vuokrasopimusten mukaisesti ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on huomioitu sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

	2024	2023
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika, kk	29	38
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	31.12.2024	12.31.2023
1 v	82,9	109,9
2 v	47,3	67,7
3 v	32,9	50,4
4 v	21,4	34,7
5 v	15,7	25,7
> 6 v	28,5	51,9
Yhteensä	228,5	340,3
Palvelusopimuskanta, milj. euroa	7,7	8,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2024	2023
Muut tuotot	1.293	1.021
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	1.293	1.021

TECHNOPOLIS



Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät myyjtejä lähipiiriyhtiölle Kowac S.à.r.l.:lle sekä vahingonkorvauksia vakuutusyhtiöltä. Lisätietoa lähipiiritapahtumista löytyy liitetiedosta 26.

3. KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN KULUT

	2024	2023
Kiinteistöjen kulut	41.470	51.098
Paikalliset ja globaalit hallinnon allokatiot	5.379	6.003
Kiinteistöliiketoiminnan kulut yhteensä	46.849	57.101

Kiinteistöjen kuluihin sisältyy kaikki kiinteistötuottoihin kohdistuvat kulut. Kulut sisältävät yleisiä toimitiloihin liittyviä kuluja, kuten esimerkiksi vesi-, sähkö- ja lämmityskuluja sekä kiinteistöverot henkilöstökuluineen. Erä sisältää myös kuluja tontin vuokrista, kiinteistöjen vuokrista sekä toimitilavuokrista. Vuokrien IFRS 16 kuluoikaisut näytetään hallinnon kuluissa. Paikalliset ja globaalit hallinnon allokatiot sisältävät paikallisia markkinoinnin ja myynnin kuluja sekä yleisiä HR ja ICT kuluja kuten myös konsernin kiinteistötoiminnan hallinnon kuluja.

4. PALVELULIIKETOIMINNAN KULUT

	2024	2023
Palveluliiketoiminnan kulut	16.398	20.674
Paikalliset ja globaalit hallinnon allokatiot	1.958	2.126
Palveluliiketoiminnan kulut yhteensä	18.356	22.801

Palveluliiketoiminnan kulut ovat konsernin tarjoamiin palveluihin liittyviä kuluja, kuten siivous-, ICT- sekä kokouspalvelujen järjestämisestä aiheutuneita kuluja henkilöstökuluineen. Paikalliset ja globaalit hallinnon allokatiot sisältävät paikallisia markkinoinnin ja myynnin kuluja sekä yleisiä HR ja ICT kuluja kuten myös konsernin palveluliiketoiminnan hallinnon kuluja.

5. HALLINNON KULUT

	2024	2023
Hallinnon kulut	8.547	10.984
Hallinnon kulut yhteensä	8.547	10.984

Hallinnon kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	180	147
Muut palvelut	10	0
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	190	147

Liitetietoihin 3,4 ja 5 sisältyvät, työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä

Palkat ja palkkiot	10.252	11.015
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1.613	1.562
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-99	-105
Muut henkilösivukulut	835	1.057
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä	12.602	13.529

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	152	196
--	------------	------------

TECHNOPOLIS



6. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

	2024	2023
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	200	166
Koneet ja kalusto	493	593
Käyttöoikeusomaisuuserät	1.209	1.068
Muut aineelliset hyödykkeet	0	3
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	1.903	1.830

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2024	2023
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot	0	81
Muut rahoitustuotot	2.559	1.554
Valuuttakurssivoitot	1.016	1.446
Yhteensä	3.574	3.080

Muihin rahoitustuottoihin on kirjattu korko-optioista saadut tuotot. Valuuttakurssivoitot ovat pääasiassa realisoitumattomia kurssieroja, jotka liittyvät muiden kuin euromääräisten pitkäaikaisten lainojen arvostamiseen.

	2024	2023
Rahoituskulut		
Korkokulut lainoista ja yritystodistuksista	48.944	46.507
Korkokulut vuokrasopimusveloista	1.357	1.371
Rahoituskulut johdannaisista	9.536	14.957
Valuuttakurssitappiot	1.614	1.473
Muut rahoituskulut	4.252	435
Rahoituskulut yhteensä	65.702	64.742
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien yhteisöjen tuloksista	38	0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-62.096	-61.662

Korkokulujen nousu johtuu uuden rahoitussopimuksen korkoehdoista, sellaisten johdannaisopimusten päättymisistä, jotka oli hankittu alemman korkotason aikana, sekä uusien johdannaisopimusten preemiokuluista. Johdannaisiin liittyviä preemiokuluja on maksettu tilikaudella 18,3 miljoonaa euroa (15,0 miljoonaa euroa vuonna 2023). Konsernin suojaavan elementin sisältävät johdannaisten käyvän arvon muutokset käsitellään laajan tuloksen erissä. Johdannaisista on kerrottu liitetietojen kohdassa 22.

Valuuttakurssivoitot ja -tappiot ovat syntyneet valuuttamääräisten liiketapahtumien ja monetaaristen erien muuntamisesta euroiksi. Valuuttakurssitappiot muodostuvat pääasiassa sisäisten saamisten muuntamisesta Norjan kruunun ja Ruotsin kruunun eristä euroksi. Valuuttakurssista ja niihin liittyvistä riskeistä on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 22.

	2024	2023
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät		
Johdannaiset, rahavirran suojaus	-16.473	5.715
Yhteensä	-16.473	5.715
Verovaikutus	3.295	-1.143
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen	-13.178	4.572

Johdannaisten muutoksista tilikaudella on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 22.

TECHNOPOLIS



28

8. TULOVEROT

	2024	2023
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-5.871	-988
Aikaisempien tilikausien verot	-15	1
Laskennallisten verojen muutos	3.579	8.130
Tuloverot yhteensä	-2.307	7.143
Tuloveron ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:		
Tulos ennen veroja	-20.693	-126.201
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	4.139	25.240
Tilinpäätöspäivän verokanta	20%	20%
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	-2.544	-16.695
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset	-109	-11.974
Aiempien vuosien vahvistettujen tappioiden käyttö	677	0
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-4.455	10.571
Aikaisempien tilikausien verot	-15	1
Tuloverot yhteensä	-2.307	7.143

Yllä olevan täsmäytyslaskelman verotuksessa vähennyskelvottomat kulut erä koostuu pääasiassa verotuksessa vähennyskelvottomista korkokuluista.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat		
Viron verokanta	0 %	0 %
Liettuan verokanta	15 %	15 %
Norjan verokanta	22 %	22 %
Ruotsin verokanta	20,6%	20,6%

Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja	2024	2023
Muuntoerot	-5.373	-7.501
Johdannaiset	-16.473	5.715
Yhteensä	-21.846	-1.787

Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus		
Johdannaisten verovaikutus	3.295	-1.143
Yhteensä	3.295	-1.143

Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		
Muuntoerot	-5.373	-7.501
Johdannaiset	-13.178	4.572
Yhteensä	-18.552	-2.930

Muuntoeron kauden muutoksista -3,1 miljoonaa euroa on syntynyt Norjan kruunun kurssimuutoksesta (-6,7 miljoonaa euroa vuonna 2023) ja -2,3 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksesta (-0,8 miljoonaa euroa vuonna 2023). Realisoitumattomilla eikä realisoituneilla muuntoeroilla ole vaikutusta veroihin ja siksi niille ei ole laskettu jaksotettavaa veroa.

TECHNOPOLIS



9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2024	2023
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	4.765	4.500
Lisäykset	143	277
Kurssierot	-8	-12
Hankintameno 31.12.	4.900	4.765
Kertyneet poistot 1.1.	-3.749	-3.595
Tilikauden poisto	-200	-166
Kurssierot	8	12
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	959	1.016
Kirjanpitoarvo 1.1.	1.016	905
Kirjanpitoarvo 31.12.	959	1.016

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT ohjelmistojen aktivoituja kehityskuluja, joihin ei liity pilvipalvelujärjestelyitä.

10. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

	2024	2023
Koneet ja kalusto, hankitut		
Hankintameno 1.1.	10.737	11.273
Lisäykset	83	169
Vähennykset	0	-23
Kurssiero	-473	-682
Hankintameno 31.12.	10.347	10.737
Kertyneet poistot 1.1.	-8.174	-8.062
Tilikauden poisto	-493	-593
Kurssiero	367	481
Koneet ja kalusto, hankitut 31.12.	2.046	2.563
Kirjanpitoarvo 1.1.	2.563	3.211
Kirjanpitoarvo 31.12.	2.046	2.563
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät		
Hankintameno 1.1.	17.872	16.361
Lisäykset	1.060	1.516
Vähennykset	-51	0
Kurssiero	-5	-5
Hankintameno 31.12.	18.876	17.872
Kertyneet poistot 1.1.	-15.945	-14.881
Tilikauden poisto	-1.209	-1.068
Kurssiero	4	3
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät 31.12.	1.726	1.927
Kirjanpitoarvo 1.1.	1.927	1.481
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.726	1.927

TECHNOPOLIS



30

Muut käyttöoikeusomaisuuserät		
Hankintameno 1.1.	3.188	3.628
Vähennykset	-495	-440
Hankintameno 31.12.	2.694	3.188
Kertyneet poistot 1.1.	-2.334	-2.334
Muut käyttöoikeusomaisuuserät 31.12.	360	855
Kirjanpitoarvo 1.1.	855	1.294
Kirjanpitoarvo 31.12.	360	855
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	50	66
Vähennykset	0	-11
Tilikauden poisto	0	-3
Kurssierot	0	-1
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	50	50
Kirjanpitoarvo 1.1.	50	66
Kirjanpitoarvo 31.12.	50	50
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, yhteensä	4.182	5.395

Tilinpäätöspäivänä 31.12.2024 muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät yhden jälleen vuokratun toimiston Suomessa (vertailukautena yhden jälleen vuokratun toimiston Suomessa ja yhden Virossa). Maanvuokrasopimuksien mukaiset käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu taseeseen osaksi valmiita sijoituskiinteistöjä. Lisätietoa IFRS 16 standardin mukaisista käyttöomaisuushyödykkeistä ja niihin liittyvistä rahoitusleasingveloista löytyy konsernin laadintaperiaatteista sekä liitetiedosta 21.

