



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	14.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 14.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Revenue	2	13 732 000	12 063 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 732 000</b>	<b>12 063 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Employee benefits expense	3	13 031 000	12 826 000
Depreciation and amortisation expenses	4	63 000	62 000
Other expenses	3	7 804 000	7 168 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 898 000</b>	<b>20 056 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 167 000</b>	<b>-7 993 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Group Contributions	5	1 003 000	2 537 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	18 810 000	16 287 000
Annen renteinntekt		2 000	
Other financial income		62 000	22 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 877 000</b>	<b>18 846 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	23 266 000	17 454 000
Annen rentekostnad		10 000	6 000
Other financial expenses		73 000	-22 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 349 000</b>	<b>17 438 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 472 000</b>	<b>1 407 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 638 000</b>	<b>-6 586 000</b>
Income tax expense	7		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 638 000</b>	<b>-6 586 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 638 000</b>	<b>-6 586 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-10 638 000</b>	<b>-6 586 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 638 000</b>	<b>-6 586 000</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transferred from other equity		-10 638 000	-6 586 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 638 000</b>	<b>-6 586 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Buildings and land	4		
Machinery and equipment	4		
Ships	4		
Equipment and other movables	4	42 000	105 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>42 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	767 378 000	766 375 000
Lån til foretak i samme konsern	6	202 633 000	205 282 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>970 011 000</b>	<b>971 657 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>970 053 000</b>	<b>971 762 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables		80 000	6 110 000
Konsernfordringer	6	7 240 000	5 900 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 320 000</b>	<b>12 010 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents	8	443 000	1 179 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>443 000</b>	<b>1 179 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 763 000</b>	<b>13 189 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>977 816 000</b>	<b>984 951 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	9, 10	33 000 000	33 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	509 880 000	509 880 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>542 880 000</b>	<b>542 880 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Result brought forward (aut)		33 509 000	44 147 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	9	<b>33 509 000</b>	<b>44 147 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>576 389 000</b>	<b>587 027 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Liabilities to group companies	6	388 633 000	202 746 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>388 633 000</b>	<b>202 746 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>388 633 000</b>	<b>202 746 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		274 000	452 000
Tax payable	7		
Public duties payable		656 000	1 726 000
Kortsiktig konserngjeld	6	9 444 000	189 819 000
Other current liabilities		2 420 000	3 182 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 794 000</b>	<b>195 179 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>401 428 000</b>	<b>397 924 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>977 816 000</b>	<b>984 951 000</b>



- 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;

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

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](http://www.skatteetaten.no) 800 80 000  
Org.nr. 996250318 Telefaks  
E-post: [skatteetaten.no/sendepost](mailto: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*



# **TECHNOPOLIS**

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS  
31.12.2022  
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**

**1.1.2022 – 31.12.2022**

Sisälllys	Sivu
Hallituksen toimintakertomus 2022	2
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	11
Konsernin tase	12
Konsernin rahavirtalaskelma	13
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	14
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	15
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	26
Technopolis Holding Oyj:n tuloslaskelma	54
Technopolis Holding Oyj:n tase	55
Technopolis Holding Oyj:n rahavirtalaskelma	56
Technopolis Holding Oyj:n laatimisperiaatteet	57
Technopolis Holding Oyj:n liitetiedot	58
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	65

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 2022

Vuonna 2022 Technopolis-konserni keskittyi edelleen tarjoamaan erinomaista asiakaspalvelua ylläpitääkseen korkeaa asiakastytyväisyyttä ja käyttöastetta kampuksillaan. Kun maailma alkoi toipua pandemian vaikutuksista ja yhä useammat ihmiset palasivat työpaikoilleen, Yhtiö näki aktiivisuuden lisääntyvän kampuksillaan, ja ravintola- ja kokoustulot palasivat koronavirusta edeltävälle tasolle. Konserni jatkoi myös ydinliiketoimintansa ja palvelukonseptinsa vahvistamista toimintamaissaan sekä kestäväen kehityksen tavoitteensa edistämistä siten, että vuodesta 2022 lähtien sähkö hankitaan 100 % hiilineutraaleista lähteistä.

Venäjän ja Ukrainan välisen sodan aiheuttamista häiriöistä ja vaikeammista talousolosuhteista huolimatta Yhtiön operatiivinen suoriutuminen säilyi vakaana tukien vahvaa taloudellista tulosta. Vaikka sota ja taloudellinen tilanne aiheuttivat inflaatiopaineita, konserni pystyi hallitsemaan vaikutusta liikevaihtoon kuluttajahintaindeksiin sidottujen vuokrasopimusten ja hoitovastikeveloitusten kautta. Konserni onnistui rajoittamaan inflaation vaikutusta sähkö- ja korkokustannuksiin suojauksilla, käyttämällä hinnoitteluvoimaansa keskeisten sopimusten kilpailuttamiseen ja keskittymällä toimintansa tehokkuuteen.

Konserni säilytti operatiivisen tuloksensa vahvana vuoden 2022 aikana. Liikevaihto ja käyttökate kasvoivat edellisvuoteen verrattuna. Konsernin liikevaihto kasvoi 8,5 % ja käyttökate 2,5 % vertailuvuodesta. Kasvua vauhdittivat korkea käyttöaste ja hyvänä jatkunut kysyntä kaikilla markkinoilla, joilla Yhtiö toimii sekä kuluttajahintaindeksiin sidotut vuokrasopimukset, palvelutuotot ja nousseet käyttökorvaustuotot. Kistan kampuksen hankinta heinäkuussa 2021, vaikutti myös positiivisesti koko vuoden 2022 tulokseen. Konsernin vuokrausaste oli vuoden lopussa 91,5 % (91,5 %). Vuokrausastetta tukivat joustavat vuokraustoiminnan ratkaisut sekä Technopoliksen tuoteportfolion vahvana jatkunut kysyntä.

### TALOUDELLINEN KEHITYS

		2022	2021	Muutos %
Konsernin liikevaihto	milj. euroa	178.7	164.7	8.5
Kiinteistötuotot	milj. euroa	149.9	140.2	6.9
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	83.9	85.1	-
Palvelutuotot	milj. euroa	28.8	24.6	17.3
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	16.1	14.9	-
Nettotuotto, kiinteistöt	milj. euroa	105.0	102.9	2.1
<i>Nettotuottomarginaali</i>	%	70.1	73.4	
Nettotuotto, palvelut	milj. euroa	8.9	8.3	7.2
<i>Nettotuottomarginaali</i>	%	30.8	33.7	
Nettotuotto, segmentit yhteensä	milj. euroa	113.9	111.2	2.5
<i>Nettotuottomarginaali</i>	%	63.7	67.5	
Konsernin käyttökate	milj. euroa	94.5	92.3	2.5
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	52.9	56.0	-
Käyttökate, kiinteistöt	milj. euroa	97.6	96.4	1.2
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	65.1	68.8	-
Käyttökate, palvelut	milj. euroa	5.2	5.2	1.0
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	18.2	21.1	-
Vuokrausaste	%	91.5	91.5	-
Luototusaste	%	54.9	56.0	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	milj. euroa	2,084.4	2,101.7	-0.8

Vuokrausaste ei sisällä uudistustyön alla olevia kiinteistöjä. Vertailuvuosi laskettu vastaavasti.

**TECHNOPOLIS**

## Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto vuonna 2022 oli 178,7 (164,7) milj. euroa ja se kasvoi 8,5 % edellisvuodesta. Kasvu johtui pääosin hyvänä jatkuneesta kysynnästä, palvelutuottojen liikevaihdon kasvusta ja käyttökorvaustuotoista sekä heinäkuussa 2021 tehdystä Kistan kampuksen hankinnasta. Pietarin liiketoimintojen myynti toukokuussa 2021 sekä Tukholmassa sijaitseva Kistan kampuksen hankinta heinäkuussa 2021 keskittivät maantieteellistä painopistettä kohti konsernin ydinmarkkinoita. Kistan kampuksen hankinta vaikutti konsernin liikevaihtoon positiivisesti. Valuuttakurssimuutoksien vaikutuksesta liikevaihto laski -0,6 (1,0) miljoonaa euroa pääasiassa Ruotsin kruunun heikentymisen vuoksi.

Kiinteistötuotot olivat 149,9 (140,2) milj. euroa, kasvua oli 6,9 % vuoteen 2021 verrattuna. Kasvuun vaikuttivat Kistan kampuksen hankinta heinäkuussa 2021, korkeampi käyttöaste sekä käyttökorvaustuotot. Vuokrausaste kauden lopussa oli 91,5 % (91,5 %). Käyttöasteen nousu oli suurinta Suomessa Oulun, pääkaupunkiseudun ja Tampereen kampuksilla sekä Ruotsissa Tukholman kampuksella. Koronaviruspandemian aiheuttamien rajoitusten purkamisen seurauksena rajoituksista eniten kärsineet ravintolavuokrat palasivat lähelle pandemiaa edeltävää tasoa.

Palvelutuotot kasvoivat 17,3 % vuodentakaisesta ja olivat 28,8 (24,6) milj. euroa. Palvelutuottojen osuus konsernin liikevaihdosta oli 16,1 % (14,9 %). Kaikki liiketoimintayksiköt suoriutuivat vahvasti ja saavuttivat yli 10 % kasvun palveluliiketoiminnan tuottojen osalta. Vahvinta kasvu oli Oulun liiketoimintayksikössä Suomessa, Tallinnan liiketoimintayksikössä Virossa ja Oslon liiketoimintayksikössä Norjassa. Palveluiden osuus liikevaihdosta oli korkein Suomen liiketoimintayksiköissä, Tallinnan liiketoimintayksikössä Virossa ja Vilnan liiketoimintayksikössä Liettuassa. Kokoustilojen myynti elpyi voimakkaasti vuoden 2022 aikana koronaviruspandemiaan liittyvien rajoitusten poistamisen jälkeen ja palasi lähelle tasoa ennen pandemiaa

## Kannattavuus

Kiinteistökulut kasvoivat 19,1 % edellisvuodesta ja olivat 52,5 (44,1) milj. euroa. Konsernin hallinnon kulut olivat 8,8 (9,7) milj. euroa. Lasku johtui suurelta osin UMA coworking liiketoiminnasta luopumisesta vuoden 2021 aikana.

Konsernin koko vuoden käyttökate oli 94,5 (92,3) milj. euroa, mikä on 2,5 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Kasvu johtui ensisijaisesti vuokrausasteen kasvusta Oulussa, Tampereella ja Tukholmassa, Tukholman Kistan kampuksen hankinnasta heinäkuussa 2021 ja UMA coworking liiketoiminnasta luopumisesta vuoden 2021 aikana.

Inflaatiopaineesta huolimatta kiinteistöliiketoiminnan käyttökate oli 1,2 milj. euroa korkeampi kuin vertailukaudella ja oli 97,6 (96,4) milj. euroa. Kiinteistöliiketoiminnan käyttökateprosentti oli edellisvuotta alhaisempi johtuen korkean inflaation aiheuttamasta hintojen noususta sekä edelliseen vuoteen verrattuna suhteellisesti korkeammista liiketoiminnan tuotoista. Käyttökatemarginaali oli 65,1 % (68,8 %).

Palveluliiketoiminnan käyttökate kasvoi 1,0 % ja oli 5,2 (5,2) milj. euroa. Palveluiden käyttökateprosentti laski edellisvuodesta ja oli 18,2 % (21,1 %). Käyttökateen laskuun vaikutti pääosin muutos palveluvalikoimassa.

UMA coworking liiketoiminnan käyttökate oli -0,2 (-5,7) milj. euroa. UMA liiketoiminnasta luovuttiin vuoden 2021 aikana ja UMA liiketoiminnan käyttökate on uudelleenluokiteltu tuloslaskelman kohtaan lopetetut toiminnot.

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

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypäarvo oli vuoden lopussa 2.084,4 (2.101,7) milj. euroa. Käyvän arvon muutokset olivat yhteensä -8,0 (186,4) 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-analyyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen.

Tulos ennen veroja oli 43,2 (208,4) milj. euroa. Verot laskivat 3,2 (47,5) milj. euroon pääasiassa laskennallisten verojen laskun seurauksena. Tilikauden tulos laski 73,9 % 39,8 (152,9) milj. euroon.

UMA coworking liiketoiminnan tuotot ja kulut on esitetty tuloslaskelman kohdassa lopetetut toiminnot, yhteensä -0,1 (-8,0) miljoonaa euroa vuonna 2022.

## TASE, RAHOITUS JA RAHAVIRTA

### Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma 31.12.2022 oli 2.229,1 (2.225,3) milj. euroa, josta velat olivat yhteensä 1.379,6 (1.406,0) milj. euroa. Konsernin emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma oli 790,6 (772,8) milj. euroa. Omavaraisuusaste oli 38,3 % (37,0 %) ja luototusaste 54,9 % (56,0 %).

Konserni aloitti toukokuussa 2021 Espoossa Innopoli 4 rakennushankkeen toisen vaiheen. Tätä hanketta varten konsernin voimassa olevassa rahoitussopimuksessa on varattu 20,1 miljoonan suuruinen sitova luottolimiitti. Katsauskauden lopussa käyttämätöntä limiittiä oli 6,2 miljoonaa euroa.

Vuoden 2021 aikana Technopolis irtautui UMA coworking liiketoiminnasta. Prosessi jäljellä olevien UMA-yhtiöiden lopettamiseksi on käynnissä ja saadaan päätökseen vuoden 2023 aikana lukuun ottamatta UMA Holding Oy:tä, jolla on vielä voimassa olevia edelleenvuokrasopimuksia.

Technopoliksen vuoden 2021 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana hankkima Kista kampus Tukholmassa Ruotsissa on yksi yhtiön vuonna 2021 aloittamista muutosprojekteista. Projektin aikana Technopolis-konsepti otetaan käyttöön kampuksella. Projektin arvioidaan olevan valmis vuoden 2023 aikana. Kistan hankintaan liittyen Technopolis laski liikkeelle kolmevuotisen vakuudellisen kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan nimellisarvoltaan 525 miljoonaa Ruotsin kruunua.

Rahat ja pankkisaamiset olivat vuoden lopussa 47,4 (44,3) milj. euroa.

Konsernin korolliset velat tilikauden lopussa olivat 1.162,7 (1.187,3) milj. euroa. Pitkäaikaisia korollisia velkoja oli 1.121,4 (1.160,2) milj. euroa ja lyhytaikaisia korollisia velkoja 41,3 (27,1) milj. euroa. Korollisiin velkoihin sisältyy nyt myös IFRS16-standardin mukaisesti taseeseen kirjatut vuokravastuut.

Korolliset velat jakaantuivat seuraavasti: pankkilainat 1.064,2 (1.087,3) milj. euroa, 45,4 (50,9) kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina ja muut velat 53,1 (49,1) milj. euroa. Korollisista veloista 1.147,5 (1.178,7) milj. euroa oli vakuudellisia velkoja ja 15,3 (8,6) 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, velanhoidokykyyn sekä luototusasteeseen. Konserni on noudattanut kaikkia kovenanttiehtoja rahoitusjärjestelyissään tilinpäätösvoonna sekä vertailukaudella.

Keskimmääinen lainapääomilla painotettu pankkilainojen laina-aika oli 1,4 (1,4) vuotta. Lainajärjestelyihin sisältyy kaksi vuoden mittaista jatko-optiota, jotka voidaan käyttää harkinnan mukaan edellyttäen, että tietyt lainan ehdot täyttyvät. Yhtiö ilmoitti rahoittajille helmikuussa 2022 käyttävänsä rahoitusjärjestelyyn liittyvän



ensimmäisen jatko-option, jonka mukaan lainan erääntyminen siirtyy toukokuulle 2023. Helmikuussa 2023 yhtiö ilmoitti rahoittajille käyttävänsä myös toisen jatko-option, jonka mukaan laina-aika jatkuu toukokuulle 2024. Konsernin korollisista veloista oli 88,9 % (89,0) korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja.

Pankkilainojen keskiporko oli 3,89 % (2,99 %).

## Rahoituskulut

		2022	2021	Muutos %
Rahoituskulut	milj. euroa	-45,3	-41,3	9,8
Rahoitustuotot	milj. euroa	3,6	2,2	62,8
Nettorahoituskulut	milj. euroa	-41,8	-39,1	6,8
Keskiporko	%	3,89	2,99	30,10

Nettorahoituskulut vuonna 2022 olivat 2,7 milj. euroa suuremmat kuin vertailuvuonna.