11. SIOITUSKIINTEISTÖT

Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2024	Suomi	Skandinavia	Baltia	Yhteensä
Käypä arvo 1.1.	1.201.968	417.245	0	1.619.213
Valuuttakurssien vaikutus		-16.260		-16.260
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	986			986
Käyvän arvon muutos, palvelutuottokomponentti	1.905	-129		1.776
Käyvän arvon muutos	-30.668	-427		-31.095
Käypä arvo 31.12.	1.174.192	400.428	0	1.574.619
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2024	Suomi	Skandinavia	Baltia	Yhteensä
Käypä arvo 1.1.	6.036			6.036
Lisäykset/vähennykset	22.456			22.456
Käyvän arvon muutos	1.218			1.218
Käypä arvo 31.12.	29.710			29.710
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus 2024	Suomi	Skandinavia	Baltia	Yhteensä

TECHNOPOLIS



31

Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	-18.010	-172		-18.182
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	-11.840			-11.840
Palvelutuottokomponentti	1.905	-129		1.776
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-27.945	-302	0	-28.246
Käyttöoikeusomaisuuserän käyvän arvon muutos	-818	-255		-1.073
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-7.505	-4.896	-2.503	-14.904
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1.218			1.218
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	-35.049	-5.453	-2.503	-43.006

Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2023	Suomi	Skandinavia	Baltia	Yhteensä
Käypä arvo 1.1.	1.140.391	480.984	463.030	2.084.405
Valuuttakurssien vaikutus		-16.031		-16.031
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	1.900			1.900
Myytäväinä oleviin omaisuuseriin siirretyt erät			-351.463	-351.463
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	49.300			49.300
Muut siirrot erien välillä	-2.479			-2.479
Käyvän arvon muutos, palvelutuottokomponentti	13.300	3.939	2.918	20.157
Käyvän arvon muutos	-445	-51.647	-114.485	-166.577
Käypä arvo 31.12.	1.201.967	417.245	0	1.619.212

Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2023	Suomi	Skandinavia	Baltia	Yhteensä
Käypä arvo 1.1.	31.720			31.720
Lisäykset/vähennykset	13.737			13.737
Käyvän arvon muutos	9.878			9.878
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-49.300			-49.300
Käypä arvo 31.12.	6.036			6.036

Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus 2023	Suomi	Skandinavia	Baltia	Yhteensä
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	14.362	-25.112	-111.721	-122.472
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	-14.023	-26.281	-2.764	-43.068
Palvelutuottokomponentti	13.300	3.939	2.918	20.157
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	13.639	-47.454	-111.567	-145.383
Käyttöoikeusomaisuuserän käyvän arvon muutos	-784	-254		-1.037
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-8.594	-20.864	-3.651	-33.108
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	9.878			9.878
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	14.140	-68.572	-115.218	-169.651

Tilikauden aikana hankituista ja myydyistä yksittäisistä sijoituskiinteistöistä sekä liiketoiminnoista ja niiden yhdistämisestä on esitetty tiedot liitetietojen kohdassa 24. Myytävänä oleviin omaisuuseriin siirretyistä sijoituskiinteistöistä on esitetty tiedot liitetietojen kohdassa 25.

TECHNOPOLIS



Sijoituskiinteistöjen käyvän arvot

Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan Cushman & Wakefieldin laskemiin arvoihin. Ulkopuolisen arvioitsijan laskemat kiinteistöjen markkina-arvot on johdettu ensisijaisesti vertailukelpoisista viimeaikaisista markkinatransaktioista, mikäli sellaisia on ollut löydettävissä. Transaktioiden puuttuessa ulkopuolisen arvioitsijan sekä konsernin itse käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analysiin, jolloin se luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettu Technopolis-konsernin toimesta kassavirta-analysimallia käyttäen kaikissa maissa. Laskentamallista on kerrottu tarkemmin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Osa konsernin omistamista sijoituskiinteistöistä luokiteltiin myytävänä oleviksi omaisuuseriksi vuonna 2023 ja vastaavasti myyty vuonna 2024. Näiden sijoituskiinteistöjen käyvät arvot on siirretty taseessa luokkaan myytävänä olevat omaisuuserät vuonna 2023. Myytävänä olevien omaisuuserien arvostusperiaatteista on kerrottu konsernin laadintaperiaatteissa kohdassa Myytävänä olevat omaisuuserät.

Ulkopuolisten arviolausuntojen ei ole ilmoitettu olevan alttiita tavanomaista suuremmalle epävarmuudelle standardin VPS3 ja VPGA 10 RICS Valuation – Global Standards ”material valuation uncertainty” mukaisesti. Ulkopuolinen arviointitoimisto korostaa arvonmäärittämisprosessin merkitystä, koska on tärkeää ymmärtää konteksti, jossa arviointilausunto on laadittu.

Sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa on käytetty seuraavanlaisia keskimääräisiä parametreja:

Valmiit sijoituskiinteistöt 2024	Suomi	Skandinavia	Baltia	Yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:				
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	4,85-8,80	5,0-6,75		4,85-8,80
Tuottovaatimus, painotettu, %	6,5	6,0		6,4
Inflaatio-oletus, %	1,9	2,0		1,9-2
Neliöllä painotettu markkinavuokra eur/m ² /kk	15,4	15,8		15,5
Hoitokulut eur/m ² /kk	6,7	5,5		6,4
Ajanmukaistamiset, eur/m ² /kk	2,0	2,1		2,0

Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	376.000	137.300		513.300
--	---------	---------	--	---------

Valmiit sijoituskiinteistöt 2023

	Suomi	Skandinavia	Baltia	Yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:				
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	4,7-8,8	5,0-5,75	7,2	4,7-8,8
Tuottovaatimus, painotettu, %	6,4	6,0	7,2	6,5
Inflaatio-oletus, %	2,1	2-2,25	3,0	2,1-3,0
Neliömetreillä painotettu markkinavuokra eur/m ² /kk	15,0	15,7	13,7	15,0
Hoitokulut eur/m ² /kk	6,7	5,7	4,4	6,1
Ajanmukaistamiset, eur/m ² /kk	2,1	2,5	1,5	2,1

Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	375.300	138.300	198.300	711.900
--	---------	---------	---------	---------

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 2024

	Suomi	Skandinavia	Baltia	Yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:				
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	n/a			
Tuottovaatimus, %	n/a			
Inflaatio-oletus, %	1,9			
Neliöllä painotettu markkinavuokra eur/m ² /kk	40,2			

TECHNOPOLIS



Hoitokulut eur/m²/kk 6,0

Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m² 5.770
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, % 100,0
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, % 100,0

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 2023

	Suomi	Skandinavia	Baltia	Yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:				
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	n/a			
Tuottovaatimus, %	n/a			
Inflaatio-oletus, %	2,1			
Neliömetreillä painotettu markkinavuokra eur/m ² /kk	41,7			
Hoitokulut eur/m ² /kk	6,0			

Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m² 5.770
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, % 100,0
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, % 100,0

Vuonna 2024 tuottovaatimusten muutos yhdellä prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

		Tuottovaatimuksen muutos	
	31.12.2024	+1%	-1%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, teur*	1.540.653	1.336.871	1.819.602

Käyttöasteen muutos kahdella ja puolella prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

		Käyttöasteen muutos	
	31.12.2024	2,50 %	-2,5%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, teur*	1.540.653	1.619.647	1.526.811

Markkinavuokran muutos kahdella eurolla per neliömetri vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

		Markkinavuokran muutos	
	31.12.2024	+2 €/m ²	-2 €/m ²
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, teur*	1.540.653	1.591.356	1.501.642

Vuonna 2023 tuottovaatimusten muutos yhdellä prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

		Tuottovaatimuksen muutos	
	31.12.2023	+1%	-1%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, teur*	1.584.936	1.385.769	1.873.746

Käyttöasteen muutos kahdella ja puolella prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

		Käyttöasteen muutos	
	31.12.2023	2,50 %	-2,5%

TECHNOPOLIS



Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, teur*	1.584.936	1.617.691	1.525.036
Markkinavuokran muutos kahdella eurolla per neliometri vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:			
		Markkinavuokran muutos	
	31.12.2023	+2 €/m ²	-2 €/m ²
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, teur*	1.584.936	1.687.284	1.455.690

* Ilman IFRS 16 standardin mukaan arvostettuja maa-alueita

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavat arviot tulevaisuuden tuotoista, kuluista, investoinneista sekä diskonttorosta. Odotettujen nettokassavirtojen ja vuokrausasteletusten nousu nostaa sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja ja lasku puolestaan laskee niitä. Hoitokulut ja kiinteistöihin tehtävät ajanmukaistamiset pienentävät käypiä arvoja sitä enemmän, mitä enemmän negatiivista kassavirtaa kohteeseen tulevaisuudessa kohdistuu. Palvelutoimintaan liittyvät tuotot vaikuttavat sijoituskiinteistön käypään arvoon, tuottojen ollessa liitännäinen kiinteistön käyttöasteeseen. Markkinoiden tuottovaatimusten tai inflaatio-oletusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten ja inflaatio-oletusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat.

Kuten Arvioiden käyttö ja johdon harkintaan perustuvat ratkaisut -osiossa todetaan, kiinteistön arvioinnit ovat monitahoisia ja sisältävät tietoja, joita ei aina ole julkisesti saatavilla ja joihin liittyy harkintaa. Technopolis-konserni suorittaa jokaisen kiinteistön valuaatioon yksityiskohtaisen tarkastelun arvioidakseen, että asianmukaiset oletukset on otettu huomioon. Ulkopuolisten arvioitsijan valuaatio haastetaan, jotta saadaan varmistettua, että heillä on kaikki olennainen tieto.

Kaikki sijoituskiinteistöt luokitellaan hierarkialuokkaan 3, koska yksi tai useampi syöttötiedoista eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Silti, IFRS 13 standardin mukaisesti, kaikki sijoituskiinteistöt on arvostettu niiden korkeimman ja parhaan käyttötarkoituksensa mukaisesti.

Lisää sijoituskiinteistöihin liittyvästä markkinoiden tuottovaatimusriskistä kerrotaan liitetiedossa 22.

Ilmastoön liittyvät asiat sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

Technopolis on sitoutunut tekemään tulevaisuuden työpaikoista joustavia ja ympäristöystävällisiä. Technopolikselle vastuullisuus tarkoittaa tehokkaampia neliometrejä, älykästä ja turvallista toimitilas suunnittelua ja enemmän yhteiskäyttöisiä palveluita. Technopoliksen kiinteistöt suunnitellaan alusta lähtien tilankäyttöään mahdollisimman tehokkaiksi ja viihtyisiksi, ja vastuullisuus on tärkeä osa liiketoimintastrategiaa. Technopolis on asettanut kunnianhimoiset tavoitteet päästöjen vähentämiseen. Päättävöitteena on, että sen omistamat rakennukset olisivat hiilineutraaleja energiankäytön suhteen vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteet on yhteensovitettu kampuksien pitkän aikavälin suunnitelmien kanssa ja tavoitteissa on otettu huomioon myös lainsäädännön vaikutukset. Päästövähennystavoitteiden ja -suunnitelman päivittäminen on jatkuva prosessi, jossa tavoitteet analysoidaan ja yhteensovitetään vuosittain. Technopolis on arvioinut, että päästötavoitteen saavuttamisen taloudelliset vaikutukset eivät ole merkittävät eikä näillä arvioida olevan suurta vaikutusta sijoituskiinteistöjen arvostukseen. Lisää tietoa Technopoliksen vastuullisuuteen liittyvistä tavoitteista ja toimintavoista löytyy hallituksen toimintakertomuksen kohdasta Vastuullisuus Technopoliksessa.

12. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2024	2023
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	5.594	13.703
Kurssierot	-186	-294
Lisäykset/vähennykset	-343	-7.816
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	5.065	5.594

TECHNOPOLIS



Ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin on kirjattu keskeneräisten pitkäaikaisten varojen taseeseen aktivoituja lisäyksiä. Tällaisia ovat muun muassa sijoituskiinteistöihin liittyvät ajanmukaistamiset sekä muut asiakkaille toteutetut tilojen muutostyöt, jotka kirjataan keskeneräisiin hankintoihin siihen saakka, kunnes ne valmistuvat. Valmistuttuaan ne kirjataan tulosvaikuttavasti sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosten ryhmään kohtaan "Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella".

13. TYTÄRYHTIÖT JA OLENNAISET MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN OSUUDET

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	2024 Osuus, %	2023 Osuus, %
Suomi		
Technopolis Holding Finland 1, Helsinki	100,00	100,00
Technopolis Holding Finland 2, Helsinki	100,00	100,00
Technopolis Holding Finland 3, Helsinki	100,00	100,00
Technopolis Oy, Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Linnanmaa, Oulu	100,00	0,00
Kiinteistö Oy Technopolis Kontinkangas, Oulu	100,00	0,00
Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis, Vantaa	100,00	0,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 1, Espoo	100,00	0,00
Kiinteistö Oy Technopolis Ruoholahti, Helsinki	100,00	0,00
Kiinteistö Oy Technopolis Yliopistonrinne Tampere	100,00	0,00
Kiinteistö Oy Technopolis Hermia, Tampere	100,00	0,00
Kiinteistö Oy Innopoli 2, Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3, Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Gentti, Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Hali, Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Lago, Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Tinnu, Espoo	100,00	100,00
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki	0,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4, Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21, Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Peltola, Oulu	100,00	100,00
Technopolis Hitech Oy, Oulu	100,00	100,00
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu	0,00	100,00
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere	0,00	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Ratapihankatu, Tampere	100,00	100,00
Technopolis UMA Holding Oy, Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu	99,24	99,24
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu	87,45	87,45
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu	84,14	84,14
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere	71,96	71,96
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	62,24	62,24
Salmiparkki Oy	56,44	56,44
Ruotsi		
Technopolis AB, Göteborg	100,00	100,00
Technopolis Gårda AB, Göteborg	100,00	100,00

TECHNOPOLIS



36

Technopolis Kista Holding AB, Stockholm	100,00	100,00
Technopolis Kista AB, Stockholm	100,00	100,00
Norja		
Technopolis Holding AS, Oslo	100,00	100,00
Campus H AS, Oslo	100,00	100,00
Campus T AS, Oslo	100,00	100,00
Campus X AS, Oslo	100,00	100,00
Campus P AS, Oslo	100,00	100,00
Viro		
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna	100,00	100,00
Technopolis Ülemiste AS, Tallinna	0,00	51,00
Liettua		
Technopolis Lietuva UAB, Vilna	100,00	100,00
Technopolis Ozas UAB, Vilna	0,00	100,00

Muutokset konsernin yrityksissä

Helmikuussa 2024 yhtiö divestoi onnistuneesti kaksi Baltian kampusta; Ozas kampuksen Vilnassa, Liettuaan maaliskuun ensimmäinen päivä ja Ülemisten kampuksen Tallinnassa, Virossa maaliskuun 21 päivänä. Kauppojen jälkeen yhtiöllä ei enää ole liiketoimintaa Liettuaan eikä Virossa.

Vuoden 2024 aikana Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy jakaantui kokonaisjakautumisella kahteen uuteen kiinteistöyhtiöön Kiinteistö Oy Technopolis Linnanmaaksi ja Kiinteistö Oy Technopolis Kontinkankaaksi. Myös Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy jakaantui kokonaisjakautumisella kolmeksi uudeksi kiinteistöyhtiöksi: Kiinteistö Oy Technopolis Aviapoliksi, Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 1:ksi ja Kiinteistö Oy Technopolis Ruoholahdeksi sekä Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy jakaantui kahdeksi uudeksi kiinteistöyhtiöksi: Kiinteistö Oy Technopolis Yliopistonrinteeksi ja Kiinteistö Oy Technopolis Hermiaksi.

Erittely olennaisista määräysvallattomien omistajien osuuksista konsernissa

Konsernilla on määräysvallattomia omistajia alla luetelluissa yhtiöissä.

Tytäryritys	Määräysvallattomien omistajien osuus äänivallasta		
	Kotimaa	2024	2023
Technopolis Ülemiste AS	Viro	0,00 %	49,00 %

	Kotimaa	Määräysvallattomien omistajien osuus voitosta tai tappiosta			
		2024	2023	2024	2023
Technopolis Ülemiste AS	Viro	840	-24.931	0	30.425
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	Suomi	1	2	13	12
Yhteensä		841	-24.929	13	30.437

TECHNOPOLIS



Taloudellisen informaation yhteenveto tytäryrityksistä, joissa oli olennainen määräysvallattomien omistajien osuus vertailukaudella

	Technopolis Ülemiste AS
	2023
Varat	219.610
Velat	101.643
Tilikauden tulos	4.996
Määräysvallattomien osuus tilikauden tuloksesta	2.448
Määräysvallattomille maksetut osingot ja pääoman palautukset	-3.499
Liiketoiminnan nettorahavirta	12.700
Investointien nettorahavirta	-630
Rahoituksen nettorahavirta	-15.701

14. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

	2024	2023
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	1.151	1.151
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	38	0
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	1.189	1.151

	Osuus, %	Osuudet osakkuusyri- tyksissä	Konsernin osuus kertyneistä voittovaroista	Yhteensä
Osuudet osakkuusyrityksissä				
Iin Micropolis Oy, Ii, Suomi	25,7	84	-84	0
Rehaparkki Oy, Oulu, Suomi	28,4	1.392	-204	1.189
Yhteensä		1.477	-288	1.189

Konserni on kirjannut osuudestaan osakkuusyhtiöiden tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoon asti.