## Investoinnit

Investoinnit, milj. Eur*	2022	2021	Muutos %
Kiinteistöjen hankinnat	0.0	73.2	n/a
Orgaaniset kasvuhankkeet	15.4	12.4	24.4
Uudistustyöt	24.5	21.9	12.1
Muut investoinnit	0.6	0.4	59.3
Investoinnit YHTEENSÄ ml. kiinteistöjen hankinnat	40.6	107.8	-62.4
Investoinnit segmentteittäin:			
Suomi	25.1	15.0	67.0
Baltic Rim	5.5	11.4	-51.4
Skandinavia	9.7	80.9	-88.1
Muut	0.3	0.5	-47.9
Investoinnit YHTEENSÄ ml. kiinteistöjen hankinnat	40.6	107.8	-62.4
Tuloslaskelmaan kirjatut investoinnit	0.2	0.8	-75.6
Divestoinnit	0.0	44.5	n/a

\*Ei sisällä investointien ostovelkojen muutosta eikä rakentamiskulujaksotusta

Konsernilla oli vuoden lopussa Espoossa meneillään yksi kehityshanke, jonka odotetaan valmistuvan vuonna 2023. Hankkeen kokonaisinvestointi on 37,6 miljoonaa euroa ja rakenteilla olevien tilojen esivuokrausaste on 100 %. 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 2022 lopussa Technopoliksen valmiiden sijoituskiinteistöjen käypäarvo oli 2 084,4 (2 101,7) milj. euroa. Vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 706 100 (707 900) neliometriä, josta uudistustyön kohteena oli 72 600 neliötä mukaan lukien koko Kistan kampuksen 43 700 neliötä. Lähes kaikki kiinteistöt ovat toimistokiinteistöjä. Lisäksi konsernin rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypäarvo kauden lopussa oli 31,7 (17,8) milj. euroa, sisältäen 7 100 (7 100) neliötä Innopoli 4 projektin toisen vaiheen Espoossa. Hankkeen odotetaan valmistuvan vuoden 2023 aikana. Technopoliksella on hallussaan yli 322 000 neliötä lisärakennusoikeutta. Kaavamuutosten jälkeen rakennusoikeutta on mahdollisuus saada lisää 41 000 neliötä. Olemassa olevasta rakennusoikeudesta lähes 45 % sijaitsee Suomessa, yli 49 % Baltic Rim -alueella ja noin 6 % Skandinaviassa.

## VASTUULLISUUS TECHNOLIKSESSA

Technopolis on sitoutunut toteuttamaan ympäristö- ja sosiaalisesti vastuullista liiketoimintaa, joka tuo lisäarvoa työntekijöille, asiakkaille ja yhteisöille, joissa yhtiö toimii. Vastuullisuus on kaiken yhtiön toiminnan keskiössä ja tarkoittaa tehokkaampia neliöitä, älykästä ja turvallista toimitilasunnittelua ja enemmän lisäpalveluita. Technopoliksen kiinteistöt suunnitellaan alusta lähtien tilankäytöltään mahdollisimman tehokkaiksi ja viihtyisiksi ja vastuullisuus on keskeinen osa yhtiön liiketoimintastrategiaa. Yhtiö pyrkii ylittämään asiakkaidensa, työntekijöidensä ja sijoittajien odotukset toimintamaissaan. Technopolis on sitoutunut luomaan tiloja, jotka tuottavat parhaat puitteet ja hyvinvointia asiakkaille, yhteisöille ja ympäristölle. Technopoliksen kiinteistöissä hyödynnetään jatkuvasti uusia innovaatioita ja teknologiaa, jotta yhtiö pystyy vastaamaan yhä paremmin asiakkaidensa, sijoittajiensa ja viranomaisten kasvaviin tarpeisiin. Läpinäkyvä ja ennakoiva viestintä vastuullisuudesta on keskeistä.

Technopoliksen vastuullisyyttä ohjaavat kaksi sen liiketoiminnalle keskeisintä painopistealuetta.

Painopistealueet - tehokkaat ja kestävät työtilat sekä hyvinvoivat ja tuottavat työntekijät – sisältävät joukon toimenpiteitä:

- **Tehokkaat ja kestävät työtilat.** On tärkeää, että Technopoliksen toimitilat ovat ekotehokkaita ja siten miellyttävät yhtiön asiakkaita. Yhtiö haluaa samalla löytää kestävästi toimintatavan lisäksi myös ilmastonmuutokseen liittyvän sääntelyn, toiminnan ja fyysisten vaikutusten suhteen kiinteistöjen arvon lisäämiseksi ja ylläpitämiseksi. Yhtiö pyrkii takaamaan toiminnallaan kiinteistöjen olevan kestäviä, vastuullisia ja tehokkaita myös tulevaisuudessa.
- **Hyvinvoivat ja tuottavat työntekijät.** Technopoliksen asiakasrytyksillä 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. Yhtiö tavoitteena on vahvistaa asiakkaidensa työntekijöiden hyvinvointia ja tuottavuutta.

Yhtiön keskeisin vastuullisuustavoite on hiilineutraali energiankäyttö rakennuksissa vuoteen 2030 mennessä. Vastuullisuustavoitteet sisältävät myös energiankulutuksen vähentämisen vuodesta 2016 vuoteen 2025. Energiatehokkuustavoitteet päivitetään vuonna 2023.

Technopolis kehitti vuonna 2020 tiekartan rakennusten hiilineutraalille energiankäytölle 2030 mennessä. Tiekartan toimenpiteitä aloitettiin toteuttamaan vuonna 2021. 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 ohjauksjärjestelmien osalta. Technopoliksen konseptin kulmakivi on tilatehokkuus sekä jaetut tilat ja palvelut asiakkaille. Älykäs tilasuunnittelu vähentää myös sekä toimitilojen ympäristövaikutuksia että rakennusten hiilijalanjälkeä.

**TECHNOPOLIS**



Technopolis on asettanut kunnianhimoiset tavoitteet päästöjen vähentämiseen. Tavoitteet on yhteensovitettu kampuksien pitkän aikavälin investointisuunnitelmien kanssa ja tavoitteissa on otettu huomioon myös ulkoisten sääntelypiteiden 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 hiilidioksidipäästöt vuodesta 2011 lähtien, ja laskennassa ovat mukana kaikki energialähteet. Vuonna 2020 tehdyn selvityksen tarkoituksena on lisätä hiilineutraalin energian käyttöä yhtiön kampuksilla. Vuonna 2022 100 % sähköstä oli hiilineutraalia kaikilla kampuksilla ja yhtiö laajensi hiilijalanjälkilaskentaa niin, että se sisältää myös arvoketjun päästöt, nk. scope 3- kategoriat.

Technopolis on sitoutunut vuodesta 2022 alkaen tekemään elinkaarianalyysin kaikille uusille rakennushankkeilleen vähentääkseen koko elinkaaren aikaisia päästöjä. Ensimmäinen elinkaarilaskenta tehdään vuonna 2023 uudessa, Innopoli 4, kolmannen vaiheen rakennushankkeessa Espoossa. Suunnitteluvaiheessa on parhain mahdollisuus luoda hyvät ja selkeät lähtökohdat vähähiiliseen rakentamiseen ja päästövähennyksille. Technopoliksen suunnitteluohjeistuksessa tullaan tulevaisuudessa ottamaan myös huomioon vähähiiliset rakentamismenetelmät kaikissa uusissa rakennus- ja korjaushankkeissa. Vuonna 2023 hiilineutraalisuustietokarttaa päivitetään myös vähähiilisen rakentamisen osalta.

Vuonna 2022 tehtiin energiatehokkuusinvestointeja sekä energiankäytön optimointia tekoälyratkaisujen (AI) ja data-analytiikan avulla. Uusia energiayhtiöiden kanssa toteutettavia hankkeita, mm. kysyntäjoustoparissa, selvitetään ja siirtymistä uusiutuvaan kaukolämpöön suunnitellaan parhaillaan. Kiinteistöjen energian käyttöä seurataan reaaliaikaisesti sekä automaatiolla, mukaan lukien kehittyneet energian käytön etähallinta. Technopoliksella on asennettu useille kampuksilla aurinkopaneeleita rakennuksien katoille. Tulevaisuudessa lisätään mahdollisuuksien mukaan myös uusiutuvan energian ostamista suoraan tuottajilta niin kutsutuilla off-site järjestelyillä. Ensimmäinen off-site sopimuskausi aurinkovoiman ostamiseksi alkaa Vilnassa huhtikuussa 2023.

Vuonna 2022 Technopolis saavutti kolme uutta LEED-sertifikaattia, yhden uuden BREEAM-sertifikaatin ja yksi rakennus uusi LEED-sertifikaattinsa. Vuoden 2022 loppuun mennessä Technopoliksella oli 42 LEED-sertifioitua kiinteistöä. Lisäksi yhdelle Oslon Fornebun kampuksen rakennukselle ja koko Tukholman Kistan kampukselle on myönnetty BREEAM-sertifikaatit. Kokonaisuudessaan 83 % koko kiinteistöportfoliosta on ympäristösertifioitu neliöillä mitattuna.

Keskeiset tunnusluvut	2022	2016	Muutos %	Tavoite 2025
CO <sub>2</sub> päästöt, CO <sub>2</sub> e kg/m <sup>2</sup>	8	31	-75%	
Kokonaisenergian ominaiskulutus, kWh/m <sup>2</sup>	170	209	-19%	-10%
Energian ominaiskulutus, kiinteistöt, (kWh/ m <sup>2</sup> ) *	119	147	-19%	-10%

\*Kiinteistösähkön osuus perustuu osin arvioituun kulutukseen

## ARVIO RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

### Riskienhallinta Technopoliksessa

Technopoliksella on hallituksen vuonna 2018 hyväksymä konsernitason riskienhallintapolitiikka. Syksyllä 2022 hallitus suoritti vuosittaisen riskinarvioinnin liittyen yhtiön toimintaan ja toimintaympäristöön. Poliitiikka ohjaa konsernitason riskienhallinnan prosesseja 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 ennakoimaan 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 2022 tilinpäätöksen liitetiedoissa (liitetieto 22).

### Merkittävimmät riskit

#### Lyhyt ja keskipitkä aikaväli

Merkittävimpinä strategisina riskinä pidettiin geopolittista tilannetta ja epävakaita olosuhteita, jotka johtuvat Euroopan ja muun maailman kireästä poliittisesta tilanteesta. Erityisesti geopolittisen tilanteen muutokset voivat vaikuttaa suoraan tai välillisesti Technopoliksen liiketoiminnan kehitykseen, kasvuun ja kannattavuuteen.

Merkittävin operatiivinen riski liittyy korkeaan inflaatioon ja kustannusten kasvuun, erityisesti energian hinnan nousuun. Myös henkilöstöresursseihin ja yhtiön kykyyn houkuttaa ja sitouttaa tarvittavaa avainhenkilöstöä toteuttamaan yhtiön strategiaa nähdään liittyvän operatiivista riskiä.

Sääntelyn tai verotuksen muutokset voivat kasvattaa kiinteistöjen toimintaan liittyviä riskejä. Tämän lisäksi yhtiö näkee kestäväan kehitykseen liittyvien riskien olevan riskienhallinnan ytimessä tulevina vuosina. Yhtiö on vuonna 2022 edistynyt merkittävästi tavoitteessaan kohti kestäväa kehitystä ja jatkaa siirtymistä kohti hiilineutraaliutta ostamalla vuodesta 2022 alkaen sähkön 100 % hiilineutraaleista lähteistä. Yhtiö on ottanut käyttöön ensimmäisen energian käytön osalta hiilineutraalin kampanuksen Espoon Otaniemessä (vaiheet 1 & 2) vuonna 2022.

Merkittävimmän taloudellisen riskin, jolle Technopolis altistuu, arvioidaan liittyvän korkoihin. Korkoriskien hallinnan tavoitteena on lieventää markkinakorkojen vaihteluiden negatiivista vaikutusta konsernin tulokseen, taloudelliseen asemaan ja kassavirtaan. Lisäksi epäsuotuisat valuuttakurssiliikkeet voivat johtaa kannattavuuden heikkenemiseen. Rahoitusriskejä on kuvattu tarkemmin vuoden 2022 tilinpäätöksen liitetiedoissa (liitetieto 22).

**TECHNOPOLIS**



Ulkoisten riskien katsottiin liittyvän markkinadynamiikkaan, kuten entistä kovempaan kilpailuun perinteisillä toimistomarkkinoilla ja/tai Technopoliksen mallin kanssa kilpaileviin uusiin liiketoimintamalleihin. Riski, että yhtiö ei pysty reagoimaan selkeästi liiketoimintaympäristön muutoksiin, arvioitiin yhdeksi ulkoiseksi riskiksi. Lisäksi esimerkiksi toimistotilojen ylitarjonnasta tai pandemian aiheuttamasta talouden laskusuhdanteesta johtuvat odottamattomat markkinaolosuhteet voivat estää Technopolista saavuttamasta kasvutavoitteitaan ja ylläpitämästä kannattavuutta sekä voivat aiheuttaa vaihtelua kiinteistöjen käyvissä arvoissa.

Hallitus on ottanut käyttöön asianmukaiset strategiat pienentääkseen ja minimoidakseen konsernin riskialtiutta. Hallitus jatkaa aktiivista riskiensä seurantaa eri aikaväleillä konsernitason riskienhallintapolitiikan mukaisesti ja ryhtyy 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, kiinteistö- ja palvelutoimintojen johtaja Kari Kokkonen, talousjohtaja Heli Matero ja lakiasiainjohtaja Outi Raekivi.

Vuonna 2022 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 203 (203) henkilöä. Kiinteistöliiketoiminnoissa työskenteli keskimäärin 58 (61) henkilöä, palveluliiketoiminnoissa 99 (90) henkilöä ja konsernin hallinnossa 46 (46) henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 206 (198).

### Hallitus

Tilikaudella 2022 yhtiön hallituksen jäseninä ovat toimineet:

- 1.1.-6.7.2022 Alistair Oates (puheenjohtaja), Henri Guelff ja Davy Toussaint (jäsenet)
- 7.7.-3.8.2022 Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Henri Guelff ja Davy Toussaint (jäsenet), ja
- 4.8.-31.12.2022 Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Emer Finnan ja Davy Toussaint (jäsenet)

Hallituksen jäsenille ei maksettu palkkioita vuonna 2022 (2021 ei palkkioita).

### Oikeudenkäynnit ja kanteet

Vuoden 2022 aikana Technopolis Holding Oyj:ssä tai sen konserniyhtiöissä ei ollut käynnissä oikeudenkäyntimenettelyjä, joilla olisi olennainen vaikutus yhtiöön tai sen taloudelliseen asemaan.

## 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.

**TECHNOPOLIS**



## Osakkeenomistajat

Tilikauden 2022 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

Yhtiö on ilmoittanut rahoittajille tilinpäätöspäivän jälkeen käyttävänsä vuonna 2019 solmittuun syndikoituun luottolimiittiin liittyvän toisen jatko-option.

## HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa muodostuivat 58,4 milj. euron voittovaroista sekä 138,1 milj. euron sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2022 ei jaeta osinkoa.

## LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Kun otetaan huomioon Technopoliksen vahva menestys vuokraustoiminnassa korkea asiakastytyväisyys ja vahva taloudellinen asema, yhtiön johto ei näe merkittäviä muutoksia Technopoliksen markkina-asemassa tai taloudellisessa kehityksessä vuonna 2023. Vaikka talouskasvu hidastuu Euroopassa ja epävarmuus taloudellisesta kehityksestä on maailmanlaajuisesti kasvanut, yhtiö odottaa tasaisen kasvun ja hyvän operatiivisen suorituskyvyn jatkuvan menestyksellä toteuttamiensa toimenpiteiden ansiosta.

Helsingissä 30.3.2023

Technopolis Holding Oyj  
Hallitus

**TECHNOPOLIS**



## KONSERNIN TULOSLASKELMA JA LAAJA TULOSLASKELMA, EUR

	Liitetieto	2022	2021
<b>Jatkuvat toiminnot</b>			
Kiinteistötuotot	2	149.887.191	140.158.646
Palvelutuotot	2	28.799.507	24.558.778
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>178.686.697</b>	<b>164.717.424</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	730.161	741.910
Kiinteistöjen hoitokulut	3	-52.531.371	-44.118.770
Palveluliiketoiminnan kulut	4	-23.548.680	-19.415.461
Hallinnon kulut	5	-8.795.182	-9.660.673
<b>Käyttökate</b>		<b>94.541.625</b>	<b>92.264.429</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	11	-7.993.818	186.434.206
Realisoituneet käyvän arvon muutokset ja valuuttakurssierot	11	0	-29.825.280
Poistot	6	-1.634.834	-1.405.225
<b>Liikevoitto</b>		<b>84.912.973</b>	<b>247.468.130</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-41.783.878	-39.074.414
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	7	24.651	-32.949
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	14	0	0
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>43.153.746</b>	<b>208.360.766</b>
Laskennalliset verot	8,16	-2.183.554	-42.632.850
Tuloverot	8	-1.018.900	-4.913.139
<b>Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista</b>		<b>39.951.292</b>	<b>160.814.778</b>
<b>Lopetetut toiminnot</b>			
Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista	25	-105.695	-7.954.816
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>39.845.597</b>	<b>152.859.961</b>
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		25.981.339	147.587.398
Määräysvallattomille omistajille	13	13.864.258	5.272.564
<b>Yhteensä</b>		<b>39.845.597</b>	<b>152.859.962</b>
<b>Konsernin laaja tuloslaskelma</b>			
Tilikauden tulos		39.845.597	152.859.961
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	7,19	-13.314.792	1.303.056
Muuntoerot, siirto laajan tuloslaskelman eristä tulosvaikutteisiksi	7,19	0	29.436.201
Johdannaiset	7	7.189.260	35.305
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	7,8,16	-1.437.852	-7.061
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-7.563.384</b>	<b>30.767.501</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>32.282.212</b>	<b>183.627.462</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		18.417.955	178.354.899
Määräysvallattomille omistajille	13	13.864.258	5.272.564
<b>Yhteensä</b>		<b>32.282.212</b>	<b>183.627.462</b>