15. SIIJOITUKSET JA SAAMISET

	2024	2023
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut varat		
Rahoitusvarat yhteensä 1.1.	215	216
Vähennykset	-43	0
Rahoitusvarat 31.12.	172	216

Rahoitusvarat sisältävät ei-listattujen yhtiöiden osakkeita ja ne on luokiteltu rahoitushierarkian tasolle 3.

Muut pitkäaikaiset saamiset		
Muut pitkäaikaiset saamiset 1.1.	92	376
Lisäykset/vähennykset	-20	-284
Muut pitkäaikaiset saamiset 31.12.	72	92

TECHNOPOLIS



16. LASKENNALLISET VEROT

	1.1.2024	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Siirrot erien välillä	Kurssierot	12.31.2024
Laskennalliset verosaamiset						
Sijoituskiinteistöt	1,767	1,246				3,013
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	14,510	-1,500		0	-363	12,647
Johdannaiset	0		785			785
Käyttöoikeusomaisuuserät	7,992	88				8,080
Muut erät	765	-9		-73		683
Yhteensä	25,034	-175	785	-73	-363	25,208
Laskennallisen veron netottaminen						-7,554
Yhteensä laskennallinen verosaaminen						17,654

	1.1.2023	Kirjattu tulosvaiku- tteisesti	Siirrot myytävänä oleviin eriin	Kurssi- erot	31.12.2023
Laskennalliset verosaamiset					
Sijoituskiinteistöt	1.600	167			1.767
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	19.926	-1.948	-2.950	-518	14.510
Käyttöoikeusomaisuuserät	7.762	230			7.992
Muut erät	930	-165			765
Yhteensä	30.218	-1.716	-2.950	-518	25.034
Laskennallisen veron netottaminen					-7,554
Yhteensä laskennallinen verosaaminen					17.480

	1.1.2024	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kurssierot	12.31.2024
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöt	139,111	-4,062		-1,439	133,610
Johdannaiset	2,510		-2,510		0
Vuokrasopimusvelat	7,554				7,554
Muut erät	323				323
Yhteensä	149,498	-4,062	-2,510	-1,439	141,487
Laskennallisen veron netottaminen					-7,554
Yhteensä laskennallinen verovelka					133,933

	1.1.2023	Kirjattu tulosvaikuttei- sesti	Kirjattu muihin laajan tulokse- n eriin	Siirrot myytävänä oleviin omaisuuserii- n liittyviin velkoihin	Kurssier- ot	31.12.2023
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöt	172,726	-9,846		-21,842	-1,927	139,111
Johdannaiset	1,367		1,143			2,510

TECHNOPOLIS



						39
Vuokrasopimusvelat	7.554					7.554
Muut erät	323					323
Yhteensä	181.970	-9.846	1.143	-21.842	-1.927	149.498
Laskennallisen veron netottaminen						-7.554
Yhteensä laskennallinen verovelka						141.944

Konsernilla on lisäksi kirjaamattomia laskennallisia verosaamia tappioista ja vähentämättömistä korkokuluista yhteensä 15,4 (15,4) miljoonaa euroa, joista 6,0 (0,9) miljoonaa euroa Norjan yhtiöissä syntyneitä eriä, 3,2 (2,2) miljoonaa euroa Ruotsin yhtiöissä syntyneitä eriä ja 6,2 (12,3) miljoonaa euroa Suomen yhtiöissä syntyneitä eriä. Konsernilla ei ole riittävää varmuutta tappioihin liittyvien vastaisten tuottojen ajankohdasta eikä konserni odota pystyvän hyödyntämään vähentämättömiä korkokuluja lähitulevaisuudessa, minkä vuoksi kyseessä olevat laskennalliset verosaamiset on jätetty kirjaamatta.

17. LYHYTAIKAISET SAAMISET

	2024	2023
Myyntisaamiset	4.081	2.860
Siirtosaamiset	4.015	4.192
Johdannaiset	2.634	3.549
Korkosaamiset	283	3.978
Muut saamiset	2.449	2.787
Tuloverosaamiset	33	12
Leasingsaamiset	526	496
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	14.021	17.874
Myyntisaamisten erääntyminen		
Ei erääntyneet	2.736	1.607
alle 30 päivää	186	251
30 - 60 päivää	202	141
2 - 3 kuukautta	113	185
3 - 4 kuukautta	177	152
yli 4 kuukautta	667	524
Yhteensä	4.081	2.860

Tilikaudella kirjattiin luottotappioita 0,40 (0,19) miljoonaa euroa. Odotettavissa olevat luottotappiot ovat 2,6 % (0,0 %) myyntisaamisista. Prosenttiosuus perustuu aikaisempien vuosien todellisiin luottotappiokirjauksiin.

Leasingsaamiset sisältävät 0,53 (0,50) miljoonaa euroa jälleenvuokratusta vuokrasopimuksista Suomessa, Espoossa.

18. RAHAVARAT

	2024	2023
Käteinen raha ja pankkitili	74.014	39.328
Rahavarat yhteensä	74.014	39.328

Konsernin rahoitussopimuksen ehtojen mukaisesti osa konsernin rahavaroista on sidottuna suljetuilla pankkitileillä.

TECHNOPOLIS



19. OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Technopolis Holding Oyj:llä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96.913.626 euroa 31.12.2024. Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä 156.915.219 osaketta. Yhtiöllä ei ole omassa hallussa olevia osakkeita. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Rahastot

Ylikurssirahasto

Niissä tapauksissa, joissa optio-oikeuksista ja osakeanneista on päätetty vanhan osakeyhtiölain (29.9.1978/734) aikana, on niihin perustuvista osakemerkinnöistä saadut rahasuoritukset kirjattu osakepääomaan ja ylikurssirahastoon järjestelyn ehtojen mukaisesti, transaktiokuluilla vähennettynä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman sijoitukset ja osakkeiden merkinnän siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Muut rahastot

Muut rahastot sisältävät suojausinstrumenttirahaston. Suojausinstrumenttirahastoon kirjataan suojauslaskennan kriteerit täyttävien tehokkaiden johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset verovaikutuksella vähennettynä.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksiköiden muun valuutan kuin euromääräisten tilinpäätösten muuntamisesta euroiksi syntyneet muuntoerot. Tällaiset muuntoerot kirjataan omaan pääomaan ja samalla muihin laajan tuloksen eriin. Oman pääoman muuntoeroista 31,8 miljoonaa euroa johtuu Norjan kruunun kurssimuutoksista ja 12,7 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksista.

Sijoitukset ja pääomanpalautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta

Vuonna 2024 jaettiin pääomanpalautusta 9,000,000 euroa sijoitetun vapaan pääoman rahastosta. Lisäksi yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtiin sijoituksia yhteensä 95,911,936 euroa.

Vuonna 2023 jaettiin pääomanpalautusta 2,781,542 euroa sijoitetun vapaan pääoman rahastosta. Lisäksi yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtiin sijoituksia yhteensä 29,937,616 euroa.

20. VELAT

Pitkäaikaiset velat	2024	2023
Pankkilainat	694.443	0
Laskennalliset verovelat	133.933	141.944
Joukkovelkakirjalainat	42.421	0
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	36.493	37.720
Muut velat	0	25
Pitkäaikaiset velat yhteensä	907.290	179.689

Katsauskauden lopussa IFRS:n mukaisesti kirjatun Senior-lainan osuus oli 584,9 (840,2) miljoonaa euroa ja Mezzanine-lainan 117,4 (123,4) miljoonaa euroa.

TECHNOPOLIS



4¹

Tilikaudella 2024 yhtiö sopi aikaisemmin voimassa olevan lainalimiitin uudelleenrahoituksesta aikaisempien lainoittajien kanssa. Sopimus on kaksivuotinen luottolimitti sisältäen kaksi vuoden mittaista jatko-optiota, jotka voidaan käyttää harkinnan mukaan edellyttäen, että tietyt ehdot täyttyvät. Lainajärjestely koostuu vaihtuvakorkoisesta Senior-lainasta sekä matalamman etusijan kiinteäkorkoisesta Mezzanine-lainasta. Senior-laina on täysin suojattu korkojohdannaisilla lainan erääntymiseen saakka.

Vuonna 2021 yhtiö laski liikkeeseen kolme vuotisen kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan liittyen Kista -kampuksen hankintaan Tukholmassa. Joukkovelkakirjalaina maksettiin osittain takaisin huhtikuussa 2024 lainan sopimusehtojen mukaisesti ja samalla neuvoteltiin kolmen vuoden jatko sopimus lopulle (490 miljoonan Ruotsin kruunun) nimellismäärälle.

Rahoituksesta kerrotaan enemmän liitetiedossa 22.

Lyhytaikaiset velat	2024	2023
Pankkilainat	7.858	824.508
Joukkovelkakirjalainat	0	44.386
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	2.710	2.021
Saadut ennakot	9.549	8.931
Ostovelat	6.232	7.437
Siirtovelat	17.262	15.150
Muut velat	4.155	2.223
Tuloverovelka	1.322	1.205
Lyhytaikaiset velat yhteensä	49.088	905.861
Velat yhteensä		
Kiinteäkorkoiset	199.066	84.127
Vaihtuvakorkoiset	584.859	824.508
Korottomat velat	172.453	176.916
Velat yhteensä	956.378	1.085.550

21. VUOKRASOPIMUKSET

Vuokrasopimusvelat	2024	2023
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	36.493	37.720
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	2.710	2.021
Vuokrasopimusvelat taseessa 31.12.	39.203	39.741

Tuloslaskelmassa kirjatut. käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvät erät

Korkokulut vuokrasopimusveloista	1.357	1.371
Lyhytaikaisiin sekä vähäarvoisten hyödykkeiden vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	768	945
Diskonntauskorkojen painotettu keskiarvo %	3,60	3,60

Konserni voi saada vähäisiä tuottoja käyttöoikeusomaisuuserien edelleenvuokrauksesta.

TECHNOPOLIS



1.7

Käyttöoikeusomaisuuserät	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset käyttöomaisuus-hyödykkeet	Vuokrasopimusvelat
01.01.2024	34.277	2.782	39.741
Kurssiero	-224	-1	
Lisäykset/vähennykset	986	514	-538
Poisto/käyvän arvon muutos	-1.073	-1.209	
31.12.2024	33.967	2.086	39.203

Käyttöoikeusomaisuuserät	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset käyttöomaisuus-hyödykkeet	Vuokrasopimusvelat
01.01.2023	33.405	2.775	39.196
Kurssiero	8	-1	
Lisäykset/vähennykset	1.900	1.076	545
Poisto/käyvän arvon muutos	-1.037	-1.068	
31.12.2023	34.277	2.782	39.741

Jatko- ja päättämisoptiot

Aineellisissa käyttöomaisuushyödykkeissä on palveluliiketoiminnan pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, joissa on jatko-optioita kolmesta viiteen vuoteen. Jatko-optioiden käyttö on epätodennäköistä, eikä niitä ole kirjattu käyttöoikeusomaisuuserien arvoon vuosina 2024 tai 2023.

22. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Technopolis-konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on turvata konsernin toimintoille riittävä rahoitus kilpailukykyisin ehdoin sekä vähentää korko- ja valuuttakurssivaihtelujen negatiivista vaikutusta konsernin tulokseen, taloudelliseen asemaan ja rahavirtaan.

Yhtiö allekirjoitti uuden lainasopimuksen huhtikuussa 2024, joka on jatkoa vanhalle vuonna 2019 allekirjoitetulle sopimukselle. Uuden lainasopimuksen kovenanttiehdot pysyivät samoina kuin alkuperäisessä lainasopimuksessa, joka erääntyi toukokuussa 2024. Lainajärjestely koostuu vaihtuvakorkoisesta Senior-lainasta sekä matalamman etusijan kiinteäkorkoisesta Mezzanine-lainasta. Samoin Technopolis Kistan vuonna 2021 liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina uusittiin huhtikuussa 2024. Jatkosopimus on kolmevuotinen kiinteäkorkoinen sopimus, eikä siitä tehdä lyhennyksiä laina-aikana.

Lisätietoja lainoista löytyy liitetiedosta 20.

Korkoriski

Korkoriski on Technopoliksen keskeisin rahoitusriski. Kaikki Technopoliksen korolliset velat ovat pääosin vaihtuvakorkoisia lainoja rahoituslaitoksilta. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on vähentää markkinakorkojen vaihtelun negatiivista vaikutusta konsernin tulokseen, taloudelliseen asemaan ja rahavirtaan. Technopolis suojautuu korkoriskiä vastaan johdannaisilla.

Korkoriskin suojaamisesta on määrätty huhtikuussa 2024 allekirjoitetussa rahoitussopimuksessa. Korkoriskiltä suojautumiseen yhtiö käyttää korkokatto-optioita. Koko vaihtuvakorkoisen lainan lainasumma on suojattu täysimääräisesti ja lainat on suojattu sopimuksen mukaisesti laina-ajan päättymiseen asti.

Konserni sisällyttää kaikki korkojohdannaiset IFRS-suojauslaskentaan ja ne arvostetaan tilinpäätöshetkellä käypiin arvoihin. Käyvät arvot perustuvat vastapuolipankin arvostuksiin. Korko-optioiden preemiot on maksettu sopimuksen teon yhteydessä eikä niistä aiheudu muita vastuita jatkossa.

	2024	2023
Pankkilainojen korkokantojen painotetut keskiarvot	6,97	5,35

TECHNOPOLIS



Valuutariski

Valuutariskin hallinnan tavoitteena on vähentää valuuttakurssivaihtelujen negatiivista vaikutusta konsernin tulokseen, taloudelliseen asemaan ja rahavirtaan.

Technopoliksen ulkomaanvaluutat ovat Norjan kruunu ja Ruotsin kruunu. Valtaosa Technopoliksen ulkomaisten tytäryhtiöiden tuotoista ja kuluista on paikallisessa valuutassa, minkä seurauksena Technopoliksen transaktioriski on rajallinen. Translaatoriski syntyy tytäryhtiöiden valuuttamäärien tase-erien muuntamisesta euroiksi, mikä voi vaikuttaa konsernin taloudelliseen asemaan. Rahoituspolitiikkansa mukaisesti konserni ei tällä hetkellä suojaudu translaatoriskiä vastaan, eikä transaktioriskin suojauksia ollut käytössä 31.12.2024. Herkkyys valuuttakurssivaihtelulle on esitetty seuraavissa taulukoissa.

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Transaktioriskin vaikutus	Muuntoero- vaikutus	Kokonaisvaikutus	
			omaan pääomaan	Omavaraisuus-aste
NOK -10	-1.295	-6.176	-7.471	44.4%
NOK +10	1.583	7.549	9.132	45.0%
SEK -10	-1.071	-6.424	-7.495	44.2%
SEK +10	1.309	7.851	9.160	44.8%

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Vaikutus	
	liikevaihtoon	käyttökatteeseen
NOK -10	-1.246	-602
NOK +10	1.523	736
SEK -10	-1.474	-860
SEK +10	1.802	1.051

Luottoriski

Luottoriskin hallinnan päätavoitteena on pienentää riskiä, joka liittyy saataviin Technopoliksen asiakkailta. Luottoriskin hallinnan yleiset periaatteet on esitetty konsernin luotonhallintapolitiikassa. Asiakkaiden luottokelpoisuus arvioidaan ennen vuokrasopimusten allekirjoitusta ja sopimuksiin liittyy tyypillisesti vuokratakuu. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Vuonna 2024 suurimman asiakkaan osuus konsernin vuokrattavasta pinta-alasta oli 4,1 %. Tilikaudella kirjattiin luottotappioita 0,40 (0,19) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöihin liittyvät tuottovaatimusriskit

Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla on suora vaikutus yhtiön tulokseen ja taloudelliseen asemaan sijoituskiinteistön käyvän arvon muutosten kautta. Markkinoiden tuottovaatimusta sekä alueellista inflaatio-oletusta käytetään diskonttokertoimena käyvän arvon laskennassa. Muiden tekijöiden pysyessä ennallaan tuottovaatimuksen lasku johtaa sijoituskiinteistön käyvän arvon nousuun ja päinvastoin. Sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista on tarkempaa tietoa liitetietojen kohdassa 11.

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

2024	Sopimukseen perustuva kassavirta				Yhteensä	Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta		
Pankkilainat	64.315	833.018			897.333	744.722

TECHNOPOLIS



						4,4
Vuokrasopimusvelat	1.980	2.836	5.979	55.010	65.806	39.203
Ostovelat	6.232				6.232	6.232
Muut velat	32.288				32.288	32.288
Yhteensä	104.816	835.854	5.979	55.010	1.001.659	822.445

2023	Sopimukseen perustuva kassavirta					Yhteensä	Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta			
Pankkilainat	899.371	1.648			901.019	868.894	
Vuokrasopimusvelat	2.310	2.796	6.325	55.602	67.034	39.741	
Ostovelat	7.437				7.437	7.437	
Muut velat	27.510	25			27.535	27.535	
Yhteensä	936.628	4.470	6.325	55.602	1.003.024	943.606	

Maksuvalmiusriski

Technopoliksella ei ollut vuoden 2024 lopussa sitovia käyttämättömiä pitkäaikaisia luottolimiittejä (1,1 miljoonaa euroa vertailuvuoden lopussa). Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat 74,0 (39,3) miljoonaa euroa tilikauden lopussa. Yhtiö arvioi maksuvalmiusriskinsä pieneksi sillä se pystyy tuottamaan riittävästi kassavirtoja olemassa olevien ja odotettujen velvoitteidensa täyttämiseksi ja aikaisemman rahoitussopimuksen jatkosopimus allekirjoitettiin huhtikuussa 2024.

Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2024 oli 44,7 % (36,2 %). Luototusaste oli 48,9 % (55,9 %).

Lainakovenantit

Konsernin korolliset velat ovat 783,9 (908,6) miljoonaa euroa, josta 744,7 (869,0) miljoonan euron lainapääomaan liittyy kovenanttiehtoja. Sekä pankkilainojen että joukkovelkakirjalainaan sisältyvät kovenanttiehdot ovat kiinteistörahoitukselle tavanomaisia ehtoja. Nämä ehdot perustuvat yhtiön operatiiviseen nettotuottoon suhteessa lainan määrään, velanhoitokykyyn sekä luototusasteeseen. Lainakovenantit täyttyivät 31.12.2024.