**TECHNOPOLIS**



## KONSERNIN TASE, EUR

	Litetieto	31.12.2022	31.12.2021
<b>Varat</b>			
<b>Pitkääikaiset varat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	9	905.083	740.191
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	10	6.051.500	6.250.535
Valmiit sijoituskiinteistöt	11	2.084.404.986	2.101.667.220
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	11	31.720.490	17.771.518
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12	13.703.499	13.177.729
Osuudet osakkuusyrityksissä	14	1.150.878	1.150.878
Sijoitukset ja saamiset	15	591.447	1.591.937
Laskennalliset verosaamiset	16	22.664.060	24.021.204
<b>Pitkääikaiset varat</b>		<b>2.161.191.942</b>	<b>2.166.371.212</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset	17	6.926.538	4.916.016
Muut lyhytaikaiset saamiset	17	13.599.340	9.707.329
Rahavarat	18	47.420.821	44.262.197
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		<b>67.946.699</b>	<b>58.885.542</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2.229.138.640</b>	<b>2.225.256.754</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
<b>Oma pääoma</b>	19		
Osakepääoma		96.913.626	96.913.626
Ylikurssirahasto		18.550.866	18.550.866
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		133.888.987	133.888.987
Muut rahastot		5.467.647	-283.760
Muuntoerot		-31.635.636	-18.320.844
Edellisten tilikausien voitto		541.451.968	394.416.294
Tilikauden tulos		25.981.339	147.587.398
<b>Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta</b>		<b>790.618.798</b>	<b>772.752.568</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	13	58.864.292	46.495.231
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>849.483.091</b>	<b>819.247.799</b>
<b>Velat</b>			
Pitkääikaiset rahoitusvelat	20,22	1.087.992.315	1.123.907.200
Laskennalliset verovelat	16	174.415.767	174.928.083
Pitkääikaiset vuokrasopimusvelat	21,22	36.539.344	39.259.781
<b>Pitkääikaiset velat yhteensä</b>		<b>1.298.947.426</b>	<b>1.338.095.063</b>
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	20,22	71.807.868	58.513.047
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	21,22	2.656.798	2.868.491
Ostovelat	20,22	6.243.458	6.532.353
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>80.708.123</b>	<b>67.913.891</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1.379.655.550</b>	<b>1.406.008.954</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>		<b>2.229.138.640</b>	<b>2.225.256.754</b>

TECHNOPOLIS



## KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA (1.000 EUR)

	Liitetieto	2022	2021
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos		39.846	152.860
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	11	7.994	-156.609
Poistot	6	1.635	1.405
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua	24	106	8.587
Rahoitustuotot ja -kulut	7	41.759	39.107
Verot	8,16	3.202	47.546
Käyttöpääoman muutos		4.458	3.902
Saadut korot	7	1.676	57
Maksetut korot ja maksut	7	-38.431	-33.221
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	7	3	-543
Maksetut verot	8	-1.333	389
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>60.914</b>	<b>63.483</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	11,12	-40.697	-35.607
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	10	-579	-2.289
Tytäryritysten hankinta	11,13,24		-73.164
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	11,13,24		44.251
<b>Investointien rahavirta</b>		<b>-41.276</b>	<b>-66.812</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	20,22	8.707	71.744
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	20,22	-22.227	-16.112
Maksetut osingot ja pääoman palautus	19	-1.495	-74.664
Sijoitukset omaan pääomaan	29		26.860
Vuokrasopimusvelkojen lyhennys	21	-1.592	-1.562
Vuokrasopimussaatavien suoritukset	21	812	772
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		<b>-15.795</b>	<b>7.038</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-606	633
Rahavarat tilikauden alussa		44.262	46.078
Lopetetut toiminnot	25	-79	-6.157
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>18</b>	<b>47.421</b>	<b>44.262</b>

**TECHNOPOLIS**



## KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA (1.000 EUR)

### Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Ylikursirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Suojausinstrumentti-rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	96.914	18.551	133.889	-284	-18.321	542.004	772.753	46.495	819.248
Oikaisut omaan pääomaan 1.1.						-552	-552		-552
Laaja tulos									
Tilikauden tulos						25.981	25.981	13.864	39.846
Muut laajan tuloksen erät									
Muuntoerot					-13.315		-13.315		-13.315
Johdannaiset				5.751			5.751		5.751
Tilikauden laaja tulos yhteensä				5.751	-13.315	25.981	18.418	13.864	32.282
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako								-1.495	-1.495
Muut muutokset						0	0	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa	0	0	0	0	0	0	0	-1.495	-1.495
Oma pääoma 31.12.2022	96.914	18.551	133.889	5.468	-31.636	567.433	790.619	58.864	849.483

### Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Ylikursirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Suojausinstrumentti-rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	96.914	18.551	165.675	-312	-49.060	406.929	638.697	44.588	683.285
Laaja tulos									
Tilikauden tulos						147.587	147.587	5.273	152.860
Muut laajan tuloksen erät									
Muuntoerot					30.739		30.739		30.739
Johdannaiset				28			28		28
Tilikauden laaja tulos yhteensä				28	30.739	147.587	178.355	5.273	183.627
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-12.653	-12.653	-1.405	-14.058
Pääoman palautus			-58.647				-58.647	-1.960	-60.607
SVOP sijoitus			26.860				26.860		26.860
Muut muutokset						140	140	0	140
Liiketoimet omistajien kanssa	0	0	-31.786	0	0	-12.513	-44.299	-3.365	-47.664
Oma pääoma 31.12.2021	96.914	18.551	133.889	-284	-18.321	542.004	772.753	46.495	819.248

**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, Virossa Tallinnassa, Liettuaissa Vilnassa, Norjassa Oslossa ja Ruotsissa Göteborgissa sekä Tukholmassa. Konsernin emoyhtiö on Technopolis Holding Oyj, englannin kielellä Technopolis Holding Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu, Suomi ja rekisteröity osoite Elektriikkatie 8, 90590 Oulu.

### LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Technopolis Holding Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstä 2022 laadittaessa on noudatettu 31.12.2022 voimassa olevia, EU:ssa käyttöön hyväksytyt 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 tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat sekä johdannaissopimukset 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. Osakkuusyrietykset 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 määritelmässä, 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

**TECHNOPOLIS**



hankintameneon 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 eränään osana omaa pääomaa. Laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille esitetään laajan tuloslaskelman yhteydessä.

Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin osuus osakkuusyrityksen tilikauden voitosta tai tappiosta kirjataan tuloslaskelmaan omana eränään. Jos konsernin osuus osakkuusyrityksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyritysten 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 eriä, jotka yksinomaan kuuluvat konsernille tai muille omistajille, on nämä huomioitu tämän mukaisesti myös konsernitiilinpäätöksessä. Suhteellisesti yhdisteltäessä määräysvallattomille kuuluvaa osuutta ei synny.

#### **Myytävänä olevat omaisuuserät ja lopetetut toiminnot**

Pitkäaikaiset omaisuuserät sekä lopetettuihin toimintoihin liittyvät varat ja velat luokitellaan myytävänä oleviksi, jos niiden kirjanpitoarvoja vastaavan määrän odotetaan kertyvän ensisijaisesti myynnistä sen sijaan, että ne kertyisivät jatkuvan käytön seurauksena. 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.

Lopetetuilla toiminnoilla tarkoitetaan sellaista yhteisön osaa, joka on luovutettu tai luokiteltu myytävänä olevaksi. Lisäksi se joko edustaa erillistä keskeistä liiketoiminta-alueetta tai maantieteellistä toiminta-alueetta, on osa yhtä koordinoitua suunnitelmaa, joka koskee luopumista erillisestä keskeisestä liiketoiminta-alueesta tai maantieteellisestä toiminta-alueesta, tai on tytäryritys, joka on hankittu yksinomaan edelleenmyyntitarkoituksessa. Lopetettujen toimintojen tulokset esitetään omalla rivillään konsernin tuloslaskelmassa ja vertailukauden luvut on oikaistu asianmukaisesti.

#### **Ulkomaan rahan 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 emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta. Konsernilla on euron lisäksi Norjan kruunu-, Ruotsin kruunu- ja Tanskan kruunumääräisiä eriä. Toukokuuhun 2021 asti konsernissa oli myös Yhdysvaltojen dollari- ja Venäjän ruplamääräisiä eriä.

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 valuuttakursseja.

**TECHNOPOLIS**



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. Tytäryrityksen myynnin tai määräysvallan menettämisen yhteydessä muuntoerot kirjataan tulosvaikutteiseksi eräksi.

Konsernilla on viisi tytäryhtiötä Oslossa, Norjassa, joiden tilinpäätöksen toimintavaluutta on Norjan kruunu, viisi tytäryhtiötä Ruotsissa, joiden tilinpäätöksen toimintavaluutta on Ruotsin kruunu sekä yksi tytäryhtiö Tanskassa, jonka tilinpäätöksen toimintavaluutta on Tanskan kruunu. Konserni on myynyt tilikauden 2021 aikana tytäryhtiön Pietarissa, Venäjällä, jonka tilinpäätöksen toimintavaluutta on Venäjän rupla.

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

Konsernin palvelumyyntituotot 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 suoriteveloitteensa sitä mukaa kuin palveluja tuotetaan ja palvelutuotot kirjataan ajan kulumisen mukaan tai heti kun palveluiden suoriteveloitteet 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 hankintamenosta.

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.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Kehittämismenot aktivoidaan taseeseen aineettomiin hyödykkeisiin siitä lähtien, kun kehittämisvaiheen menot ovat luotettavasti määritettävissä ja konserni pystyy osoittamaan kuinka tuote tulee tuottamaan todennäköisesti vastaista taloudellista hyötyä. Kehittämismenot kohdistuvat pääasiassa konsernille räätälöityjen ohjelmistojen kehitystyöhön. Aktivoidut kehittämissenot sisältävät ne materiaali-, työ- ja testausmenot sekä mahdolliset aktivoidut vieraan pääoman menot, jotka johtuvat välittömästi hyödykkeen saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen. Aiemmin kuluksi kirjattuja kehittämissmenoja 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 käyttöönottomien 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 keskeneneräisistä aineettomista hyödykkeistä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuville 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. Diskonttauskorkona 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 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 määritettävissä sijoituskiinteistöiksi. Tämän vuoksi omassa käytössä olevia tiloja ei ole kirjattu erikseen hankintamallin mukaisesti, vaan ne sisällytetään käyvän arvon laskentaan.

Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kirjataan omana eränään tuloslaskelmaan. Tilikaudella syntynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtuu koko vuoden valmiina olleiden ja omistettujen kiinteistöjen arvonmuutoksen 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 arvonmäärittäminen*

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä pyritään selvittämään tarkastushetkellä toimivilla markkinoilla maksetut hinnat kiinteistöistä, jotka ovat luonteeltaan, sijainniltaan, kunnoiltaan 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 määritettävään 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 sopimuskauden ajan. Tämän jälkeen toimitilat ja niihin liittyvät palvelut oletetaan vuokrattavan markkinavuokralla. Ulkopuolisen arvioitsijan käyttämät markkinavuokrat perustuvat heidän arvioonsa markkinoiden vuokratasosta. Myös arvonmäärittämisessä tyhjänä oleville tiloille on määritetty markkinavuokra. Vajaakäyttöaste määritellään kiinteistökohtaisesti vuosittain koko laskentajakson. Toimitilavuokratuottojen lisäksi kohdekohtaisesti tuotoiksi luetaan vuokrien ohella käyttökorvaukset, autopaikkatuotot 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 yhtiölle on määritetty pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma, joka sisällytetään vuosikohtaisesti nettokassavirtalaskentaan. Arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta diskonttataan 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 arvioitu huomioiden kaikki olennaiset palvelutoiminnan tulot sekä palveluihin liittyvät kulut. Palvelutoiminnan kulut sisältävät allokoituja hallinnon henkilöstökuluja. Arvio nettotuotosta perustuu historialliseen tietoon ja tehdään liiketoimintayksikön tasolla. Käypä arvo lasketaan pääomittamalla palveluliiketoiminnan nettotuotot arvioidulla markkinoiden tuottovaatimuksella.

Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan rakennusoikeuden mukaiseen käypään arvoonsa.

#### *Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt*

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamenot, niihin liittyvät mahdolliset tontin vuokrat ja työsuhde-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 käyttöönoton yhteydessä.



## Käypään arvoon arvostaminen

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat sekä johdannaispimukset 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 kurssiin arvonmäärityspäivänä. Tason 2 omaisuuserien tai velkojen käyvät arvot perustuvat merkittäviltä 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 merkittäviltä osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittäviltä 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 jäännösarvotakuisiin, 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 rahoituskuluki vuokrasopimusvelan koron määritetyn 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.

**TECHNOPOLIS**



## 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

Technopolis-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja jaksotettuun hankintamenuun 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 22.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviä 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 hankintamenuun. 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 hankintamenuun, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne eräännyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

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



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

#### *Johdannaissopimukset ja suojauskanta*

Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauskantaa silloin, kun IFRS 9 -standardin asettamat suojauskentakriteerit täyttyvät. Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehon osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennakkoaisesti, 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 suojauskannan 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 suoritus kirjataan tuloslaskelmaan, sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.



## Varaukset ja ehdolliset velat

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan niiden kattamiseksi vaadittavien menojen nykyarvoon. Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun sen saaminen on käytännössä varmaa. Varausten määrä arvioidaan jokaisena tilinpäätöspäivänä ja määrä muutetaan vastaamaan parasta arviota tarkasteluhetkellä. Konsernilla ei ole tällaisia varauksia.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä tai jonka suuruutta ei voida luotettavasti määrittää, luokitellaan ehdolliseksi velaksi. Ehdolliset velat esitetään liitetiedoissa.

## 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 menojäännöksen 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 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

Konserni on määrittänyt liikevoiton seuraavasti: 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

Konserni on määrittänyt käyttökateen seuraavasti: 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

**TECHNOPOLIS**





**Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit**

IFRS 17 Vakuutus sopimukset (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen – Classification of Liabilities as Current or Non-current (sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset IAS 8 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements – Disclosure Initiative: Accounting Policies (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset IAS 12 Tuloverot – Deferred Tax related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Konserni arvioi, että uusilla tai muuttuneilla standardeilla ei ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätöksen laadintaan.



## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT (1.000 EUR)

### 1. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on tilinpäätöspäivänä kolme raportoitavaa segmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konserni on yhdistänyt toimintasegmenttejään raportoitaviksi segmenteiksi maantieteellisen sijainnin perusteella. Suomen raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Oulun liiketoimintayksiköt. Baltic Rimin raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Vilnan ja Tallinnan liiketoimintayksiköt. Pietarin liiketoimintayksikkö myytiin vuoden 2021 aikana. Skandinavian raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Oslon, Tukholman ja Göteborgin liiketoimintayksiköt. Yhdistetyillä toimintasegmenteillä on kaikilla samankaltaiset taloudelliset ominaispiirteet ja tuloksellisuus. Toimintasegmenttien vuokraus- ja palveluliiketoiminta ovat keskenään samankaltaisia. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä liiketoimintojen organisointiin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista.

2022	Segmentit			Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
	Suomi	Baltic Rim	Skandinavia			
Kiinteistötuotot	85.118	36.485	28.284	149.887		149.887
Palvelutuotot	19.335	7.066	2.398	28.800		28.800
<b>Liikevaihto</b>	<b>104.454</b>	<b>43.551</b>	<b>30.682</b>	<b>178.687</b>		<b>178.687</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	162	19	27	208	522	730
Kiinteistöjen kulut	-25.348	-10.399	-9.325	-45.073		-45.073
Palveluliiketoiminnan kulut	-12.533	-5.171	-2.219	-19.924		-19.924
<b>Nettotuotto</b>	<b>66.734</b>	<b>27.999</b>	<b>19.164</b>	<b>113.897</b>	<b>522</b>	<b>114.420</b>
Paikalliset ja globaalit hallinnon allokatiot	-5.661	-2.782	-2.640	-11.083		-11.083
Hallinnon allokoinnottomat kulut					-8.795	-8.795
<b>Käyttökate</b>	<b>61.073</b>	<b>25.217</b>	<b>16.524</b>	<b>102.814</b>	<b>-8.273</b>	<b>94.542</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-26.102	16.766	1.342	-7.994		-7.994
Poistot						-1.635
<b>Liikevoitto</b>						<b>84.913</b>
Rahoitustuotot ja -kulut						-41.759
<b>Tulos ennen veroja</b>						<b>43.154</b>
Tuloverot						-3.202
<b>Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista</b>						<b>39.951</b>
<b>Varat</b>	<b>1.567.618</b>	<b>494.498</b>	<b>506.807</b>	<b>2.568.924</b>	<b>-339.785</b>	<b>2.229.139</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>25.091</b>	<b>5.548</b>	<b>9.667</b>	<b>40.306</b>	<b>254</b>	<b>40.560</b>

2021	Segmentit			Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
	Suomi	Baltic Rim	Skandinavia			
Kiinteistötuotot	82.476	33.432	24.306	140.213	-54	140.159
Palvelutuotot	16.542	6.413	1.604	24.559		24.559
<b>Liikevaihto</b>	<b>99.017</b>	<b>39.845</b>	<b>25.909</b>	<b>164.772</b>	<b>-54</b>	<b>164.717</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	288	0	71	359	382	742
Kiinteistöjen kulut	-24.116	-7.024	-6.474	-37.614		-37.614
Palveluliiketoiminnan kulut	-10.398	-4.473	-1.425	-16.296		-16.296
<b>Nettotuotto</b>	<b>64.791</b>	<b>28.348</b>	<b>18.082</b>	<b>111.222</b>	<b>328</b>	<b>111.550</b>
Paikalliset ja globaalit hallinnon allokatiot	-5.152	-2.510	-1.962	-9.625		-9.625
Allokoinnottomat hallinnon kulut					-9.661	-9.661
<b>Käyttökate</b>	<b>59.637</b>	<b>25.838</b>	<b>16.120</b>	<b>101.595</b>	<b>-9.330</b>	<b>92.264</b>

**TECHNOPOLIS**



						27
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	119.678	31.273	35.483	186.434		186.434
Realisoituneet käyvän arvon muutokset ja valuuttakurssierot						-29.825
Poistot						-1.405
<b>Liikevoitto</b>						<b>247.468</b>
Rahoitustuotot ja -kulut						-39.107
<b>Tulos ennen veroja</b>						<b>208.361</b>
Tuloverot						-47.546
<b>Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista</b>						<b>160.815</b>
<b>Varat</b>	1.465,523	467.346	546.759	2.479.629	-254.372	2.225.257
<b>Investoinnit</b>	15.024	11.414	78.645	105.082	487	105.570

## 2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2022	2021
Kiinteistötuotot	149.887	140.159
Palvelutuotot	28.800	24.559
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>178.687</b>	<b>164.717</b>

Suurin osa sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista on kirjattu tuotoiksi IFRS 16 standardin mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokrakaudelle. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 2,4 miljoonaa euroa (1,4 miljoonaa euroa vuonna 2021). Palvelutuotot on käsitelty IFRS 15 standardin periaatteiden mukaan.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 706.100 kerrosneliometriä (707.900 kerrosneliometriä 31.12.2021). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 91,5 % (91,5 %).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 309,4 miljoonaa euroa (324,7 miljoonaa euroa). Vuokratuottojen kertymät on laskettu nykyisten vuokrasopimusten mukaisesti ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on huomioitu sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

Technopolis-konserni luopui UMA coworking liiketoiminnasta vuoden 2021 aikana ja kaikki UMA liiketoimintaan liittyvät tuotot ja kulut on uudelleenluokiteltu tuloslaskelman kohtaan lopetetut toiminnot. Lisätietoa lopetetuista toiminnoista löytyy liitetietojen kohdasta 25.

<b>Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Maturiteetti, vuosia		
< 1	12	11
1-3	12	15
3-5	13	12
> 5	14	12
Toistaiseksi voimassa olevat	50	50
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**TECHNOPOLIS**



28

<b>Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Irtisanomisaika, kk		
0-3	10	9
3-6	15	17
7-9	7	5
10-12	9	9
>12	59	59
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	31	34
<b>Vuokrasopimuskanta, milj. euroa</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
1 v	100,6	97,8
2 v	64,4	62,9
3 v	46,2	46,0
4 v	33,0	33,8
5 v	22,5	25,0
> 6 v	42,7	59,2
<b>Yhteensä</b>	<b>309,4</b>	<b>324,7</b>
Palvelusopimuskanta, milj. euroa	10,6	9,4
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Muut tuotot	730	742
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>730</b>	<b>742</b>

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

### 3. KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN KULUT

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kiinteistöjen kulut	45.073	37.614
Paikalliset ja globaalit hallinnon allokaatiot	7.458	6.505
<b>Yhteensä</b>	<b>52.531</b>	<b>44.119</b>

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 vuokrasta, kiinteistöjen vuokrasta sekä toimitilavuokrasta. Vuokrien IFRS 16 kuluoikaisut näytetään hallinnon kuluissa. Paikalliset ja globaalit hallinnon allokaatiot sisältävät paikallisia markkinoinnin ja myynnin kuluja sekä yleisiä HR ja ICT kuluja kuten myös konsernin kiinteistötoiminnan hallinnon kuluja.

### 4. PALVELULIIKETOIMINNAN KULUT

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Palveluliiketoiminnan kulut	19.924	16.296
Paikalliset ja globaalit hallinnon allokaatiot	3.625	3.120

**TECHNOPOLIS**



29

<b>Yhteensä</b>	<b>23.549</b>	<b>19.415</b>
-----------------	---------------	---------------

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.

Technopolis-konserni on luopunut UMA coworking liiketoiminnasta vuoden 2021 aikana ja kaikki UMA liiketoiminnan tuotot ja kulut on luokiteltu tuloslaskelman kohtaan lopetetut toiminnot. Lisätietoa lopetetuista toiminnoista löytyy liitetiedosta 25.

## 5. HALLINNON KULUT

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hallinnon kulut	8.795	9.661
<b>Hallinnon kulut yhteensä</b>	<b>8.795</b>	<b>9.661</b>

Hallinnon kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	168	166
Todistukset ja lausunnot	4	21
Muut palvelut	0	1
<b>Tilintarkastajan palkkiot yhteensä</b>	<b>171</b>	<b>185</b>

Hallinnon kulujen lasku johtuu pääasiassa pienemmistä konsernin ulkopuolelta ostetuista palvelukuluista.

**Liitetietoihin 2,3 ja 4 sisältyvät, työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä**

Palkat ja palkkiot	10.903	10.749
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1.561	1.445
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-141	-347
Muut henkilösivukulut	1.063	441
<b>Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä</b>	<b>13.386</b>	<b>12.289</b>

<b>Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä</b>	<b>203</b>	<b>203</b>
--	------------	------------

## 6. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

<b>Poistot hyödykeryhmittäin</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aineettomat hyödykkeet	124	88
Koneet ja kalusto	511	225
Käyttöoikeusomaisuuserät	997	1.089
Muut aineelliset hyödykkeet	3	3
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>1.635</b>	<b>1.405</b>

Poistot ja arvonalentumiset erän nousu johtuu vuonna 2022 suuremmista poistoista koneisiin ja kalustoon sekä muihin aineellisiin hyödykkeisiin liittyen.

## 7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

**TECHNOPOLIS**



30

	2022	2021
<b>Rahoitustuotot</b>		
Osinkotuotot	3	14
Muut rahoitustuotot	1.677	51
Valuuttakurssivoitot	1.908	2.138
<b>Yhteensä</b>	<b>3.588</b>	<b>2.204</b>

Muiden rahoitustuottojen kasvu johtuu korko-optioista saaduista tuotoista. Valuuttakurssivoitot ovat pääasiassa realisoitumattomia kurssieroja, jotka liittyvät muiden kuin euromääräisten pitkäaikaisten lainojen arvostamiseen.

	2022	2021
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut lainoista	39.470	33.478
Korkokulut vuokrasopimusveloista	1.216	1.163
Korkokulut johdannaisista	423	340
Valuuttakurssitappiot	1.914	839
Muut rahoituskulut	2.324	5.491
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>45.347</b>	<b>41.311</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-41.759</b>	<b>-39.107</b>

Korkokulujen nousu johtuu yleisen korkotason noususta. Johdannaisiin liittyviä korkokuluja on kirjattu 0,4 miljoonaa euroa (0,3 miljoonaa euroa vuonna 2021). Konsernin suojaavan elementin sisältävät johdannaiset 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.

	2022	2021
<b>Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät</b>		
Johdannaiset, rahavirran suojaus	7.189	35
<b>Yhteensä</b>	<b>7.189</b>	<b>35</b>
Verovaikutus	-1.438	-7
<b>Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen</b>	<b>5.751</b>	<b>28</b>

Johdannaisten muutoksista tilikaudella on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 22.

## 8. TULOVEROT

	2022	2021
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-1.068	-4.847
Aikaisempien tilikausien verot	50	-66
Laskennallisten verojen muutos	-2.184	-42.633
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-3.202</b>	<b>-47.546</b>

**Tuloveron ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:**

Tulos ennen veroja	43.154	208.361
--------------------	--------	---------

**TECHNOPOLIS**



31

Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-8.631	-41.672
Tilinpäätöspäivän verokanta	20 %	20 %
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	-1.232	-4.467
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset	5.571	-273
Aiempien vuosien vahvistettujen tappioiden käyttö	1.076	-38
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-36	-1.031
Aikaisempien tilikausien verot	50	-66
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-3.202</b>	<b>-47.546</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja</b>		
Muuntoerot	-13.315	1.303
Muuntoerot, siirto laajan tuloslaskelman eristä tulosvaikutteisiksi	0	29.436
Johdannaiset	7.189	35
<b>Yhteensä</b>	<b>-6.126</b>	<b>30.775</b>

Muuntoeron kauden muutoksista -5,1 miljoonaa euroa on syntynyt Norjan kruunun kurssimuutoksesta (4,3 miljoonaa euroa vuonna 2021), -8,2 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksesta (-1,8 miljoonaa euroa vuonna 2021) ja 0,0 miljoonaa euroa on syntynyt Venäjän ruplan kurssimuutoksesta (-1,2 miljoonaa euroa vuonna 2021). Pietarin liiketoimintayksikkö myytiin vuoden 2021 aikana ja realisoituneet Ruplan kurssin muutoksista syntyneet muuntoerot on siirretty laajan tuloslaskelman eristä konsernin tuloslaskelmaan. Realisoitumattomilla eikä realisoituneilla muuntoeroilla ole vaikutusta veroihin ja siksi niille ei ole laskettu jaksotettavaa veroa.

<b>Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Johdannaisten verovaikutus	-1.438	-7
<b>Yhteensä</b>	<b>-1.438</b>	<b>-7</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		
Muuntoerot	-13.315	1.303
Muuntoerot, siirto laajan tuloslaskelman eristä tulosvaikutteisiksi	0	29.436
Johdannaiset	5.751	28
<b>Yhteensä</b>	<b>-7.563</b>	<b>30.768</b>
<b>Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat</b>		
Viron verokanta	0 %	0 %
Liettuan verokanta	15 %	15 %
Norjan verokanta	22 %	22 %
Ruotsin verokanta	20,6%	20,6%
Tanskan verokanta	22 %	22 %

## 9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hankintameno 1.1.	4.221	4.908
Lisäykset	289	259
Vähennykset	0	-955

**TECHNOPOLIS**



		32
Kurssierot	-10	9
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4.500</b>	<b>4.221</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-3.481	-3.388
Kertyneiden poistojen oikaisu	0	4
Tilikauden poisto	-124	-88
Kurssierot	10	-9
<b>Aineettomat hyödykkeet 31.12.</b>	<b>905</b>	<b>740</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	740	1.520
Kirjanpitoarvo 31.12.	905	740

## 10. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

<b>Koneet ja kalusto, hankitut</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hankintameno 1.1.	10.748	11.375
Lisäykset	1.087	2.003
Vähennykset	-12	-3.127
Kurssiero	-549	423
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>11.273</b>	<b>10.748</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-7.953	-9.192
Vähennysten kertyneet poistot	7	1.826
Tilikauden poisto	-511	-225
Kurssiero	395	-363
<b>Koneet ja kalusto, hankitut 31.12.</b>	<b>3.211</b>	<b>2.794</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	2.794	2.184
Kirjanpitoarvo 31.12.	3.211	2.794

<b>Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hankintameno 1.1.	15.754	15.613
Lisäykset	628	602
Vähennykset	-14	-463
Kurssiero	-7	1
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>16.361</b>	<b>15.754</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-13.912	-13.118
Vähennysten kertyneet poistot	25	297
Tilikauden poisto	-997	-1.089
Kurssiero	5	-2
<b>Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät 31.12.</b>	<b>1.481</b>	<b>1.842</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	1.842	2.494
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.481	1.842

<b>Muut käyttöoikeusomaisuuserät</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hankintameno 1.1.	10.551	33.470
Vähennykset	-6.738	-22.841
Kurssiero	-185	-77

**TECHNOPOLIS**



33

<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3.628</b>	<b>10.551</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-9.896	-9.923
Vähennysten kertyneet poistot	7.376	872
Kurssiero	185	28
<b>Muut käyttöoikeusomaisuuserät 31.12.</b>	<b>1.294</b>	<b>1.528</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	1.528	23.546
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.294	1.528
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hankintameno 1.1.	87	1.123
Lisäykset	0	26
Vähennykset	-17	-1050
Tilikauden poisto	-3	-3
Kurssierot	-1	-9
<b>Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.</b>	<b>66</b>	<b>87</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	87	1.123
Kirjanpitoarvo 31.12.	66	87
<b>Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, yhteensä</b>	<b>6.052</b>	<b>6.251</b>

Tilinpäätöspäivänä 31.12.2022 muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät kaksi jälleen vuokrattua toimistoa Suomessa ja yhden Virossa (vertailukautena kolme jälleen vuokrattua toimistoa Suomessa ja yhden Virossa). Maanvuokrasopimuksien mukaiset käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu taseeseen osaksi valmiita sijoituskiinteistöjä. Lisätietoa IFRS 16 standardista löytyy konsernin laadintaperiaatteista sekä liitetiedosta 21.

## 11. SJOITUSKIINTEISTÖT

<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2022</b>	<b>Suomi</b>	<b>Norja</b>	<b>Ruotsi</b>	<b>Viro</b>	<b>Liettua</b>	<b>Konserni</b>
Käypä arvo 1.1.	1.156.392	240.024	264.601	193.950	246.700	2.101.667
Valuuttakurssien vaikutus		-12.397	-20.688			-33.085
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-284		-14			-298
Käyvän arvon muutos, palvelutuottokomponentti	4.670			140	810	5.620
Käyvän arvon muutos	-20.387	10.498	-1.041	19.980	1.450	10.501
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>1.140.391</b>	<b>238.125</b>	<b>242.859</b>	<b>214.070</b>	<b>248.960</b>	<b>2.084.405</b>
<b>Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2022</b>	<b>Suomi</b>	<b>Norja</b>	<b>Ruotsi</b>	<b>Viro</b>	<b>Liettua</b>	<b>Konserni</b>
Käypä arvo 1.1.	17.772					17.772
Lisäykset/vähennykset	13.949					13.949
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>31.720</b>					<b>31.720</b>
<b>Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus 2022</b>	<b>Suomi</b>	<b>Norja</b>	<b>Ruotsi</b>	<b>Viro</b>	<b>Liettua</b>	<b>Konserni</b>
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	18.713	19.256	15.723	25.828	5.854	85.376

**TECHNOPOLIS**



34

Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	-38.364	-8.758	-16.490	-5.848	-4.404	-73.865
Palvelutuottokomponentti	4.670	0	0	140	810	5.620
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos</b>	<b>-14.981</b>	<b>10.498</b>	<b>-767</b>	<b>20.120</b>	<b>2.260</b>	<b>17.130</b>
Käyttöoikeusomaisuuserän käyvän arvon muutos	-736		-274			-1.010
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-10.385	-3.986	-4.130	-1.069	-4.545	-24.115
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0					0
<b>Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä</b>	<b>-26.102</b>	<b>6.513</b>	<b>-5.171</b>	<b>19.051</b>	<b>-2.285</b>	<b>-7.994</b>

<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2021</b>	<b>Suomi</b>	<b>Norja</b>	<b>Ruotsi</b>	<b>Viro</b>	<b>Liettua</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Konserni</b>
Käypä arvo 1.1.	1.030.989	225.309	150.329	191.150	160.650	48.955	1.807.382
Valuuttakurssien vaikutus		10.927	-4.562			1.071	7.436
Investoinnit sijoituskiinteistöihin			77.356				77.356
Tilikauden aikana myydyt sijoituskiinteistöt ja käyttöoikeusomaisuuserät						-50.264	-50.264
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä					50.925		50.925
Muut siirrot erien välillä	695		8.248				8.943
Käyvän arvon muutos, palvelutuottokomponentti	71.500			4.730	10.050		86.280
Käyvän arvon muutos	53.208	3.788	33.231	-1.930	25.075	239	113.610
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>1.156.392</b>	<b>240.024</b>	<b>264.601</b>	<b>193.950</b>	<b>246.700</b>	<b>0</b>	<b>2.101.667</b>

<b>Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2021</b>	<b>Suomi</b>	<b>Norja</b>	<b>Ruotsi</b>	<b>Viro</b>	<b>Liettua</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Konserni</b>
Käypä arvo 1.1.	8.308				47.644		55.952
Lisäykset/vähennykset	8.111				3.281		11.392
Käyvän arvon muutos	1.352						1.352
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin					-50.925		-50.925
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>17.772</b>				<b>0</b>		<b>17.772</b>

<b>Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus 2021</b>	<b>Suomi</b>	<b>Norja</b>	<b>Ruotsi</b>	<b>Viro</b>	<b>Liettua</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Konserni</b>
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	19.969	8.544	29.571	-7.098	25.075	239	76.062
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	34.125	-4.756	3.659	5.168			38.196
Palvelutuottokomponentti	71.500			4.730	10.050		86.280
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos</b>	<b>125.594</b>	<b>3.788</b>	<b>33.231</b>	<b>2.800</b>	<b>35.125</b>	<b>239</b>	<b>200.776</b>
Käyttöoikeusomaisuuserän käyvän arvon muutos	-886						-886
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-6.382	-847	-689	-949	-5.941		-14.808
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1.352						1.352
<b>Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä</b>	<b>119.678</b>	<b>2.941</b>	<b>32.542</b>	<b>1.851</b>	<b>29.183</b>	<b>239</b>	<b>186.434</b>

**TECHNOPOLIS**

## Realisoituneet käyvän arvon muutokset ja valuuttakurssierot

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätösten muuntamisesta johtuvat kertyneet muuntoerot on kirjattu laajaan tuloslaskelmaan ja raportoitu osana omaa pääomaa. Technopolis St. Petersburg LCC:n osakkeiden myynnin jälkeen toukokuussa 2021 ruplamääräisistä eristä kertyneet muuntoerot 29,8 miljoonaa euroa luokiteltiin uudelleen laajasta tuloksesta tuloslaskelmaan erään ”Realisoituneet käyvän arvon muutokset ja valuuttakurssierot”. Vuoden 2022 tulokseen ei sisälly vastaavia eräiä.

Tilikauden aikana hankituista ja myydyistä yksittäisistä sijoituskiinteistöistä sekä liiketoiminnoista ja niiden yhdistämisestä on esitetty tiedot liitetietojen kohdassa 23.

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvot

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-analyyysiin, jolloin se luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3. Vuoden 2022 ja vertailukauden osalta ei löydy viime aikoina toteutuneita vertailukelpoisia markkinatransaktioita, ja tämän vuoksi sijoituskiinteistöjen arvostus perustuu kiinteistökohtaiseen kassavirtapohjaiseen arvonmääritykseen. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettu Technopolis-konsernin toimesta kassavirta-analyyysimallia käyttäen kaikissa maissa. Laskentamallista on kerrottu tarkemmin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

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 arvonmäärityspäivän merkitystä, koska on tärkeää ymmärtää konteksti, jossa arviointilausunto on laadittu.

Technopolis-konserni on arvioinut yhdessä ulkopuolisen arvioitsijan kanssa kiinteistömarkkinoiden indikaatioita sekä käyvän arvon laskennassa käytettyjä komponentteja, ja sen jälkeen analysoinut käytettävissä olevaa tietoa. Analyysin perusteella konserni on muuttanut käyvän arvon mallissa käytettyä kirjanpidollisia arvioitaan ja lisännyt palvelutuottoihin liittyvän kassavirtakomponentin osaksi käyvän arvon mallia alkaen vuodesta 2021. Konserni on analysoinut kassavirtalaskelmaan liittyvät tuotot ja kulut, ja on todennut, että kaikkien tuottojen voidaan arvioida olevan kiinteistöihin liittyviä käyvän arvon laskennassa huomioitavia eräiä IAS 40 standardin sekä IFRS 13 standardin mukaisesti. Muutoksesta johtuva tulosvaikutus 86,3 miljoonaa euroa on kirjattu kokonaisuudessaan tilikaudelle 2021, koska kyseessä on käyvän arvon laskelmiin liittyvä arvion muutos. Vuoden 2022 palvelutuottokomponentin käyvän arvon muutos 5,6 miljoonaa euroa johtuu pääosin palveluliiketoiminnan liikevaihdon kasvusta. Vuoden 2022 aikana näiden komponenttien kysyntä kasvoi edelleen palaten lähes pandemiaa edeltävälle tasolle.

Sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa on käytetty seuraavanlaisia keskimääräisiä parametreja:

Valmiit sijoituskiinteistöt 2022	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:						
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	4,0-8,6	5,25-5,4	4,35-5,8	6,8	6,8-7,0	4,0-8,6
Tuottovaatimus, painotettu, %	6,1	5,4	5,2	6,8	6,9	6,1
Inflaatio-oletus, %	2,5	2,0	2,0	3,3	2,8-3,0	2,0-3,3
Neliöllä painotettu markkinavuokra eur/m <sup>2</sup> /kk	14,7	13,5	17,3	12,8	13,9	14,5
Hoitokulut eur/m <sup>2</sup> /kk	5,5	4,8	5,1	4,3	3,8	5,0
Ajanmukaistamiset, eur/m <sup>2</sup> /kk	1,8	0,8	2,9	0,8	0,6	1,6
<b>Muut merkittävät tiedot:</b>						
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	367.100	67.300	72.400	93.000	106.300	706.100

## Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

**TECHNOPOLIS**



Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:

Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	5,8
Tuottovaatimus, %	5,8
Inflaatio-oletus, %	2,0
Neliöllä painotettu markkinavuokra eur/m <sup>2</sup> /kk	29,2
Hoitokulut eur/m <sup>2</sup> /kk	5,4

**Muut merkittävät tiedot:**

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	7.100
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	100
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	100

**Valmiit sijoituskiinteistöt 2021**

Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:

	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Yhteensä
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	3,75-8,5	5,10-5,25	4,05-5,45	6,6	6,8	3,75-8,50
Tuottovaatimus, painotettu, %	5,9	5,2	4,9	6,6	6,8	5,9
Inflaatio-oletus, %	1,8	2,0	1,9	3,0	2,2	1,8-3,0
Neliöllä painotettu markkinavuokra eur/m <sup>2</sup> /kk	14,2	13,6	19,5	12,6	13,4	14,3
Hoitokulut eur/m <sup>2</sup> /kk	5,5	4,3	4,4	2,7	2,6	4,5
Ajanmukaistamiset, eur/m <sup>2</sup> /kk	2,0	1,8	4,1	1,0	1,0	1,9

**Muut merkittävät tiedot:**

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	368.700	68.500	73.300	93.200	104.200	707.900
--	---------	--------	--------	--------	---------	---------

**Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 2021**

Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:

Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	5,8
Tuottovaatimus, %	5,8
Inflaatio-oletus, %	2,0
Neliöllä painotettu markkinavuokra eur/m <sup>2</sup> /kk	32,8
Hoitokulut eur/m <sup>2</sup> /kk	5,4

**Muut merkittävät tiedot:**

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	6.300
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	100
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	100

**TECHNOPOLIS**



Vuonna 2022 tuottovaatimusten muutos yhdellä prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

	31.12.2022	Tuottovaatimuksen muutos	
		+1%	-1%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, eur*	2.051.000	1.811.459	2.272.766

Käyttöasteen muutos kahdella ja puolella prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

	31.12.2022	Käyttöasteen muutos	
		+2,5%	-2,5%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, eur*	2.051.000	2.109.513	1.991.735

Markkinavuokran muutos kahdella eurolla per neliö vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

	31.12.2022	Markkinavuokran muutos	
		+2 €/m <sup>2</sup>	-2 €/m <sup>2</sup>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, eur*	2.051.000	2.218.990	1.882.959

Vuonna 2021 tuottovaatimusten muutos yhdellä prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

	31.12.2021	Tuottovaatimuksen muutos	
		+1%	-1%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, eur*	2.066.320	1.805.617	2.442.593

Käyttöasteen muutos kahdella ja puolella prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

	31.12.2021	Käyttöasteen muutos	
		+2,5%	-2,5%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, eur*	2.066.320	2.123.148	2.003.326

Markkinavuokran muutos kahdella eurolla per neliö vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

	31.12.2021	Markkinavuokran muutos	
		+2 €/m <sup>2</sup>	-2 €/m <sup>2</sup>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, eur*	2.066.320	2.231.923	1.898.973

\* Ilman IFRS 16 standardin mukaan arvostettuja maa-alueita

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavat arviot tulevaisuuden tuotoista, kuluista, investoinneista sekä diskonttorokosta. Odotettujen nettokassavirtojen ja vuokrausasteoletusten 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. 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.

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. Erityisesti ennen tilikauden 2021 sulkemista keskusteltiin pandemian sekä palvelutoiminnan



tuottoihin liittyvän komponentin vaikutuksesta ja mahdollisista epävarmuuksista valuaatioon. Palvelutoiminnan tuotoissa on huomioitu pandemiasta seurannut palvelutuottojen alentuminen ja loppuvuodesta kevennettyjen koronarajoitusten seurauksena kokoustiloihin ja niihin liittyvien ravintolapalvelujen sekä muiden ravintolatuottojen kysynnän voimakkaan elpymisen seurauksena todettiin, ettei näiden komponenttien osalta aiheudu epävarmuutta valuaatioiden osalta. Vuoden 2022 aikana palvelutoiminnan kysyntä jatkoi kasvuaan ja palasi lähes pandemiaa edeltävälle tasolle.

Lisää sijoituskiinteistöihin liittyvästä markkinoiden tuottovaatimusriskistä kerrotaan liitetiedossa 22.

## Ilmaston liittyvät asiat sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

Technopolis on sitoutunut toteuttamaan ympäristö- ja sosiaalisesti vastuullista liiketoimintaa, joka tuo lisäarvoa työntekijöille, asiakkaille ja yhteisöille, joissa yhtiö toimii. Vastuullisuus on kaiken yhtiön toiminnan keskiössä ja tarkoittaa tehokkaampia neliöitä, älykästä ja turvallista toimitilasuunnittelua ja enemmän lisäpalveluita. Technopolis on asettanut kunnianhimoiset tavoitteet päästöjen vähentämiseen. Päättävöitteena on, että sen omistamat rakennukset olisivat hiilineutraaleja energiäkäytön suhteen vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteet on yhteensovitettu kampuksien pitkän aikavälin investointisuunnitelmien kanssa ja tavoitteissa on otettu huomioon myös lainsäädännön vaikutukset. Päästövähennystavoitteiden ja -suunnitelman päivittäminen on jatkuva prosessi, jossa tavoitteet analysoidaan ja yhteensovitetaan vuosittain.

## 12. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2022	2021
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	13.178	9.045
Kurssierot	-833	-66
Lisäykset/vähennykset	1.359	4.199
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.</b>	<b>13.703</b>	<b>13.178</b>

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 tulosvaikutteisesti 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	2022	2021
	Osuus, %	Osuus, %
<b>Suomi</b>		
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 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

**TECHNOPOLIS**



39

Kiinteistö Oy Falcon Tinnu, Espoo	100,00	100,00
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki	100,00	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	100,00	100,00
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere	100,00	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 Yrtyiparkki, 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
<b>Ruotsi</b>		
Technopolis AB, Göteborg	100,00	100,00
Technopolis Gärdä AB, Göteborg	100,00	100,00
Technopolis Workspace AB, Stockholm	0,00	100,00
Technopolis Kista Holding AB, Stockholm	100,00	100,00
Technopolis Kista AB, Stockholm	100,00	100,00
<b>Norja</b>		
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
<b>Viro</b>		
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna	100,00	100,00
Technopolis Ülemiste AS, Tallinna	51,00	51,00
<b>Liettua</b>		
Technopolis Lietuva UAB, Vilna	100,00	100,00
Technopolis Ozas UAB, Vilna	100,00	100,00
<b>Tanska</b>		
Technopolis UMA Denmark ApS, Kööpenhamina	100,00	100,00
<b>Puola</b>		
Technopolis UMA Poland Sp z.o.o., Varsova	0,00	100,00

**TECHNOPOLIS**





41

## 14. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

	2022	2021
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	1.151	1.151
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	0	0
<b>Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.</b>	<b>1.151</b>	<b>1.151</b>

	Osuus, %	Osuudet osakkuusyri tyksissä	Konsernin osuus kertyneistä voittovaroista	Yhteensä
Osuudet osakkuusyrityksissä				
lin Micropolis Oy, li, Suomi	25,7	84	-84	0
Rehaparkki Oy, Oulu, Suomi	28,4	1.392	-242	1.151
<b>Yhteensä</b>		<b>1.477</b>	<b>-326</b>	<b>1.151</b>

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

## 15. SUIJITUKSET JA SAAMISET

	2022	2021
<b>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut varat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rahoitusvarat yhteensä 1.1.	218	232
Vähennykset	-5	-14
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	2	1
<b>Rahoitusvarat 31.12.</b>	<b>216</b>	<b>218</b>
<b>Muut pitkäaikaiset saamiset</b>		
Muut pitkäaikaiset saamiset 1.1.	1.373	335
Lisäykset/vähennykset	-998	1.038
<b>Muut pitkäaikaiset saamiset 31.12.</b>	<b>376</b>	<b>1.373</b>

Muut pitkäaikaiset saamiset sisältävät vuokrasopimussaatavia 0,16 (0,92) miljoonaa euroa. Erät liittyvät coworking liiketoiminnan jälleen vuokrattuihin sopimuksiin.

**TECHNOPOLIS**



## 16. LASKENNALLISET VEROT

	01.01.2022	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan näköomaan	Kurssierot	31.12.2022
Laskennalliset verosaamiset						
Sijoituskiinteistöt	1.362	238				1.600
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	21.250	-882			-441	19.926
Johdannaiset	71		-71			0
Muut erät	1.338	-200		-1		1.138
<b>Yhteensä</b>	<b>24.021</b>	<b>-844</b>	<b>-71</b>	<b>-1</b>	<b>-441</b>	<b>22.664</b>

	01.01.2021	Siirto lopetettuihin toimintoihin	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut erät	Kurssierot	31.12.2021
Laskennalliset verosaamiset							
Sijoituskiinteistöt	1.312		50				1.362
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	21.433	-127	-534			478	21.250
Johdannaiset	78			-7			71
Muut erät	1.312		27		-1		1.338
<b>Yhteensä</b>	<b>24.135</b>	<b>-127</b>	<b>-456</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>	<b>478</b>	<b>24.021</b>

	01.01.2022	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kurssierot	31.12.2022
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöt	174.605	1.339		-3.219	172.726
Johdannaiset			1.367		1.367
Muut erät	323				323
<b>Yhteensä</b>	<b>174.928</b>	<b>1.339</b>	<b>1.367</b>	<b>-3.219</b>	<b>174.416</b>

	01.01.2021	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kurssierot	31.12.2021
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöt	131.558	42.177		871	174.605
Muut erät	323				323
<b>Yhteensä</b>	<b>131.881</b>	<b>42.177</b>	<b>0</b>	<b>871</b>	<b>174.928</b>

**TECHNOPOLIS**



Konsernilla on lisäksi kirjaamattomia laskennallisia verosaamia tappioista ja vähentämättömistä korkokuluista yhteensä 14,1 (6,6) miljoonaa euroa, joista 1,0 (0,4) miljoonaa euroa Norjan yhtiöissä syntyneitä eriä, 1,4 (3,0) miljoonaa euroa Ruotsin yhtiöissä syntyneitä eriä ja 11,6 (2,8) miljoonaa euroa Suomen yhtiöissä syntyneitä eriä. Konsernilla ei ole riittävää varmuutta tappioihin liittyvien vastaisten tuottojen ajankohdasta eikä konserni odota pystyvänsä hyödyntämään vähentämättömiä korkokuluja lähitulevaisuudessa, minkä vuoksi kyseessä olevat laskennalliset verosaamiset on jätetty kirjaamatta.

## 17. LYHYTAIKAISET SAAMISET

	2022	2021
Myyntisaamiset	6.927	4.916
Siirtosaamiset	3.342	3.571
Johdannaiset	6.977	231
Korkosaamiset	1.472	0
Muut saamiset	702	4.766
Tuloverosaamiset	34	21
Leasingsaamiset	1.072	1.119
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>20.526</b>	<b>14.623</b>
<b>Myyntisaamisten erääntyminen</b>		
Ei erääntyneet	5.083	4.689
alle 30 päivää	907	64
30 - 60 päivää	220	65
2 - 3 kuukautta	200	42
3 - 4 kuukautta	185	24
yli 4 kuukautta	332	33
<b>Yhteensä</b>	<b>6.927</b>	<b>4.916</b>

Tilikaudella kirjattiin luottotappioita 0,14 (0,06) miljoonaa euroa. Odotettavissa olevat luottotappiot ovat 0,00 % (0,00 %) myyntisaamisista. Prosenttiosuus perustuu aikaisempien vuosien todellisiin luottotappiokirjauksiin.

Vuokrasopimussaavatavat sisältävät 0,81 (0,87) miljoonaa euroa Suomen coworking jälleen vuokratuista sopimuksista sekä 0,26 (0,25) miljoonaa euroa Viron coworking jälleen vuokratuista sopimuksista.

## 18. RAHAVARAT

	2022	2021
Käteinen raha ja pankkitili	47.421	44.262
<b>Rahavarat yhteensä</b>	<b>47.421</b>	<b>44.262</b>

Konsernin rahoitus sopimuksen ehtojen mukaisesti osa konsernin rahavaroista on sidottuna maksimissaan 3 kk pituisen ajanjakson suljetulla pankkitilillä. Rahavarat palautuvat konsernin käyttöön välittömästi lainanlyhennyksen ja koronmaksun jälkeen.

## 19. OMA PÄÄOMA

### Osakepääoma

Technopolis Holding Oyj:llä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96.913.626 euroa 31.12.2022. Yhtiöllä oli tilinpäätös hetkellä 156.915.219 osaketta. Yhtiöllä ei ole omassa hallussa olevia osakkeita. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

**TECHNOPOLIS**



## 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 18,0 miljoonaa euroa johtuu Norjan kruunun kurssimuutoksista ja 13,6 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksista.

## Omat osakkeet

Yhtiön hallussa ei ollut yhtään omaa osaketta 31.12.2022.

## Osingonjako

Vuonna 2022 ei jaettu osinkoa tilikaudelta 2021, eikä yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehty sijoituksia.

Vuonna 2021 jaettiin tilikaudelta 2020 osinkoa 12.652.643,70 euroa ja pääomanpalautusta 58.646.681,53 euroa, yhteensä suoritukset osakkeenomistajalle olivat 71.299.325,23 euroa. Lisäksi yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtiin sijoituksia yhteensä 26.860.212,05 euroa.

## 20. VELAT

Pitkäaikaiset velat	2022	2021
Pankkilainat	1.040.751	1.071.393
Laskennalliset verovelat	174.416	174.928
Joukkovelkakirjalainat	44.104	49.511
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	36.539	39.260
Muut velat	3.137	3.003
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1.298.947</b>	<b>1.338.095</b>

Vuonna 2019 yhtiö teki sopimuksen kolmevuotisesta syndikoidusta luottolimiitistä, jossa on kaksi vuoden mittaista jatko-optiota ja jotka on mahdollista käyttää yhtiön oman harkinnan mukaan. Yhtiö on ilmoittanut toisen jatko-option käytöstä tilinpäätöspäivän jälkeen. Lainajärjestely on vaihtuvakorkoinen sisältäen Senior-osuuden sekä matalamman etusijan Mezzanine-osuuden. Luottolimiitti sisältää sekä pitkäaikaisen lainan että rakennushankkeita varten tarkoitettua lainaa, jota on mahdollisuus nostaa sovittujen ehtojen mukaisesti rakennushankkeiden valmistumisen edetessä. Katsauskauden lopussa Senior-lainan osuus oli 840,2 (853,4) miljoonaa euroa ja Mezzanine-lainan 123,4 (127,8) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana nostettiin uutta lainaa rakennushankkeita varten sovittujen ehtojen mukaisesti hankkeiden valmistumisen edetessä. Rahoitussopimuksen mukaisesti rakennushankkeita koskevat lainat on mahdollista muuntaa pitkäaikaiseksi lainaksi.