Pääosa yhtiön lainoista on vakuudellisia. Vakuuksista on tarkempaa tietoa tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 23.

Rahoitustoimintojen muutokset velkoihin 2024

	1.1.2024	Rahavirrat	Ei-rahavirtavaikutteiset muutokset			12.31.2024
			Siirrot erien välillä	Kurssimuutokset	Käypien arvojen muutokset	
Pitkäaikaiset velat	0		758.506	-8.430	-13.212	736.864
Lyhytaikaiset velat	868.894	-102.530	-758.506			7.858
Vuokrasopimusvelat	39.741	-2.382	2.068	-225		39.203
Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista	908.635	-104.912	2.068	-8.654	-13.212	783.925

Rahoitustoimintojen muutokset velkoihin 2023

	1.1.2023	Rahavirrat	Ei-rahavirtavaikutteiset muutokset			31.12.2023
			Siirrot erien välillä	Kurssimuutokset	Käypien arvojen muutokset	

TECHNOPOLIS



45

Pitkääikaaiset velat	1.084.855		-1.084.855			0
Lyhytaikaaiset velat	24.735	-18.496	870.202	-7.775	228	868.894
Vuokrasopimusvelat	39.196	-2.239	2.776	7		39.741
Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista	1.148.786	-20.735	-211.877	-7.768	228	908.635

	31.12.2024		31.12.2023	
	Painotettu maturiteetti	Käypä arvo	Painotettu maturiteetti	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				
Korkojohdannaiset (saamiset)	2,4	2.634	0,4	3.549
Koronvaihtosopimukset yhteensä		2.634		3.549

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen hierarkioittain

Alla olevassa taulukossa rahoitusvarat ja -velat on jaettu IFRS 9:n mukaisiin ryhmiin. Joiden perusteella rahoitusvarat ja -velat arvostetaan.

	Liitetieto	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut varat/-velat	Jaksotettuun hankintamenoona arvostetut rahoitusvarat ja -velat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja -velkojen käypä arvo
2024						
Pitkääikaaiset rahoitusvarat						
Käypään arvoon arvostetut varat	15					
Ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		172			172	172
Pitkääikaaiset muut saamiset			72		72	72
Yhteensä		172	72		244	244
Lyhytaikaaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	17		4.081		4.081	4.081
Korkojohdannaiset (taso 2)				2.634	2.634	2.634
Muut lyhytaikaaiset saamiset			7.306		7.306	7.306
Rahavarat	18		74.014		74.014	74.014
Yhteensä			85.402	2.634	88.035	88.035
Pitkääikaaiset velat	20					
Jaksotettuun hankintamenoona arvostetut velat						
Pitkääikaaiset vuokrasopimusvelat			36.493		36.493	36.493
Pitkääikaaiset korolliset velat (taso 2)			736.864		736.864	736.864
Yhteensä			773.357		773.357	773.357
Lyhytaikaaiset velat	20					
Jaksotettuun hankintamenoona arvostetut velat						
Lyhytaikaaiset vuokrasopimusvelat			2.710		2.710	2.710
Muut lyhytaikaaiset korolliset velat			7.858		7.858	7.858
Ostovelat ja muut velat			37.647		37.647	37.647
Kauppahintavelat			873		873	873
Yhteensä			49.088		49.088	49.088

TECHNOPOLIS



	Lii	Käypään	Jaksotettuun	Suojauslas		Rahoitusv
	te	tulosvaikuttei	hankintamen	kennassa		arojen ja
	tie	sesti	oon	olevat		-velkojen
	to	arvostetut	arvostetut	johdannais	Yhteensä	käypä
		varat/-velat	rahoitusvarat	et		arvo
			ja -velat			
2023						
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Käypään arvoon arvostetut varat	15					
Ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		215			215	215
Pitkäaikaiset muut saamiset			92		92	92
Yhteensä		215	92		307	307
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	17		2.860		2.860	2.860
Korkojohdannaiset (taso 2)				3.549	3.549	3.549
Muut lyhytaikaiset saamiset			11.464		11.464	11.464
Rahavarat	18		39.328		39.328	39.328
Yhteensä			53.653	3.549	57.201	57.201
Pitkäaikaiset velat	20					
Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut velat						
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat			37.720		37.720	37.720
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			25		25	25
Yhteensä			37.745		37.745	37.745
Lyhytaikaiset velat	20					
Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut velat						
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat			2.021		2.021	2.021
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			868.894		868.894	868.894
Ostovelat ja muut velat			34.046		34.046	34.046
Kauppahintavelat			901		901	901
Yhteensä			905.861		905.861	905.861

23. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUIMUKSET JA MUUT VASTUUT

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	2024	2023
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	758,0	1.083,5
Annetut kiinteistökiinnitykset	1.386,2	1.515,2
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	2,8	2,8
Osakepanttauksen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpananttia	94,3	96,2

TECHNOPOLIS



Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepanttien lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus	1.437,8	1.894,7
Pantattujen pankkitilien rahavarat	63,2	25,6
Muut takausvastuut, emoyhtiötakaukset Technopolis Holding Oyj	43,0	44,7

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonnalisäveron tarkistusvastuu

Tarkistusvastuu 31.12.2024	25.094
Tarkistusvastuu 31.12.2023	31.421
Muutos	-6.327

24. LIIKETOIMINTOJEN YHDISTÄMISET JA YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN HANKINNAT SEKÄ MYYNNIT

Liiketoimintojen myynnit

Yhtiö on myynyt tilikauden 2024 aikana Liettuan liiketoiminnot Vilnassa ja Viron liiketoiminnot Tallinnassa. Tilikauden 2023 aikana ei ollut liiketoimintojen myyntejä.

Yksittäisten omaisuuserien hankinnat ja myynnit

Tilikausilla 2024 ja 2023 ei ole ollut yksittäisten omaisuuserien hankintoja, myyntejä eikä liiketoimintojen yhdistämisistä.

25. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT OMAISUUSERÄT

Vuoden 2023 lopussa yhtiö on luokitellut kaikki Baltia – segmentin liiketoiminnot myytävänä oleviksi omaisuuseriksi ja niihin liittyvät velat myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyviksi veloiksi. Baltia – segmenttiin yhdisteltiin yhtiön Vilnassa ja Tallinnassa sijaitsevat liiketoiminnot. Vilnan liiketoiminnot myytiin helmikuussa 2024 ja Tallinnan liiketoiminnot myytiin maaliskuussa 2024.

Myytävänä olevat omaisuuserät	2024	2023
Pitkäaikaiset omaisuuserät	0	353.017
Lyhytaikaiset varat	0	5.444
Rahavarat	0	9.301
Yhteensä	0	367.762
Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät velat		
Pitkäaikaiset velat	0	120.219
Lyhytaikaiset velat	0	124.355
Yhteensä	0	244.574

TECHNOPOLIS



26. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriin kuuluva osapuoli on henkilö tai yhteisö, joka kuuluu tilinpäätöksen laativan yhteisön lähipiiriin. Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, osakkuusyritykset ja johtoon kuuluvat avainhenkilöt sekä näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet sekä konsernin johtoryhmän jäsenet.

Johtoon kuuluvat avainhenkilöt ovat yhtiön hallitus, toimitusjohtaja sekä johtoryhmän jäsenet. Yhtiöllä ei ole varatoimitusjohtajaa.

	2024	2023
Konsernin johtoon kuuluville avainhenkilöille maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1.694	1.556
Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	458	421

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säästösten mukaan.

Ajalla 8.2.2023-31.12.2024 yhtiön hallituksen jäsenenä toimivat Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Emer Finnan, Davy Toussaint ja Sebastian Koldeus (jäsenet). Ajalla 1.1.2023-7.2.2023 yhtiön hallituksen jäsenenä ovat toimineet Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Emer Finnan ja Davy Toussaint (jäsenet). Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut 1.4.2021 lähtien Niko Pulli.

Yhtiön ylin omistajayhteisö on Kildare European Partners II, Limited Partnership, Bermuda ja ylin konsernitilinpäätöksen laativa yhteisö on Technopolis Holding Oyj, Oulu, Suomi.

Liiketahtumat lähipiiri-yhtiöiden kanssa

Technopolis konserni tarjoaa projektien hallinnointipalveluja sekä taloushallinnon palveluja saman ylimmän omistajayhtiön omistamalle Kowac S.à.r.l. yhtiölle (yhtiö on rekisteröity Luxemburgiin).

Liiketoimet Kowac S.à.r.l. -yhtiön kanssa tilikauden aikana:

	2024	2023
Myyntit tilikauden aikana	471	503
Saamiset 31.12.	110	0

27. TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Johto on arvioinut mahdollisia tilinpäätöksessä esitettäviä tapahtumia ja liiketoimia vuoden 2024 lopun ja tilinpäätöksen hyväksymispäivän välillä. Johto on todennut, että tapahtumia, jotka tulisi tilinpäätöksessä oikaista tai esittää, ei ole tullut esille.



EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, EUR

	Litetieto	2024	2023
Liikevaihto	1	10.186.052	9.587.586
Liiketoiminnan muut tuotot	2	474.608	496.729
Henkilöstökulut	3	-5.660.766	-5.181.413
Poistot ja arvonalentumiset	4	-744.955	-1.151.394
Liiketoiminnan muut kulut	5	-5.645.089	-7.814.404
Liikevoitto		-1.390.150	-4.062.896
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	28.672.953	4.530.835
Rahoitustuotot yhteensä	6	234.971	232.731
Rahoituskulut yhteensä	6	-368.818	-722.823
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		27.148.956	-22.154
Tilinpäätössiirrot	7		
Konserniavustus	7	-1.312.774	16.489.140
Tilikauden tulos		25.836.182	16.466.986

TECHNOPOLIS



50

EMOYHTIÖN TASE, EUR

VASTAAVAA	Litetieto	31.12.2024	31.12.2023
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	4.064.690	4.520.470
Aineelliset hyödykkeet	9	251.670	297.706
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10	453.743.097	296.885.183
Osuudet osakkuusyhteisöissä	10	24.094	1.416.589
Sijoitukset	10	172.352	215.470
Pysyvät vastaavat yhteensä		468.255.904	303.335.418
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	11	8.151.214	45.715.519
Rahat ja pankkisaamiset		1.281.572	9.478.923
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		9.432.786	55.194.441
VASTAAVAA YHTEENSÄ		477.688.690	358.529.859
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	12	96.913.626	96.913.626
Ylikurssirahasto		18.943.148	18.943.148
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		252.146.370	165.234.434
Edellisten tilikausien voitto		74.836.177	58.369.191
Tilikauden voitto		25.836.182	16.466.986
Oma pääoma yhteensä		468.675.503	355.927.385
Vieras pääoma			
Lyhytaikainen vieras pääoma	13	9.013.186	2.602.474
Vieras pääoma yhteensä		9.013.186	2.602.474
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		477.688.690	358.529.859

TECHNOPOLIS

**EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, EUR**

	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	25.836.182	16.466.986
Oikaisut:		
Poistot	744.955	1.151.394
Rahoitustuotot ja -kulut	-28.539.106	-4.040.742
Tillinpäättösiirrot	1.312.774	-16.489.140
Käyttöpääoman muutos	2.409.464	720.168
Saadut korot	331.783	1.143.063
Saadut osingot	2.632.213	1.620.591
Maksetut korot ja maksut	-342.493	-699.051
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	73.605	-58
Liiketoiminnan rahavirta	4.459.377	-126.789
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-243.139	-312.368
Myönnetyt lainat*	-128.736.363	-30.080.000
Lainasaamisten takaisinmaksut	26.802.119	7.305.009
Luovutusvoitot sijoituksista	16.924	0
Sijoitukset tytäryhtiöihin	-22.563.015	-5.836.446
Investointien rahavirta	-124.723.474	-28.923.805
Rahoituksen rahavirta		
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-9.000.000	-2.781.542
Sijoitetun vapaan oman pääoman lisäys	95.911.936	2.768.357
Lyhytaikaisten lainojen muutos	23.154.810	13.015.522
Saadut konsemlavustukset	2.000.000	19.663.684
Rahoituksen rahavirta	112.066.746	32.666.020
Rahavarojen muutos	-8.197.351	3.615.425
Rahavarat tilikauden alussa	9.478.923	5.863.497
Rahavarat tilikauden lopussa	1.281.572	9.478.923

* Myönnetyt lainat on myöhemmin konvertoitu pääomasijoituksiksi



EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Technopolis Holding Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain mukaisesti (FAS).

Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

Yhtiön liikevaihto muodostuu pääsääntöisesti konsernipalveluveloituksista. Tuotot kirjataan, kun suorite on luovutettu.

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja muut kuin varsinaisen liiketoiminnan tuotot kirjataan liiketoiminnan muihin tuottoihin.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Poistot on esitetty tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin vaikutusaikoihin, ovat seuraavat:

Aineettomat hyödykkeet	20 % tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10 % tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koituu yritykselle lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettävissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tilikauden aikana tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättämispäivänä avoimena olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin.

Tuloverot

Tilikaudelle kuuluvat tuloverot on jaksotettu ja kirjattu tuloslaskelmaan. Emoyhtiön taseeseen ei ole merkitty laskennallista verovelkaa ja -saamista.

TECHNOPOLIS



EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT (1.000 EUR)

Yhtiön toiminimi on Technopolis Holding Oyj, englannin kielellä Technopolis Holding Plc ja yhtiön kotipaikka on Oulu. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.9.1982 Oulun Teknologia kylä Oy -nimellä ja kaupparekisterinumerolla 309.397. Julkiseksi osakeyhtiöksi yhtiö on muutettu 5.11.1997. Nimi on muutettu Technopolis Oulu Oyj:ksi 15.4.1998, Technopolis Oyj:ksi 7.4.2000 ja Technopolis Holding Oyj:ksi 23.5.2019. Yhtiön yritys- ja yhteisötunnus on 0487422-3. Julkinen kaupankäynti Technopoliksen osakkeilla päättyi maaliskuussa 2019 ja osakkeet on poistettu Nasdaq Helsinki Oy:n keski suurten yritysten listalta.

	2024	2023
1. LIIKEVAIHTO	2024	2023
Konsernipalvelutuotot	10.186	9.588
Liikevaihto yhteensä	10.186	9.588
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	2024	2023
Muut liiketoiminnan tulot	475	497
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	475	497
3. HENKILÖSTÖKULUT	2024	2023
Palkat ja palkkiot	4.571	4.187
Eläkemenot	763	715
Muut henkilösivukulut	335	324
Aktivoidut henkilöstökulut	-8	-45
Henkilöstökulut yhteensä	5.661	5.181
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin henkilöä	50	52
Johdon palkat		
Toimitusjohtaja	458	421
Hallituksen jäsenet	20	15
Johdon palkat yhteensä	478	436
Toimitusjohtajan palkka sisältää tilikaudella maksetut palkat ja bonukset.		
4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT	2024	2023
Poistot aineettomista hyödykkeistä	743	1.149
Poistot aineellisista hyödykkeistä	2	2
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	745	1.151
5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2024	2023
Palvelukulut	0	15
Muut liiketoiminnan kulut	5.645	7.799
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	5.645	7.814

TECHNOPOLIS



54

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	39	26
Todistukset ja lausunnot	3	0
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	42	26

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**2024** **2023**

Osinkotuotot konserniyrityksiltä	25.787	3.540
Osinkotuotot muilta	0	81
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	2.886	991
Korko- ja rahoitustuotot muilta	235	152
Osakkeiden ja osuuksien arvonalentumiset	0	-50
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-341	-11
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-28	-662
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	28.539	4.041

Osakkeiden ja osuuksien arvonalentumiset vertailukaudella aiheutuivat Technopolis UMA Holding Oy:n osakkeiden arvostamisesta käypään arvoon. Osakkeisiin on kirjattu arvonalennus, koska osakkeiden hankintamenot ylittivät käyvät arvot.

7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT**2024** **2023**

Saadut konserniavustukset	5.187	16.489
Annetut konserniavustukset	-6.500	0

8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**2024** **2023****Aineettomat oikeudet**

Hankintameno 1.1.	21.096	20.696
Vähennykset	287	399
Hankintameno 31.12.	21.383	21.096
Kertyneet poistot 1.1.	-16.655	-15.535
Tilikauden poisto	-715	-1.121
Aineettomat oikeudet 31.12.	4.013	4.440

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	7.961	7.961
Hankintameno 31.12.	7.961	7.961
Kertyneet poistot 1.1.	-7.880	-7.852
Tilikauden poisto	-28	-28
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	52	80

Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.**4.065** **4.520****TECHNOPOLIS**



9. AINEELLISET HYÖDYKKEET	2024	2023
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	3.917	3.917
Kertyneet poistot	-3.909	-3.907
Menojäännös 1.1.	7	10
Tilikauden poisto	-2	-2
Koneet ja kalusto 31.12.	5	7
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	290	377
Lisäykset/vähennykset	227	311
Siirrot tase-erien välillä	-271	-397
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	246	290
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	252	298
10. SIIJOITUKSET	2024	2023
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	296.885	266.562
Lisäykset	166.858	30.373
Vähennykset	0	-50
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	463.743	296.885
Osakkeiden lisäykset tilikaudella ovat Technopolis Kista Holding AB:n, Technopolis Holding Finland 2 Oy:n ja Technopolis Baltic Holding Oü:n tehtyjä oman pääoman sijoituksia. Osakkeiden lisäykset vertailukaudella ovat Technopolis Kista Holding AB:n, Technopolis Holding Finland 2 Oy:n ja Technopolis UMA Holding Oy:n tehtyjä oman pääoman sijoituksista.		
Osakkeiden vähennykset vertailukaudella johtuvat Technopolis UMA Holding Oy:n osakkeiden kirjaamisesta käypään arvoon.		
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	1.417	1.417
Lisäykset/vähennykset	-1.392	0
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	24	1.417
Osakkeiden vähennykset tilikaudella ovat aiheutuneet Rehaparkki Oy:n osakkeiden siirrosta Technopolis Holding Finland 1 Oy:lle.		
Tiedot osakkuusyhtiöiden omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta on esitetty konserniliitetietojen kohdassa 14.		
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	215	216
Vähennykset	-43	0
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	172	215

TECHNOPOLIS

**Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2024**

	Osuus. %	Kirjanpitoarvo
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna, Viro	100,00	10
Technopolis UMA Holding Oy, Helsinki, Suomi	100,00	1
Technopolis Holding Finland 1 Oy, Helsinki, Suomi	100,00	429.967
Technopolis Kista Holding AB, Tukholma, Ruotsi	100,00	33.765
Yhteensä		463.743

Osuudet osakkuusyhteisöissä

	Osuus. %	Kirjanpitoarvo
Iin Micropolis Oy, Ii	25,64	24
Yhteensä		24

11. LYHYTAIKAISET SAAMISET

	2024	2023
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	811	2.071
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	127	23.822
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	1.260	2.476
Muut konsernisaamiset	5.208	16.560
Myyntisaamiset	111	109
Siirtosaamiset	634	556
Muut saamiset	0	121
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8.151	45.716

Muut konsernisaamiset sisältää Technopolis Holding Finland 1 Oy:n antaman 5.187.225,73 euron konserniavustuksen (16.489.139,80 euroa vertailukaudella).