**TECHNOPOLIS**



rakennushankkeiden valmistumisen jälkeen. Katsauskauden lopussa rakennushankkeisiin varattua limiittiä oli käyttämättä 6,2 (14,9) miljoonaa euroa.

Technopoliksen virolaisen tytäryhtiön rahoitus on hoidettu erillisenä lainajärjestelynä, joka on suuruudeltaan 100,6 (103,4) miljoonaa euroa.

Yhtiö laski liikkeeseen kolme vuotisen kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan vuonna 2021 liittyen Kista kampuksen hankintaan Tukholmassa.

Rahoituksesta kerrotaan enemmän liitetiedossa 22.

<b>Lyhytaikaiset velat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	23.476	15.904
Joukkovelkakirjalainat	1.259	1.366
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	2.657	2.868
Saadut ennakot	10.002	8.465
Ostovelat	6.243	6.532
Siirtovelat	19.329	17.397
Muut velat	17.085	14.473
Tuloverovelka	657	908
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>80.708</b>	<b>67.916</b>
<b>Velat yhteensä</b>		
Kiinteäkorkoiset	98.481	99.986
Vaihtuvakorkoiset	1.064.227	1.087.297
Korottomat velat	216.948	218.727
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1.379.656</b>	<b>1.406.011</b>

## 21. VUOKRASOPIMUKSET

<b>Vuokrasopimusvelat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	36.539	39.260
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	2.657	2.868
<b>Vuokrasopimusvelat taseessa 31.12.</b>	<b>39.196</b>	<b>42.128</b>

Tuloslaskelmassa kirjatut, käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvät erät

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Korkokulut vuokrasopimusveloista	1.216	1.163
Lyhytaikaisiin sekä vähäarvoisten hyödykkeiden vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	778	801

Diskonntauskorkojen painotettu keskiarvo %

	3,60	3,60
--	------	------

Konserni voi saada vähäarvoisia tuottoja käyttöoikeusomaisuuserien edelleenvuokrauksesta.

**TECHNOPOLIS**



46

Käyttöoikeusomaisuuserät	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset käyttöomaisuus-hyödykkeet	Vuokrasopimusvelat
01.01.2022	35.347	3.369	42.128
Lisäykset/vähennykset	-932	403	-2.932
Poisto/käyvän arvon muutos	-1.010	-997	
<b>31.12.2022</b>	<b>33.405</b>	<b>2.775</b>	<b>39.196</b>

Käyttöoikeusomaisuuserät	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset käyttöomaisuus-hyödykkeet	Vuokrasopimusvelat
01.01.2021	27.290	26.041	54.909
Lisäykset/vähennykset	8.943	-21.583	-12.781
Poisto/käyvän arvon muutos	-886	-1.089	
<b>31.12.2021</b>	<b>35.347</b>	<b>3.369</b>	<b>42.128</b>

#### Jatko- ja päättämisoptiot

Aineellisissa käyttöomaisuushyödykkeissä on UMA coworking liiketoiminnan vuokrasopimuksia, joissa on jatko-optioita kolmesta viiteen vuoteen. Jatko-optioiden käyttöön ei ole varmuutta, eikä niitä ole huomioitu laskelmissa vuonna 2022 eikä 2021.

## 22. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Technopolis-konsernille vuonna 2019 neuvoteltu syndikoitu lainajärjestely on kolmevuotinen luottolimiitti sisältäen kaksi vuoden mittaista jatko-optiota, jotka voidaan käyttää harkinnan mukaan edellyttäen, että tietyt ehdot täyttyvät. Rahoitussopimus koostuu pankkilainasta ja kehityskohteiden rakennusaikaisesta lainasta, jotka on jaettu Senior-lainaan ja matalamman etusijan Mezzanine-lainaan. Yhtiö ilmoitti rahoittajille helmikuussa 2022 käyttävänsä rahoitusjärjestelyyn liittyvän ensimmäisen jatko-option, jonka mukaan lainan erääntyminen siirtyy toukokuulle 2023. Helmikuussa 2023 yhtiö ilmoitti rahoittajille käyttävänsä myös toisen jatko-option, jonka mukaan lainan erääntyminen siirtyy toukokuulle 2024. Ilmoitus jatko-option käytöstä voidaan lainasopimuksen mukaan toimittaa pankille enintään 90 päivää ennen lainan eräpäivää.

Lisätietoja lainoista löytyy liitetiedosta 20.

#### Korkoriski

Korkoriski on Technopoliksen keskeisin rahoitusriski. Kaikki Technopoliksen pitkäaikaiset lainat 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 suojaaminen on määritelty vuonna 2019 allekirjoitetussa rahoitussopimuksessa ja siihen käytetään korkokatto-optioita (CAP). Koko lainasumma on suojattu täysimääräisesti ja lainojen suoja-aika jatkuu lopullisen aina-ajan päättymiseen asti. Korkokattosopimusten korkorajat ovat EUR-määräisten sopimusten osalta 0,75 %, SEK-määräisten sopimusten osalta 1,0 % ja NOK-määräisen sopimuksen osalta 2,25 %. Konserni sisällyttää kaikki uudet korkojohdannaiset IFRS-suojauslaskentaan ja ne arvostetaan tilinpäätöshetkellä käypiin arvoihin. Käyvät arvot perustuvat vastapuolipankin arvostuksiin. Korko-optioiden premiot on maksettu sopimuksen teon yhteydessä eikä niistä aiheudu muita vastuita jatkossa.

	2022	2021
Pankkilainojen korkokantojen painotetut keskiarvot	3,89	2,99

**TECHNOPOLIS**



## Valuutariski

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

Technopoliksen keskeisimmät 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 31.12.2022. Herkkyyys valuuttakurssivaihtelulle on esitetty seuraavissa taulukoissa.

	Transaktioriskin vaikutus	Muuntoero- vaikutus	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan
Valuutan %-muutos suhteessa euroon			
NOK -10	-1.775	-8.929	-10.704
NOK +10	2.169	10.914	13.083
SEK -10	-798	-8.928	-9.726
SEK +10	975	10.912	11.888

	Vaikutus liikevaihtoon	Vaikutus käyttökatteeseen
Valuutan %-muutos suhteessa euroon		
NOK -10	-1.521	-780
NOK +10	1.859	954
SEK -10	-1.269	-706
SEK +10	1.551	863

## Maksuvalmiusriski

Technopoliksella oli vuoden 2022 lopussa sitovia käyttämättömiä pitkäaikaisia luottolimittejä 6,2 (14,9) miljoonaa euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat 47,4 (44,3) miljoonaa euroa. Yhtiö arvioi maksuvalmiusriskin pieneksi sillä omistajayhtiöillä on käytössään laajat kansainväliset rahoituslähteet ja pystyy tarvittaessa huolehtimaan rahoituksesta.

Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2022 oli 38,3 prosenttia (37,0 %). Luototusaste oli 54,9 prosenttia (56,6 %).

## Lainakovenantit

Konsernin korolliset velat ovat 1.162,7 (1.187,3) miljoonaa euroa, josta 1.109,6 (1.140,2) miljoonan euron lainapääomaan liittyy kovenanttiehtoja. Kovenanttiehdot on sidottu Senior- ja Mezzanine-lainojen osalta operatiiviseen nettotuottoon suhteessa rahoituskustannuksiin, velan hoitosuhteeseen sekä luototusasteeseen. Lainakovenantit täyttyivät 31.12.2022.

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

## 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 2022, suurimman asiakkaan osuus konsernin vuokrattavasta pinta-alasta oli 4,2 %. Tilikaudella kirjattiin luottotappioita 0,14 (0,06) miljoonaa euroa.

**TECHNOPOLIS**



## 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

2022	Sopimukseen perustuva kassavirta					Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	68.876	1.097.527			1.166.403	1.109.590
Vuokrasopimusvelat	2.955	2.883	6.268	53.367	65.472	39.196
Ostovelat	6.243				6.243	6.243
Muut velat	47.073	3.137			50.211	50.211
<b>Yhteensä</b>	<b>125.147</b>	<b>1.103.547</b>	<b>6.268</b>	<b>53.367</b>	<b>1.288.329</b>	<b>1.205.240</b>

2021	Sopimukseen perustuva kassavirta					Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	50.598	1.093.636	49.102		1.193.336	1.138.174
Vuokrasopimusvelat	3.782	2.714	6.820	56.080	69.397	42.128
Ostovelat	6.532				6.532	6.532
Muut velat	41.243	3.003			44.246	44.246
<b>Yhteensä</b>	<b>102.156</b>	<b>1.099.353</b>	<b>55.922</b>	<b>56.080</b>	<b>1.313.511</b>	<b>1.231.081</b>

## Rahoitustoimintojen muutokset velkoihin 2022

	01.01.2022	Rahavirrat	Ei-rahavirtavaikuttaiset muutokset			31.12.2022
			Siirrot erien välillä/Luovut usajankohta	Kurssimuu tokset	Käypien arvojen muutokset	
Pitkäaikaiset velat	1.120.904	8.707	-29.691	-16.917	1.853	1.084.855
Lyhytaikaiset velat	17.270	-22.227	29.691			24.735
Vuokrasopimusvelat	42.128	-1.592	-673	-667		39.196
<b>Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista</b>	<b>1.180.302</b>	<b>-15.112</b>	<b>-673</b>	<b>-17.584</b>	<b>1.853</b>	<b>1.148.786</b>

## Rahoitustoimintojen muutokset velkoihin 2021

	01.01.2021	Rahavirrat	Ei-rahavirtavaikuttaiset muutokset			31.12.2021
			Siirrot erien välillä/luovut usajankohta	Kurssimuu tokset	Käypien arvojen muutokset	
Pitkäaikaiset velat	1.058.502	71.744	-17.493	3.597	4.554	1.120.904
Lyhytaikaiset velat	15.738	-16.112	17.644			17.270
Vuokrasopimusvelat	54.909	-2.725	-10.007	-49		42.128
<b>Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista</b>	<b>1.129.149</b>	<b>52.907</b>	<b>-9.856</b>	<b>3.548</b>	<b>4.554</b>	<b>1.180.302</b>

**TECHNOPOLIS**



49

Koronavaihtosopimukset	31.12.2022		31.12.2021	
	Painotettu maturiteetti	Käypä arvo	Painotettu maturiteetti	Käypä arvo
Korkeohdannaiset (saamiset)				230
- Tehokkaiden kokosuojiin osuus, CAP-optiot liittyen uuteen rahoitusjärjestelyyn	1,4	6.977	1,4	
<b>Koronavaihtosopimukset yhteensä</b>		<b>6.977</b>		<b>230</b>

## Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen hierarkioittain

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

	Liite	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat / -velat	Jaksotettuun hankintamenoons arvostetut rahoitusvarat / -velat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja -velkojen käypä arvo
<b>2022</b>						
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Käypään arvoon arvostetut varat	15					
Ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		216			216	216
Pitkäaikaiset muut saamiset			376		376	376
<b>Yhteensä</b>		<b>216</b>	<b>376</b>		<b>591</b>	<b>591</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	17		6.927		6.927	6.927
Muut lyhytaikaiset saamiset (taso 2)				6.977	6.977	6.977
Muut lyhytaikaiset saamiset			6.622		6.622	6.622
Rahavarat	18		47.421		47.421	47.421
<b>Yhteensä</b>			<b>60.969</b>	<b>6.977</b>	<b>67.947</b>	<b>67.947</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>	20					
Jaksotettuun hankintamenoons arvostetut velat						
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat			36.539		36.539	36.539
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			1.084.855		1.084.855	1.084.855
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			3.137		3.137	3.137
<b>Yhteensä</b>			<b>1.124.532</b>		<b>1.124.532</b>	<b>1.124.532</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>	20					
Jaksotettuun hankintamenoons arvostetut velat						
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat			2.657		2.657	
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			24.735		24.735	24.735
Ostovelat ja muut velat			52.418		52.418	52.418
Kaupphintavelat			899		899	899
<b>Yhteensä</b>			<b>80.708</b>		<b>80.708</b>	<b>78.051</b>

**TECHNOPOLIS**



2021	Lii- te- tie- to	Käypään arvoon tulosvaiku- tteisesti kirjattavat rahoitusva- rat / -velat	Jaksotet- tuun hankinta- menoon arvostetut rahoitusva- rat /-velat	Suojauslas- kennassa olevat johdan- naiset	Yhteensä	Rahoitusva- rojen ja - velkojen käypä arvo
<b>Pitkääkaikaiset rahoitusvarat</b>						
Käypään arvoon arvostetut varat	15					
Ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		218			218	218
Pitkääkaikaiset muut saamiset			1.373		1.373	1.373
<b>Yhteensä</b>		<b>218</b>	<b>1.373</b>		<b>1.592</b>	<b>1.592</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	17		4.916		4.916	4.916
Muut lyhytaikaiset saamiset (taso 2)				230	230	230
Muut lyhytaikaiset saamiset			9.477		9.477	9.477
Rahavarat	18		44.262		44.262	44.262
<b>Yhteensä</b>			<b>58.655</b>	<b>230</b>	<b>58.886</b>	<b>58.886</b>
<b>Pitkääkaikaiset velat</b>						
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat	20					
Pitkääkaikaiset vuokrasopimusvelat			39.260		39.260	
Pitkääkaikaiset korolliset velat (taso 2)			1.120.94		1.120.94	1.120.94
Pitkääkaikaiset korottomat velat (taso 2)			3.003		3.003	3.003
<b>Yhteensä</b>			<b>1.163.167</b>		<b>1.163.167</b>	<b>1.123.907</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>						
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat	20					
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat			2.868		2.868	
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			17.270		17.270	17.270
Ostovelat ja muut velat			45.824		45.824	45.824
Kauppahintavelat			1.951		1.951	1.951
<b>Yhteensä</b>			<b>67.914</b>		<b>67.914</b>	<b>65.045</b>



## 23. ANNETUT VAKUUEDET, VASTUUSITOMUKSET JA MUUT VASTUUT

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	2021	2021
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	1.093,5	1.138,2
Annetut kiinteistökiinnitykset	2.322,9	2.364,0
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	2,8	2,8
Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpanttia	66,7	64,4
Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepannttien lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus	1.927,2	1.959,1
Pantattujen pankkitilien rahavarat	23,1	24,7
Muut takausvastuut, emoyhtiötakaukset Technopolis Holding Oyj	45,6	50,9

### Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

Tarkistusvastuu 31.12.2022	30.357
Tarkistusvastuu 31.12.2021	36.486
Muutos	-6.129

## 24. LIKETOIMINTOJEN YHDISTÄMISET JA YKSITTÄISTEN OMAISUSERIEN HANKINNAT SEKÄ MYYNIT

### Yksittäisten omaisuserien hankinnat

Tilikaudella 2022 ei ollut yksittäisten omaisuserien hankintoja eikä liiketoimintojen yhdistämisä.

Tilikauden 2021 aikana konserni hankki uuden kampuksen Kistan alueelta Tukholmasta, Ruotsista, hankkimalla kiinteistön omistavien yhtiöiden osakkeista 100 prosenttia. Sijoituskiinteistö on kirjattu hankintahetken hankintamenoon, joka sisältää hankintahinnan ja suorat hankintaan liittyvät kulut.

### Yksittäisten omaisuserien myynnit

Tilikauden 2022 tai 2021 aikana ei myyty yksittäisiä omaisuseriä.

### Liiketoimintojen myynnit

Tilikauden 2022 aikana ei ollut liiketoimintojen myyntejä.

**TECHNOPOLIS**



Toukokuussa 2021 konserni luopui liiketoiminnastaan Pietarissa, Venäjällä. Luovutetun kampuksen pinta-ala oli noin 36.000 m<sup>2</sup>. Kaupan jälkeen konsernilla ei ole mitään liiketoimintoja Venäjällä.

Tilikaudella 2021 konserni luopui UMA coworking liiketoiminnasta Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa, Virossa ja Liettuassa. UMA coworking liiketoiminta on uudelleenluokiteltu lopetetuiksi toiminnoiksi tilikauden 2021 aikana. Norjan UMA liiketoiminta ajettiin alas tilikauden aikana vapaaehtoisen konkurssimenettelyn kautta. Enemmän tietoja lopetetuista toiminnoista liitetiedossa 25.

## 25. LOPETETUT TOIMINNOT

Technopolis konserni luopui UMA coworking liiketoimintansa tilikauden 2021 aikana. Liiketoiminnoista luopuminen on linjassa konsernin pitkän tähtäimen suunnitelman kanssa, jonka mukaisesti se keskittyy ydinliiketoimintaan ja palvelukonseptiinsa: kampuksien omistaminen ja kehittäminen sekä vaalii tehokasta ja korkealaatuista asiakaskokemusta. Luopumis päätöksen jälkeen konserni laati useamman tahon kanssa sopimuksia UMA coworking liiketoiminnan myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Virossa, Liettuassa ja Tanskassa. Norjassa coworking liiketoiminnasta luovuttiin ajamalla toiminnot alas yhtiön vapaaehtoisen konkurssimenettelyn kautta.

Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista:

	2022	2021
Liikevaihto	0	1.578
Liiketoiminnan muut tuotot	214	1.351
Kulut	-384	-8.673
Poistot	-27	-1.670
Rahoitustuotot ja -kulut	91	-414
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-106</b>	<b>-7.827</b>
Verot	0	-127
<b>Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista</b>	<b>-106</b>	<b>-7.955</b>

Lopetettujen toimintojen tase-erät:

	2022	2021
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	0	1.528
Muut pitkäaikaiset saamiset	0	923
Muut lyhytaikaiset saamiset	0	1.325
Rahavarat	0	249
<b>Lopetettujen toimintojen varat yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>4.026</b>

Pitkäaikaiset velat	0	2.744
Lyhytaikaiset velat	0	1.127
<b>Lopetettujen toimintojen velat yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>3.871</b>

Lopetettujen toimintojen rahavirrat:

	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta	-79	-6.157
Investointien rahavirta	0	0
Rahituksen rahavirta	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-79</b>	<b>-6.157</b>

Lopetettujen toimintojen varat ja velat sisältävät UMA coworking liiketoiminnan jälleen vuokrattujen käyttöoikeusomaisuuserien saatavia ja velkoja.

**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, osakkuusyrietykset 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.

	2022	2021
Konsernin johtoon kuuluville avainhenkilöille maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1.427	1.663
Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	427	367

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan.

Tilikaudella 2022 Technopolis Holding Oyj:n hallituksen jäsenenä ovat toimineet 1.1.-6.7.2022 Alistair Oates (puheenjohtaja), Henri Gueff ja Davy Toussaint (jäsenet), 7.7.-3.8.2022 Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Henri Gueff ja Davy Toussaint (jäsenet), ja 4.8.-31.12.2022 Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Emer Finnan ja Davy Toussaint (jäsenet). Vertailukaudella yhtiön hallituksen jäsenenä toimivat Alistair Oates (puheenjohtaja), Henri Gueff ja Davy Toussaint (jäsenet). Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut 1.4.2021 lähtien Niko Pulli. Outi Raekivi toimi yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 31.3.2021 asti.

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

### Liiketapahtumat lähipiiri-yhtiöiden kanssa:

Konsernilla on lyhytaikaista lainaa 31.12.2022 emoyhtiölleen Kildare Nordic Acquisitions S.à r.l. yhteensä 13,9 miljoonaa euroa (7,0).

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:

	2022	2021
Myyntit tilikauden aikana	486	320
Saamiset 31.12.	116	100

## 27. TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Konserni on arvioinut sellaisia tilinpäätöspäivän jälkeisiä tapahtumia ja liiketoimia, joita tilinpäätöksessä tulisi mainita. Technopolis-konsernille vuonna 2019 neuvoteltu syndikoitu lainajärjestely on kolmevuotinen luottolimitti sisältäen kaksi vuoden mittaista jatko-optiota, jotka voidaan käyttää harkinnan mukaan edellyttäen, että tietyt ehdot täyttyvät. Yhtiö on ilmoittanut toisen jatko-option käytöstä tilinpäätöspäivän jälkeen.

**TECHNOPOLIS**



## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, EUR

	Liitetieto	2022	2021
<b>Liikevaihto</b>	<b>1</b>	<b>9,807,153</b>	<b>11,515,028</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	487,909	335,507
Henkilöstökulut	3	-5,476,131	-4,949,572
Poistot ja arvonalentumiset	4	-1,320,982	-1,122,169
Liiketoiminnan muut kulut	5	-8,292,975	-8,901,261
<b>Liikevoitto</b>		<b>-4,795,027</b>	<b>-3,122,467</b>
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	1,880,808	1,449,696
Rahoitustuotot yhteensä	6	3,399	1,298,485
Rahoituskulut yhteensä	6	-3,456,501	-23,870,752
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>-6,367,322</b>	<b>-24,245,038</b>
Tilinpäätössiirrot	7		
Konserniavustus	7	19,663,684	17,248,760
Tuloverot	8	43,779	-3,802,817
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>13,340,141</b>	<b>-10,799,096</b>

**TECHNOPOLIS**



## EMOYHTIÖN TASE, EUR

VASTAAVAA	Uitetieto	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	9	5,270,141	6,262,085
Aineelliset hyödykkeet	10	386,944	243,108
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11	266,562,492	269,542,492
Osuudet osakkuusyrityksissä	11	1,416,589	1,416,589
Sijoitukset	11	215,560	220,511
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>273,851,726</b>	<b>277,684,786</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	12	3,452	6,639
Lyhytaikaiset saamiset	13	49,286,318	29,137,971
Rahat ja pankkisaamiset		5,863,497	1,965,658
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>55,153,267</b>	<b>31,110,268</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>329,004,994</b>	<b>308,795,054</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>	<b>14</b>		
Osakepääoma		96,913,626	96,913,626
Ylikurssirahasto		18,943,148	18,943,148
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		138,078,360	138,078,360
Edellisten tilikausien voitto		45,029,050	55,828,145
Tilikauden voitto		13,340,141	-10,799,096
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>312,304,325</b>	<b>298,964,185</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Lyhytaikainen vieras pääoma	15	16,700,668	9,830,869
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>16,700,668</b>	<b>9,830,869</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>329,004,994</b>	<b>308,795,054</b>

TECHNOPOLIS



## EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, EUR

	2022	2021
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden tulos	13,340,141	-10,799,096
Oikaisut:		
Poistot	1,320,982	1,122,169
Rahoitustuotot ja -kulut	1,572,295	21,122,571
Tilinpäätössiirrot	-19,663,684	-17,248,760
Verot	-43,779	3,802,817
Käyttöpääoman muutos	3,029,200	-12,682,876
Saadut korot	376,937	75,216
Saadut osingot	1,502,597	1,364,068
Maksetut korot ja maksut	-300,800	-117,354
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1,016	1,243,985
Maksetut verot	43,779	-294,659
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>1,176,653</b>	<b>-12,411,918</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-472,873	-1,780,673
Myönnetyt lainat	-21,000,000	-21,000,000
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	9,037,316
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0	-2,469
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0	51,059,853
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-21,467,923</b>	<b>42,314,027</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0	-71,299,323
Sijoitetun vapaan oman pääoman lisäys	0	26,860,212
Lyhytaikaisten lainojen muutos	6,940,349	4,392,378
Saadut konserniavustukset	17,248,760	7,400,000
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>24,189,109</b>	<b>-32,646,733</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>3,897,839</b>	<b>-2,744,625</b>
Rahavarat tilikauden alussa	1,965,658	4,710,283
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>5,863,497</b>	<b>1,965,658</b>

**TECHNOPOLIS**



## 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 päättymispäivänä 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

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 keskiurten yritysten listalta.

	2022	2021
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>		
Konsernipalvelutuotot	9.807	11.515
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>9.807</b>	<b>11.515</b>
<b>2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT</b>		
Muut liiketoiminnan tulot	488	336
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>488</b>	<b>336</b>
<b>3. HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	4.438	4.134
Eläkemenu	770	680
Muut henkilösivukulut	317	322
Aktivoituneet henkilöstökulut	-50	-186
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>5.476</b>	<b>4.950</b>
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	55	55
<b>Johdon palkat</b>		
Toimitusjohtaja	427	367
<b>Johdon palkat yhteensä</b>	<b>427</b>	<b>367</b>
Toimitusjohtajan palkka sisältää tilikaudella maksetut palkat ja bonukset.		
<b>4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Poistot aineettomista hyödykkeistä	1.318	1.121
Poistot aineellisista hyödykkeistä	3	1
<b>Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä</b>	<b>1.321</b>	<b>1.122</b>
<b>5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kiinteistöjen hoitokulut	0	4
Palvelukulut	15	27
Muut liiketoiminnan kulut	8.277	8.869
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>8.293</b>	<b>8.901</b>

**TECHNOPOLIS**



59

**Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut**

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	48	55
Todistukset ja lausunnot	4	21
Muut palvelut	0	0
<b>Tilintarkastajan palkkiot yhteensä</b>	<b>52</b>	<b>76</b>

**6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT****2022**      **2021**

Osinkotuotot konserniyrityksiltä	1.500	1.350
Osinkotuotot muilta	3	14
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	381	100
Korko- ja rahoitustuotot muilta	1	1.284
Osakkeiden ja osuuksien arvonalentumiset	-3.135	-14
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-8	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-314	-23.856
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-1.572</b>	<b>-21.123</b>

Osakkeiden ja osuuksien arvonalentuminen tilikaudella aiheutuu Technopolis UMA Holding Oy:n osakkeiden arvonalentumisesta. Osakkeisiin on kirjattu arvonalennus, koska osakkeiden hankintamenot ylittivät käyvät arvot.

Korkokulut ja muut rahoituskulut muille sisältää vertailukaudella tytäryhtiö Technopolis St. Petersburg LLC:n myynnistä aiheutuneen myyntitappion.

**7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT****2022**      **2021**

Saadut konserniavustukset	19.664	17.249
---------------------------	--------	--------

**8. VÄLITTÖMÄT VEROT****2022**      **2021**

Edellisten tilikausien verot	44	0
Muut välittömät verot	0	-3.802
<b>Välittömät verot yhteensä</b>	<b>44</b>	<b>-3.802</b>

Edellisten tilikausien verot koostuvat aiempien tilikausien osinkoihin liittyvistä lähdeverojen palautuksista.

Muut välittömät verot vertailukaudella sisältää tytäryhtiö Technopolis St Petersburgin jakaman pääomanpalautuksen ja osakkeiden myynnin lähdeverot.

**9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET****2022**      **2021****Aineettomat oikeudet**

Hankintameno 1.1.	20.371	19.297
Vähennykset	326	1.073
Hankintameno 31.12.	20.696	20.371
Kertyneet poistot 1.1.	-14.245	-13.152

**TECHNOPOLIS**



		60
Tilikauden poisto	-1.289	-1.093
<b>Aineettomat oikeudet 31.12.</b>	<b>5.162</b>	<b>6.125</b>
<b>Muut pitkävaikuttiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	7.961	7.961
Hankintameno 31.12.	7.961	7.961
Kertyneet poistot 1.1.	-7.824	-7.796
Tilikauden poisto	-28	-28
<b>Muut pitkävaikuttiset menot 31.12.</b>	<b>108</b>	<b>137</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>5.270</b>	<b>6.262</b>
<b>10. AINEELLUSET HYÖDYKKEET</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Alkuperäinen hankintameno	3.917	3.905
Kertyneet poistot	-3.904	-3.903
Menojäännös 1.1.	13	2
Lisäykset	0	12
Tilikauden poisto	-3	-1
<b>Koneet ja kalusto 31.12.</b>	<b>10</b>	<b>13</b>
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	230	6
Lisäykset/vähennykset	436	393
Siirrot tase-erien välillä	-289	-170
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.</b>	<b>377</b>	<b>230</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>387</b>	<b>243</b>

**TECHNOPOLIS**



61

11. SJOITUKSET	2022	2021
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>		
Hankintameno 1.1.	269.542	332.923
Lisäykset	155	31.072
Vähennykset	-3.135	-94.453
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.</b>	<b>266.562</b>	<b>269.542</b>

Osakkeiden lisäykset tilikaudella ovat aiheutuneet Technopolis UMA Holding Oy:n pääoman sijoituksista. Osakkeiden lisäykset vertailukaudella ovat aiheutuneet tytäryhtiöiden pääoman sijoituksista sekä Technopolis Kista Holding AB:n osakkeiden hankinnasta. Osakkeiden vähennykset johtuvat Technopolis UMA Holding Oy:n osakkeiden kirjaamisesta käypään arvoon. Osakkeiden vähennykset vertailukaudella sisältävät tytäryhtiöiden pääoman palautuksia sekä Technopolis St Petersburg LLC:n osakkeiden myynnin.

<b>Osuudet osakkuusyriksissä</b>		
Hankintameno 1.1.	1.417	1.417
<b>Osuudet osakkuusyriksissä 31.12.</b>	<b>1.417</b>	<b>1.417</b>

Tiedot osakkuusyhtiöiden omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta on esitetty konserniliitetietojen kohdassa 14.

<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>		
Hankintameno 1.1.	221	235
Vähennykset	-5	-14
<b>Muut osakkeet ja osuudet 31.12.</b>	<b>216</b>	<b>221</b>

#### Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2022

	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Technopolis Baltic Holding Oü, Tallinna, Viro	100,00	3
Technopolis UMA Holding Oy, Helsinki, Suomi	100,00	1
Technopolis Holding Finland 1 Oy, Helsinki, Suomi	100,00	239.696
Technopolis Kista Holding AB, Tukholma, Ruotsi	100,00	26.863
<b>Yhteensä</b>		<b>266.562</b>

<b>Osuudet osakkuusyriksissä</b>	<b>Osuus, %</b>	<b>Kirjanpitoarvo</b>
lin Micropolis Oy, li	25,64	24
Rehaparkki Oy, Oulu	28,40	1.392
<b>Yhteensä</b>		<b>1.417</b>

12. PITKÄAIKAISET SAAMISET	2022	2021
Muut pitkäaikaiset saamiset	3	7
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

**TECHNOPOLIS**



13. LYHYTAIKAISET SAAMISET	2022	2021
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	35	2.413
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	25.177	4.332
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	3.097	4.207
Muut konsernisaamiset	20.048	17.273
Myyntisaamiset	116	170
Siirtosaamiset	568	628
Muut saamiset	245	114
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>49.286</b>	<b>29.138</b>

Muut konsernisaamiset sisältää Technopolis Holding Finland 1 Oy:n antaman 19.663.683,55 euron konserniavustuksen (17.248.759,58 euroa vertailukaudella).

<b>Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät</b>		
Ennakkomaksut	568	628
<b>Yhteensä</b>	<b>568</b>	<b>628</b>

14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	2022	2021
Osakepääoma 1.1.	96.914	96.914
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>96.914</b>	<b>96.914</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	18.943	18.943
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>18.943</b>	<b>18.943</b>
<b>Sidottu oma pääoma 31.12.</b>	<b>115.857</b>	<b>115.857</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	138.078	169.865
Pääoman palautus	0	-58.647
Sijoitukset rahastoon	0	26.860
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>138.078</b>	<b>138.078</b>
Voittovarot 1.1.	45.029	68.481
Jaetut osingot	0	-12.653
Tilikauden tulos	13.340	-10.799
<b>Voittovarot 31.12.</b>	<b>58.369</b>	<b>45.029</b>
<b>Vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>196.448</b>	<b>183.107</b>
<b>Oma pääoma 31.12.</b>	<b>312.304</b>	<b>298.964</b>
<b>Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>196.448</b>	<b>183.107</b>

#### 15. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

**TECHNOPOLIS**



63

15. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	2022	2021
Ostovelat	245	363
Ostovelat saman konsernin yrityksille	48	9
Lainat saman konsernin yrityksille	13.922	6.982
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	0	49
Muut lyhytaikaiset velat	438	400
Siirtovelat	2.047	2.027
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>16.701</b>	<b>9.831</b>
<b>Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät</b>		
Pankkilainojen korot	26	9
Palkkiot ja bonukset	781	934
Muut	1.240	1.084
<b>Yhteensä</b>	<b>2.047</b>	<b>2.027</b>

Muut siirtovelat sisältävät henkilöstökuluvelkaa ja muita kulujaksotuksia.

## 16. ANNETUT VAKUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

MUUT VASTUUT	2022	2021
<b>Takausvastuut</b>	<b>45.901</b>	<b>51.146</b>
<b>Kalustoleasingvastuut</b>		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	36	36
Myöhemmin maksettavat	26	27
<b>Kalustoleasingvastuut yhteensä</b>	<b>62</b>	<b>63</b>

## 17. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriliiketoimet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 26.

## 18. 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

## 19. 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.

**TECHNOPOLIS**



## 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
BS	Bank statement journal	elektroninen arkisto
BSA	Bank statement adjustments 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
PR	Payroll journal	elektroninen arkisto
ProM	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**

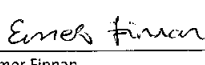
Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat: voitonjakokelpoiset kertyneet voittovarot tilikauden ja edellisten tilikausien voittovaroista olivat yhteensä 58.369.191 euroa sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa jakokelpoisia varoja oli yhteensä 138.078.360 euroa. Yhteensä jakokelpoisia varoja oli 196.447.551 euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2022 ei jaeta osinkoa.

**ALLEKIRJOITUKSET**

Helsinki 30.03.2023

  
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 31.03.2023

KPMG Oy Ab  
Tilintarkastusyhteisö

Juho Rautio, KHT

**TECHNOPOLIS**



Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat: voitonjakokelpoiset kertyneet voittovarot tilikauden ja edellisten tilikausien voittovaroista olivat yhteensä 58.369.191 euroa sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa jakokelpoisia varoja oli yhteensä 138.078.360 euroa. Yhteensä jakokelpoisia varoja oli 196.447.551 euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2022 ei jaeta osinkoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 30.03.2023

Emma Kuzmina  
hallituksen puheenjohtaja

Davy Toussaint  
hallituksen jäsen

Emer Finnan  
hallituksen jäsen

Sebastian Koldeus  
hallituksen jäsen

Niko Pulli  
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa 31.03.2023

KPMG Oy Ab  
Tilintarkastusyhteisö

Juho Rautio, KHT

TECHNOPOLIS



**Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi**

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat: voitonjakokelpoiset kertyneet voittovarot tilikauden ja edellisten tilikausien voittovaroista olivat yhteensä 58.369.191 euroa sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa jakokelpoisia varoja oli yhteensä 138.078.360 euroa. Yhteensä jakokelpoisia varoja oli 196.447.551 euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2022 ei jaeta osinkoa.

**ALLEKIRJOITUKSET**

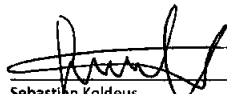
Helsinki 30.03.2023

\_\_\_\_\_  
Emma Kuzmina  
hallituksen puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Davy Toussaint  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Niko Pulli  
toimitusjohtaja

\_\_\_\_\_  
Emer Finnan  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
  
Sebastian Koldeus  
hallituksen jäsen

**Tilinpäätösmerkintä**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa 31.03.2023

KPMG Oy Ab  
Tilintarkastusyhteisö

\_\_\_\_\_  
Juho Rautio, KHT

**TECHNOPOLIS**



G5

Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat: voitonjakokelpoiset kertyneet voittovarat tilikauden ja edellisten tilikausien voittovaroista olivat yhteensä 58.369.191 euroa sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa jakokelpoisia varoja oli yhteensä 138.078.360 euroa. Yhteensä jakokelpoisia varoja oli 196.447.551 euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2022 ei jaeta osinkoa.

ALLEKIRJOITUKSET

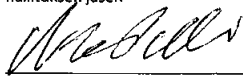
Helsinki 30.03.2023

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 31.03.2023

KPMG Oy Ab  
Tilintarkastusyhteisö

Juho Rautio, KHT

TECHNOPOLIS



**Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi**

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat: voitonjakokelpoiset kertyneet voittovarot tilikauden ja edellisten tilikausien voittovaroista olivat yhteensä 58.369.191 euroa sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa jakokelpoisia varoja oli yhteensä 138.078.360 euroa. Yhteensä jakokelpoisia varoja oli 196.447.551 euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2022 ei jaeta osinkoa.

**ALLEKIRJOITUKSET**

Helsinki 30.03.2023

\_\_\_\_\_  
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 31.03.2023

KPMG Oy Ab  
Tilintarkastusyhteisö

\_\_\_\_\_  
Juho Rautio, KHT

**TECHNOPOLIS**



KPMG Oy Ab  
Kauppurienväylä 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 (0487422-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, 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 tilinpäätösstandardien (IFRS) 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. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme 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 tilinpäätösstandardien (IFRS) 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 laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

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 virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä 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 1.1-31.12.2022

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 kirjanpidoillisten 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.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.



**Technopolis Holding Oyj**  
Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1-31.12.2022

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Oulussa 31. maaliskuuta 2023

KPMG OY AB

Juhon Rautio  
KHT



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder

#### 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.

Statsautoriserede 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	Strøme	

Penneo document key: BE3K0-3K02D-EX2G3-JQGUP-4WUG3-3Z8Q4



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.

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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, 18. april 2023  
KPMG AS

Ole Christian Fongaard  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Ole Christian Fongaard

Oppdragsansvarlig revisor

On behalf of: KPMG

Serial number: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-18 08:51:34 UTC



Penneo document key: BE3K0-3K02D-EX2G3-JQGUP-4WUG3-3Z8Q4

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



# Annual Report 2022 Technopolis Holding AS

Revenue statement  
Balance sheet  
Cash flows  
Notes to the Accounts

Org.no.: 912 237 885



## REVENUE STATEMENT

### TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2022	2021
<b>OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENSES</b>			
TNOK			
Revenue	2	13 732	12 063
<b>Total income</b>		<b>13 732</b>	<b>12 063</b>
Employee benefits expense	3	13 031	12 826
Depreciation and amortisation expenses	4	63	62
Other expenses	3	7 804	7 168
<b>Total expenses</b>		<b>20 898</b>	<b>20 056</b>
<b>Operating profit</b>		<b>-7 167</b>	<b>-7 993</b>
<b>FINANCIAL INCOME AND EXPENSES</b>			
Group Contributions	5	1 003	2 537
Interest income from group companies	6	18 810	16 287
Other interest income		2	0
Other financial income		62	22
Interest expense to group companies	6	23 266	17 454
Other interest expenses		10	6
Other financial expenses		73	-22
<b>Net financial items</b>		<b>-3 472</b>	<b>1 407</b>
<b>Net profit before tax</b>		<b>-10 638</b>	<b>-6 586</b>
Income tax expense	7	0	0
<b>Net profit after tax</b>		<b>-10 638</b>	<b>-6 586</b>
<b>Net profit or loss</b>		<b>-10 638</b>	<b>-6 586</b>
Transferred from other equity		10 638	6 586
<b>Total</b>		<b>-10 638</b>	<b>-6 586</b>



### BALANCE SHEET

#### TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2022	2021
<b>ASSETS</b>			
TNOK			
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
<b>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</b>			
Equipment and other movables	4	42	105
<b>Total property, plant and equipment</b>	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>105</b>
<b>NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS</b>			
Investments in subsidiaries	5	767 378	766 375
Loan to group companies	6	202 633	205 282
<b>Total non-current financial assets</b>		<b>970 011</b>	<b>971 657</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>970 053</b>	<b>971 762</b>
<b>CURRENT ASSETS</b>			
<b>DEBTORS</b>			
Other short-term receivables		80	6 110
Receivables from group companies	6	7 240	5 900
<b>Total receivables</b>		<b>7 320</b>	<b>12 010</b>
Cash and cash equivalents	8	443	1 179
<b>Total current assets</b>		<b>7 763</b>	<b>13 189</b>
<b>Total assets</b>		<b>977 816</b>	<b>984 951</b>

TECHNOPOLIS HOLDING AS

PAGE 8



## BALANCE SHEET

### TECHNOPOLIS HOLDING AS

EQUITY AND LIABILITIES	Note	2022	2021
<b>EQUITY</b>			
<b>PAID-IN CAPITAL</b>			
Share capital	9, 10	33 000	33 000
Other paid-up equity	9	509 880	509 880
<b>Total paid-up equity</b>		<b>542 880</b>	<b>542 880</b>
<b>RETAINED EARNINGS</b>			
Result brought forward (aut)		33 509	44 147
<b>Total retained earnings</b>	9	<b>33 509</b>	<b>44 147</b>
<b>Total equity</b>	9	<b>576 389</b>	<b>587 027</b>
<b>LIABILITIES</b>			
<b>OTHER NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Liabilities to group companies	6	388 633	202 746
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>388 633</b>	<b>202 746</b>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Liabilities to group companies	6	9 444	189 819
Trade payables		274	452
Public duties payable		656	1 726
Other current liabilities		2 420	3 182
<b>Total current liabilities</b>		<b>12 794</b>	<b>195 179</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>401 428</b>	<b>397 924</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>977 816</b>	<b>984 951</b>

Fornebu, 14.04.2023

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



## INDIRECT CASH FLOW

### TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2022	2021
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
Profit/loss before tax		-10 638	-6 586
Ordinary depreciation		63	62
Change in accounts payable		-178	262
Change in other accrual items		10 018	6 358
<b>Net cash flows from operating activities</b>		<b>-735</b>	<b>97</b>
<b>CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES</b>			
Payments to buy tangible assets		0	50
<b>Net cash flows from investment activities</b>		<b>0</b>	<b>-50</b>
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
Net change in cash and cash equivalents		-735	47
Cash and cash equivalents at the start of the period		1 179	1 132
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>		<b>443</b>	<b>1 179</b>



## 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, Elektriikkatie 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 Other operating revenue

Transactions with group companies	2022	2021
Operating revenue	13 602	11 939

Operating revenue includes invoicing of Group overhead costs to the entire "Technopolis Group" through a separate operational agreement which also covers a portion of payroll expense.

The company's activities are carried out from the company's office at Fornebu in Bærum.



## Note 3 Note Salary costs and benefits, remuneration to the chief executive, board and auditor

<b>Salary costs</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Salaries	9 878	8 823
Social security tax	1 592	2 321
Pension costs	884	1 252
Other benefits	676	431
<b>Total</b>	<b>13 031</b>	<b>12 826</b>
Average number of employees	12	12
Remuneration to auditor w/o vat	2022	2021
Statutory audit	-25	108
Other advisory services	0	0
<b>Total remuneration to auditor</b>	<b>-25</b>	<b>108</b>
Remuneration to leading personnel	2022	2021
Remuneration to CEO	1 948	1 703
Remuneration to the board of directors	0	0

As at 31 December 2022 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 tjenstepensjon". 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 4 Non-current assets

	<b>Software</b>	<b>Equipment</b>	<b>Total</b>
Purchase cost as of 01.01.22	1 941	1 167	3 108
<b>= Acquisition cost 31.12.22</b>	<b>1 941</b>	<b>1 167</b>	<b>3 108</b>
Depreciation and down-wr. as of 01.01.22	1 941	1 062	3 003
+ This year's ordinary depreciations		63	63
<b>= Depreciation and down-wr. as of 31.12.22</b>	<b>1 941</b>	<b>1 125</b>	<b>3 067</b>
Book value 01.01.22	0	105	105
- This year's depreciation	0	63	63
<b>= Book value 31.12.22</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>42</b>



Depreciation plan 20%-33% 20%

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

## Note 5 Investment in subsidiaries

Company	Community of incorporation	% equity and voting share	Equity as at 31.12.2022	Result in 2022
Campus X AS	Bærum	100 %	23 531	-1 109
Campus T AS	Bærum	100 %	163 563	-12 172
Campus H AS	Bærum	100 %	14 400	-14 018
Campus P AS	Bærum	100 %	3 832	141
<b>Carrying amount of investment in subsidiaries</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
Campus X		26 310	26 310	
Campus T		383 649	383 649	
Campus H		221 340	221 340	
Campus P		136 080	135 077	
<b>Sum</b>		<b>767 378</b>	<b>766 375</b>	

Numbers in TNOK

## Note 6 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.

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.

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	2022	2021
Campus X AS	24 387	24 392
Campus T AS	63 717	24 799
Campus H AS	92 374	63 717
Campus P AS	24 804	92 374
<b>Sum</b>	<b>205 282</b>	<b>205 282</b>

## The carrying value of mortgage debt per company

	2022	2021
Loan from Technopolis Oy	205 282	205 282
Loan from Campus H AS	61 000	0
Loan from Campus T AS	84 000	0
Loan from Campus X AS	29 000	0
Loan from Campus P AS	12 000	0
External loans	0	0
<b>Sum</b>	<b>391 282</b>	<b>205 282</b>

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	2022	2021
Property	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2022	2021
<b>Receivables</b>		
Customer receivables within the group	0	0
Other short-term receivables within the group	4 591	3 251
<b>Total</b>	<b>4 591</b>	<b>3 251</b>

## Liabilities Group companies

Debt to suppliers within the group	8	150
Other short-term liabilities within the group	6 787	187 020
<b>Total</b>	<b>6 795</b>	<b>187 170</b>



## Note 7 Tax

<b>This year's tax expense</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	0	0
<b>Tax expense on ordinary profit/loss</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Taxable income:		
Result before tax	-10 638	-6 586
Permanent differences	-652	-2 526
Changes in temporary differences	6	-14
Received intra-group contribution	1 003	2 537
<b>Taxable income</b>	<b>-10 281</b>	<b>-6 589</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	-221	0
Payable tax on received Group contribution	221	0
<b>Total payable tax in the balance</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Difference</b>
Tangible assets	-140	-134	6
<b>Total</b>	<b>-140</b>	<b>-134</b>	<b>6</b>
Accumulated loss to be brought forward	-142 085	-131 804	10 281
Cut interest deduction	-17 201	-17 201	0
Not included in the deferred tax calculation	159 426	149 139	-10 287
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Deferred tax not included in the balance sheet.

## Note 8 Bank deposits

Funds standing on the tax deduction account (restricted funds) are NOK 441.

## Note 9 Equity

	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Other equity capital</b>	<b>Total equity capital</b>
As at 31.12.2021	33 000	509 880	44 147	587 027
<b>As at 01.01.2022</b>	<b>33 000</b>	<b>509 880</b>	<b>44 147</b>	<b>587 027</b>
Result for the year			-10 638	-10 638
<b>As at 31.12.2022</b>	<b>33 000</b>	<b>509 880</b>	<b>33 509</b>	<b>576 389</b>

Deferred tax asset is booked against other equity.



## Note 10 Shareholders

### THE SHARE CAPITAL IN TECHNOPSIS HOLDING AS OF 31.12 CONSISTS OF:

	Total	Face value	Entered
Ordinary shares	30	1 100 000,0	33 000
<b>Total</b>	<b>30</b>		<b>33 000</b>

### OWNERSHIP STRUCTURE

The largest shareholders in % at year end:

	Ordinary	Owner interest	Share of votes
TECHNOPSIS Oy	30	100,0	100,0



## Directors' Report Technopolis Holding AS for 2022

### History

Technopolis Holding AS was founded on in the summer of 2013. In December 2013 the company bought 31.3% of the shares in Technopolis AS. In June 2016 the company increased its shareholding in Technopolis AS to 61,3 % after acquiring the shares owned by Koksa Eiendom AS. In December 2017 the company increased its shareholding in Technopolis Holding 2 AS to 100,0 % after acquiring the shares owned by Ilmarinen Mutual Pension insurance. During 2018 Technopolis AS shares (61.3%) were transferred to Technopolis Holding 2 AS and after that Technopolis Holding 2 AS was merged to Technopolis Holding AS.

Through its shareholding in Campus H AS, Campus T AS, Campus X AS and Campus P AS, the company aims to develop, lease and manage business premises at the site of the former airport at Fornebu.

### Shareholder relations

As of 31/12/2022, shareholder relations were as follows:

- Technopolis Oy, Finland (100.0 %)

### Working Environment and Staff

As of 31/12/2022, the company had 12 permanent employees, of which 9 are women. The Board is comprised of three persons, one of whom are women. There is gender equality in the company with respect to recruitment, remuneration and promotion.

The working environment is considered to be satisfactory. In 2022, the company incurred no injuries to its staff or to its materials and equipment. In 2022, the company had a sickness absence rate of 3.42% (1% in 2021) of total working hours. There were no accidents in 2022 that resulted in injury to staff or damage to materials.

The company's General Manager is Alf Alfsson Kjærheim Astrup.

The general meeting has adopted a resolution in accordance with the Companies Act section 17-5 of discharge of liability for all board members as well as the general manager. No external insurance is implemented.

### Accounting and Finance

It is the view of the Board that the profit and loss account and balance sheet with notes provides the necessary information about the company's operations during 2022, as well as its position at the year end.

The company has financed its operations through loans from its owner.

The Board believes the company's financial position to be satisfactory.

A valuation has been prepared by an external advisor for the properties directly owned by the company. At the end of 2022 there existed excess value beyond the book values.

The company is only exposed to financial risk through it's shareholding in Campus H AS, Campus T AS, Campus X AS and Campus P AS.



In accordance with the Accounting Act § 3-3, it is hereby confirmed based on the preparation of the company's accounts that the conditions to maintain it as a going concern exist.

There have been no events following year end that are of important significance to the evaluation of the group's accounts.

### Health, Safety, and Environment

The company has prepared and pursues its own environmental plan in its work with regulations, planning, construction, and operation. The company's plan is based on the municipality of Bærum's Environmental Monitoring Programme for Fornebu and specifies thematic secondary objectives and operational measures required to meet the requirements of the municipal programme. The company does not pollute the environment to any significant extent.

### Transparency

The Technopolis Norway supplier Code of Conduct that has been in use since 2013, is modified to include a statement on how Technopolis owned companies in Norway and its suppliers shall conduct its business according to the Transparency Act, with reference to the OECD Guidelines for Multinational Enterprises.

Review of suppliers is in progress. Technopolis Holding AS and its Subsidiaries has only Nordic suppliers. Majority are local and in addition a few Finnish suppliers (IT systems and expert services). Many of the suppliers are themselves subject to the transparency act.

Technopolis will assess the risk of actual and potential negative consequences for basic human rights and decent working conditions. The required reporting will be published on Technopolis Norway's website (<https://technopolisglobal.com/no>) within the timeframe stated in the Transparency Act.

### Future – events after the reporting period

The Board considers the primary task in the coming years to be the management of its ownership interest in Campus H AS, Campus T AS, Campus X AS and Campus P AS.

Bærum, 14<sup>th</sup> of April 2023

\_\_\_\_\_  
Niko Matias Pulli (Chairman)

\_\_\_\_\_  
Kari Kalevi Kokkonen

\_\_\_\_\_  
Alf Alfsson Kjærheim Astrup (General Manager)

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

This documents contains 14 pages before this page  
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

**KARI KALEVI KOKKONEN**

3662e78e-16ec-4b38-ac32-0475975e4d96 - 2023-04-14 11:36:02 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 72d898fb-882d-46b8-b9a7-85366b4a4ffa - FI

**NIKO PULLI**

90d4a557-6c6e-453c-987b-599b54cd0732 - 2023-04-14 12:12:54 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 6b4469e7-3585-4397-9176-5830f9f4c947 - FI

**Alf Alfsson Kjærheim Astrup**

416285f0-2ac0-4526-abc2-e9b7cde2509f - 2023-04-14 12:34:12 UTC +03:00  
BankID - fecb7d14-6360-4b47-b404-3b6f8ee74d26 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
fyrmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/en/document-check/1df917ad-0d8e-4f07-b923-4b55281e6f30>

 **visma sign**  
www.vismasign.com