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

	2024	2023
Ennakkomaksut	634	556
Yhteensä	634	556

12. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	96.914	96.914
Osakepääoma 31.12.	96.914	96.914
Ylikurssirahasto 1.1.	18.943	18.943
Ylikurssirahasto 31.12.	18.943	18.943
Sidottu oma pääoma 31.12.	115.857	115.857
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	165.234	138.078
Pääoman palautus	95.912	29.938
Sijoitukset rahastoon	-9.000	-2.782
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	252.146	165.234
Voittovarot 1.1.	74.836	58.369
Tilikauden tulos	25.836	16.467

TECHNOPOLIS



57

Voittovarat 31.12.	100.672	74.836
Vapaa oma pääoma 31.12.	352.819	240.071
Oma pääoma 31.12.	468.676	355.927
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	352.819	240.071

13. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

	2024	2023
Ostovelat	179	181
Ostovelat saman konsernin yrityksille	153	0
Lainat saman konsernin yrityksille	6.500	0
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	156	2
Muut lyhytaikaiset velat	289	475
Siirtovelat	1.736	1.945
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	9.013	2.602

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Palkkiot ja bonukset	803	846
Muut	223	1.099
Yhteensä	1.025	1.945

Muut siirtovelat sisältävät henkilöostokuluvelkaa ja muita kulujaksotuksia.

14. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

MUUT VASTUUT	2024	2023
Takausvastuut	43.072	44.905
Kalustoleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	24	36
Myöhemmin maksettavat	17	21
Kalustoleasingvastuut yhteensä	41	57

15. LÄHIPÄIRITAPAHTUMAT

Lähipäiriilikeitoimet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 26.

16. KONSERNISUHTEET

Emoyhtiö: Kildare Nordic Acquisitions S.À R.L., kotipaikka Luxemburg

Ylin omistajayhteisö: Kildare European Partners II. L.P., a Bermuda exempted Limited Partnership

Ylin konsernitilinpäätöksen laativa yhtiö: Technopolis Holding Oyj, kotipaikka Oulu

TECHNOPOLIS



17. OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön rekisteröity täysin maksettu osakepääoma oli tilinpäätöspäivänä 96.913.626,29 (96.913.626,29) euroa. Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä 156.915.219 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

KIRJANPITOKIRJAT

Tilinpäätös	sidottuna kirjana
Tilinpäätöserittelyt	elektroninen arkisto
Päiväkirja	elektroninen arkisto
Pääkirja	elektroninen arkisto
Tuloslaskelma	elektroninen arkisto
Tase	elektroninen arkisto
Myyntireskontra	elektroninen arkisto
Ostoreskontra	elektroninen arkisto
Käyttöomaisuuskirjapito	elektroninen arkisto
Matkanhallintajärjestelmä	elektroninen arkisto

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

AM	Accrual memorial journal	elektroninen arkisto
APRay	AP payment	elektroninen arkisto
ARPay	AR reference payment	elektroninen arkisto
ARPayM	AR manual payment	elektroninen arkisto
BSA	Bank statement adjustments journal	elektroninen arkisto
EXCEL	Excel GM Journal	elektroninen arkisto
FAD	FA depreciation journal	elektroninen arkisto
GBS	Group bank statement journal	elektroninen arkisto
GM	General memorial journal	elektroninen arkisto
H	Hour journal	elektroninen arkisto
OB	Opening balances	elektroninen arkisto
OC	Bank statement journal	elektroninen arkisto
PR	Payroll journal	elektroninen arkisto
PrM	Project memorial journal	elektroninen arkisto
TEM	Travel & Expense journal	elektroninen arkisto
VAT	Vat account transactions	elektroninen arkisto
TR	Transaction reverse	elektroninen arkisto
IW	Invoice workflow	elektroninen arkisto
AR invoices	Invoices	elektroninen arkisto



Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa muodostuivat 100,7 milj. euron voittovaroista sekä 252,1 milj. euron sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2024 ei jaeta osinkoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 9.4.2025


Emma Kuzmina
hallituksen puheenjohtaja

Emer Finnan
hallituksen jäsen

Davy Toussaint
hallituksen jäsen

Sebastian Koldeus
hallituksen jäsen


Niko Pulli
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tanaan annettu kertomus.

Oulussa __. __. ____

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteiso

Juho Rautio, KHT

TECHNOPOLIS



Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa muodostuivat 100,7 milj. euron voittovaroista sekä 252,1 milj. euron sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2024 ei jaeta osinkoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 9.4.2025

Emma Kuzmina
hallituksen puheenjohtaja

Emer Finnan

Emer Finnan
hallituksen jäsen

Davy Toussaint
hallituksen jäsen

Sebastian Koldeus
hallituksen jäsen

Niko Pulli
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa _____._____

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Juho Rautio, KHT

TECHNOPOLIS



Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa muodostuivat 100,7 milj. euron voittovaroista sekä 252,1 milj. euron sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2024 ei jaeta osinkoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 9.4.2025

Emma Kuzmina
hallituksen puheenjohtaja

Davy Toussaint
hallituksen jäsen

Emer Finnan
hallituksen jäsen

Sebastian Koldeus
hallituksen jäsen

Niko Pulli
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa __. __. ____

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Juho Rautio, KHT

TECHNOPOLIS



Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa muodostuvat 100,7 milj. euron voittovaroista sekä 252,1 milj. euron sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2024 ei jaeta osinkoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 9.4.2025

Emma Kuzmina
hallituksen puheenjohtaja

Emer Finnan
hallituksen jäsen

Davy Toussaint
hallituksen jäsen

Sebastian Koldeus
hallituksen jäsen

Niko Pulli
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa 11.4.2025

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Juho Rautia, KHT

TECHNOPOLIS



KPMG Oy Ab
Kauppuriinkatu 10 B
90100 OULU

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Tilintarkastuskertomus

Technopolis Holding Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Technopolis Holding Oyj:n (y-tunnus 0487422-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laalia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.



Technopolis Holding Oyj
Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1.–31.12.2024

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.



Technopolis Holding Oyj
Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1.–31.12.2024

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Oulussa 11. huhtikuuta 2025

KPMG OY AB

Juho Rautio
KHT



Technopolis Holding Oyj Tilintarkastuskertomus 2024.pdf

Allekirjoittajat:

Nimi

Juho Rautio

Allekirjoitettu tunnisteella

Vahva sähköinen tunnistautuminen

Allekirjoituspäivä

2025-04-11 15:29



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.



- 3 NOV. 2015

Skattedirektoratet

Saksbehandler Torstein Kinden Helleland	Deres dato 19.10.2015	Vår dato 02.11.2015
Telefon 22078139	Deres referanse Alf Alfsson Kjærheim Astrup	Vår referanse 2015/1021565

TECHNOPOLIS HOLDING AS
Postboks 1
1330 FORNEBU

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsregnskap på engelsk

— Vi viser til deres brev av 19. oktober 2015 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper;

Technopolis Holding AS	org. nr. 912 237 885
Technopolis Holding 2 AS	org. nr. 912 838 633
Technopolis AS	org. nr. 912 084 922
Campus X AS	org. nr. 991 723 315
Campus T AS	org. nr. 991 723 234
Campus H AS	org. nr. 991 723 293
Campus P AS	org. nr. 991 723 269

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

Bakgrunn

Technopolis Holding AS er et holdingselskap for et underkonsern som eier og drifter ulike forretningsbygg beliggende på Fornebu. Aksjonærene i Technopolis, Technopolis Plc og Ilmarinen Mutual Pension insurance (som er aksjonær via Technopolis Holding 2 AS) er finske. Halvparten av styremedlemmene i de ulike underliggende selskaper er finske som ikke forstår norsk språk. All kommunikasjon med aksjonærene foregår derfor på engelsk. Konsernspråket er engelsk. En norsk oversettelse vil kun ha til formål å oppfylle regnskapslovens språkkrav.

Skattedirektoratets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen ... være på norsk. Departementet kan ved ... enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 Oslo

Sendt TIF 3/11-15
Besøksadresse:  Sentralbord
Se www.skatteetaten.no 800 80 000
Org.nr. 996250318 Telefaks
E-post: skatteetaten.no/sendepost 22 17 08 60



I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap m.v., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

”Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til *”informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere”*. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter Skattedirektoratets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt særlig vekt på at selskapene er eid av to utenlandske selskap. Eierkretsen er begrenset. Konsernspråket er engelsk. Videre er det vektlagt at halvparten av styremedlemmene i selskapene er utenlandske.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Rune Tystad
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer