



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 29.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Revenue	1, 11	11 866 000	11 934 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 866 000</b>	<b>11 934 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Personnel expenses	2	11 471 000	12 298 000
Depreciation of operating and intangible assets	7	59 000	526 000
Other operating expenses	2	7 372 000	7 712 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 902 000</b>	<b>20 536 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 036 000</b>	<b>-8 601 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Income from subsidiaries	3	2 797 000	213 358 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	17 423 000	20 156 000
Annen renteinntekt		5 000	38 000
Other financial income		19 000	1 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 244 000</b>	<b>233 554 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	17 423 000	29 989 000
Annen rentekostnad	10	7 000	8 118 000
Other financial expenses		83 000	3 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 513 000</b>	<b>38 110 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 731 000</b>	<b>195 444 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	8	<b>-4 305 000</b>	<b>186 843 000</b>
Tax on ordinary result			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 305 000</b>	<b>186 843 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 305 000</b>	<b>186 843 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 305 000</b>	<b>186 843 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 305 000</b>	<b>186 843 000</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-4 305 000	
Allocated to other equity			186 843 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 305 000</b>	<b>186 843 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Equipment and other movables	7	118 000	57 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>118 000</b>	<b>57 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	766 375 000	766 375 000
Lån til foretak i samme konsern	4	207 931 000	210 580 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>974 306 000</b>	<b>976 955 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>974 424 000</b>	<b>977 011 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables		6 093 000	7 687 000
Konsernfordringer	4	10 679 000	19 532 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 771 000</b>	<b>27 219 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and bank deposits	6	1 132 000	587 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 132 000</b>	<b>587 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 903 000</b>	<b>27 806 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>992 327 000</b>	<b>1 004 817 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	5, 9	33 000 000	33 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	509 880 000	509 725 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>542 880 000</b>	<b>542 725 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Result brought forward (aut)		50 733 000	55 194 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	9	<b>50 733 000</b>	<b>55 194 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9, 11	<b>593 613 000</b>	<b>597 918 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Liabilities to group companies	4, 10	207 931 000	397 215 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>207 931 000</b>	<b>397 215 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>207 931 000</b>	<b>397 215 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		190 000	140 000
Public duties payable		1 685 000	704 000
Kortsiktig konserngjeld	4	185 881 000	6 568 000
Other current debt		3 027 000	2 272 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>190 783 000</b>	<b>9 684 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>398 714 000</b>	<b>406 899 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>992 327 000</b>	<b>1 004 817 000</b>



# Annual Report 2020 Technopolis Holding AS

Director`s Report  
Revenue statement  
Balance sheet  
Cash flows  
Notes to the Accounts  
Auditor`s Report



Org.no.: 912 237 885



## REVENUE STATEMENT

### TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2020	2019
<b>OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENSES</b>			
Revenue	1, 11	11 866	11 934
<b>Total operating income</b>		<b>11 866</b>	<b>11 934</b>
Personnel expenses	2	11 471	12 298
Depreciation of operating and intangible assets	7	59	526
Other operating expenses	2	7 372	7 712
<b>Total operating expenses</b>		<b>18 902</b>	<b>20 536</b>
<b>Operating profit</b>		<b>-7 036</b>	<b>-8 601</b>
<b>FINANCIAL INCOME AND EXPENSES</b>			
Income from subsidiaries	3	2 797	213 358
Interest income from group companies	4	17 423	20 156
Other interest income		5	38
Other financial income		19	1
Interest expense to group companies	4	17 423	29 989
Other interest expenses	10	7	8 118
Other financial expenses		83	3
<b>Net financial items</b>		<b>2 731</b>	<b>195 444</b>
Operating result before tax	8	-4 305	186 843
Tax on ordinary result		0	0
<b>Ordinary result after tax</b>		<b>-4 305</b>	<b>186 843</b>
<b>EXTRAORDINARY INCOME AND EXPENSES</b>			
<b>Annual net profit</b>		<b>-4 305</b>	<b>186 843</b>
<b>BROUGHT FORWARD</b>			
Allocated to other equity		0	186 843
Loss brought forward		4 305	0
<b>Net brought forward</b>		<b>-4 305</b>	<b>186 843</b>



## BALANCE SHEET

### TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2020	2019
<b>ASSETS</b>			
<b>FIXED ASSETS</b>			
<b>INTANGIBLE ASSETS</b>			
<b>TANGIBLE ASSETS</b>			
Equipment and other movables	7	118	57
<b>Total tangible assets</b>		<b>118</b>	<b>57</b>
<b>FINANCIAL FIXED ASSETS</b>			
Investments in subsidiaries	3	766 375	766 375
Loan to group companies	4	207 931	210 580
<b>Total financial fixed assets</b>		<b>974 306</b>	<b>976 955</b>
<b>Total fixed assets</b>		<b>974 424</b>	<b>977 011</b>
<b>CURRENT ASSETS</b>			
<b>DEBTORS</b>			
Other short-term receivables		6 093	7 687
Receivables from group companies	4	10 679	19 532
<b>Total receivables</b>		<b>16 771</b>	<b>27 219</b>
<b>INVESTMENTS</b>			
Cash and bank deposits	6	1 132	587
<b>Total current assets</b>		<b>17 903</b>	<b>27 806</b>
<b>Total assets</b>		<b>992 327</b>	<b>1 004 817</b>



## BALANCE SHEET

### TECHNOPOLIS HOLDING AS

EQUITY AND LIABILITIES	Note	2020	2019
<b>EQUITY</b>			
<b>PAID-UP EQUITY</b>			
Share capital	5, 9	33 000	33 000
Other paid-up equity	9	509 880	509 725
<b>Total paid-up equity</b>		<b>542 880</b>	<b>542 725</b>
<b>RETAINED EARNINGS</b>			
Result brought forward (aut)		50 733	55 194
<b>Total retained earnings</b>	<b>9</b>	<b>50 733</b>	<b>55 194</b>
<b>Total equity</b>	<b>9, 11</b>	<b>593 613</b>	<b>597 918</b>
<b>LIABILITIES</b>			
<b>PROVISIONS FOR LIABILITIES</b>			
<b>OTHER LONG-TERM LIABILITIES</b>			
Liabilities to group companies	4, 10	207 931	397 215
<b>Total of other long term liabilities</b>		<b>207 931</b>	<b>397 215</b>
<b>CURRENT DEBT</b>			
Trade creditors		190	140
Public duties payable		1 685	704
Liabilities to group companies	4	185 881	6 568
Other current debt		3 027	2 272
<b>Total current debt</b>		<b>190 783</b>	<b>9 684</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>398 714</b>	<b>406 899</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>992 327</b>	<b>1 004 817</b>

Fornebu, 29.03.2021  
The board of Technopolis Holding AS

Outi Maria Raekivi  
Chairman of the board

Kari Kalevi Kokkonen  
Member of the board

Alf Alfsson Kjærheim Astrup  
Member of the board/General Manager



## Accounting principles

### Note 0. General information

Technopolis Holding AS is a private limited company incorporated 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 Plc, Elektriikkatie 8, 90590 Oulu, Finland. The report is available on request to the parent company.

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

### USE OF ESTIMATES

In the preparation of the annual accounts estimates and assumptions have been made that have affected the profit and loss account and the valuation of assets and liabilities, and uncertain assets and liabilities on the balance sheet date in accordance with generally accepted accounting practice. Areas which to a large extent contain such subjective evaluations, a high degree of complexity, or areas where the assumptions and estimates are material for the annual accounts, are described in the notes.

### FOREIGN CURRENCY

Foreign currency transactions are translated at the exchange rate on the date of the transaction. Monetary foreign currency items are translated to NOK at the exchange rate on the balance sheet date. Non-monetary items that are measured at historical cost in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the transaction date. Non-monetary items that are measured at fair value in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the measurement date. Exchange rate fluctuations are posted to the profit and loss account as they arise under other financial items.

### REVENUES

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.

### TAX

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net. The net deferred tax receivable is entered on the balance sheet to the extent that it is likely that it can be utilised.

### CLASSIFICATION AND VALUATION OF 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.

Plant and equipment is capitalised and appreciated over the economic lifetime of the asset. Significant items of plant and equipment that consist of several material components with different lifetimes are broken down in order to establish different depreciation periods for the different components. Direct maintenance of plant and equipment is expensed on an ongoing basis under operating costs, while



additions or improvements are added to the asset's cost price and depreciated in line with the asset. Plant and equipment is written down to the recoverable amount in the event of a fall in value that is not expected to be temporary. The recoverable amount is the higher of the net sales value and the value in use. Value in use is the present value of future cash flows related to the asset. The write-down is reversed when the basis for the write-down is no longer present.

#### **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.

#### **CLASSIFICATION AND VALUATION OF CURRENT ASSETS**

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.

#### **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.

**CASH FLOW STATEMENT**

The cash flow statement has been prepared using the indirect method. Cash and cash equivalents consist of cash, bank deposits and other short-term, liquid investments.



## Note 1. Other operating revenue

Transactions with group companies	2020	2019
Operating revenue	11 866	11 934

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

Salary costs	2020	2019
Salaries	7 845	9 165
Social security tax	2 171	1 537
Pension costs	841	698
Other benefits	614	897
<b>Total</b>	<b>11 471</b>	<b>12 298</b>

Average number of employees	10	8
-----------------------------	----	---

Remuneration to auditor	2020	2019
Statutory audit	218	152
Other advisory services	0	0
<b>Total remuneration to auditor</b>	<b>218</b>	<b>152</b>

<b>Remuneration to leading personnel</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Remuneration to CEO	1 653	1 678
Remuneration to the board of directors	0	0

As at 31 December 2020 there is no agreed bonus or similar to the Chairman. It is agreed bonus for the CEO capped at 30% of annual salary. There is no agreement with CEO or the Chairman for special compensation upon the termination or change of employment / board position. All numbers i TNOK.

## Pension liabilities

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



## Note 3 Investment in subsidiaries

Company	Community of incorporation	% equity and voting share	Equity as at 31.12.2020	Result in 2020
Campus X AS	Bærum	100 %	22 439	174
Campus T AS	Bærum	100 %	172 490	3 594
Campus H AS	Bærum	100 %	37 011	-10 387
Campus P AS	Bærum	100 %	4 134	1 634
<b>Carrying amount of investment in subsidiaries</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	
Campus X		85 293	85 293	
Campus T		465 544	465 544	
Campus H		618 864	618 864	
Campus P		174 979	174 979	
<b>Sum</b>		<b>766 375</b>	<b>766 375</b>	

## Note 4 Loans form group companies, guarantees and assets pledged as security

Tnok

Due to the Change of Control in Technopolis Group all Group's external and internal loans were rearranged in spring 2019. In connection of financing arrangements a part of external loans were drawn to property companies. The new syndicated loan arrangement is 3-year revolving credit facility with two 1-year extension options. The facility carries variable interest rate and comprises 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 amounted to NOK 0 and the Mezzanine loan is net NOK 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. The fair value of pledged properties on 31.12.2020 is NOK 0.

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

### Loan to subsidiaries

Company	2020	2019
Campus X AS	24 707	25 179
Campus T AS	65 361	65 773
Campus H AS	94 758	95 354
Campus P AS	25 439	25 598
<b>Sum</b>	<b>210 265</b>	<b>211 904</b>

The carrying value of mortgage debt per company	2020	2019
Loan from Technopolis Oy	210 580	210 580
External loans	0	0
<b>Sum</b>	<b>210 580</b>	<b>210 580</b>



<b>Guarantees and assets pledged as security</b>		
<b>Carrying value of assets pledged as security for the above liabilities</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Property	0	0
Sum	0	0

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Receivables</b>		
Customer receivables within the group	0	0
Other short-term receivables within the group	10 679	19 532
<b>Total</b>	<b>10 679</b>	<b>19 532</b>
<b>Liabilities Group companies</b>		
Debt to suppliers within the group	0	2 163
Other short-term liabilities within the group	185 881	191 041
<b>Total</b>	<b>185 881</b>	<b>193 204</b>



## Note 5 Shareholders

### THE SHARE CAPITAL IN TECHNOLIS 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
TECHNOLIS Oy	30	100,0	100,0

## Note 6 Bank deposits

Funds standing on the tax deduction account (restricted funds) are NOK 1 126.

## Note 7 Equipment and software

	Equipment	Software	Total
Acquisition cost 01.01.2020	997	1 941	2 938
Addition of plant and equipment purchased	120	0	120
Disposal of plant and equipment sold	0	0	0
<b>Acquisition cost 31.12.2020</b>	<b>1 117</b>	<b>1 941</b>	<b>3 059</b>
Accumulated depreciation	1 000	1 941	2 941
<b>Book value as at 31.12.2020</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
The year's depreciation	59	0	59
Linear depreciation rate	20 %	20 - 33 %	

## Note 8 Tax

This year's tax expense	2020	2019
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:		
Ordinary result before tax	-4 305	186 843
Permanent differences	-2 731	-195 345
Changes in temporary differences	-31	66
Received intra-group contribution	2 797	14 017
Cut interest deduction	0	-115
Allocation of loss to be brought forward	0	-5 581
<b>Taxable income</b>	<b>-4 270</b>	<b>-115</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	-615	-3 084



Payable tax on received Group contribution	615	3 084
<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

	2020	2019	Difference
Tangible assets	-148	-179	-31
<b>Total</b>	<b>-148</b>	<b>-179</b>	<b>-31</b>
Accumulated loss to be brought forward	-125 215	-120 945	4 270
Cut interest deduction	-17 201	-17 201	0
Not included in the deferred tax calculation	142 563	138 324	-4 239
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Deferred tax not included in the balance sheet.

## Note 9 Equity capital

	Share capital	Share premium	Other equity	Total equity capital
<b>As at 01.01.2020</b>	<b>33 000</b>	<b>509 880</b>	<b>55 039</b>	<b>597 918</b>
Result for the year			-4 305	-4 305
Dividend			0	0
Change in Deferred tax			0	0
<b>As at 31.12.2020</b>	<b>33 000</b>	<b>509 880</b>	<b>50 733</b>	<b>593 613</b>

Deferred tax asset is booked against other equity.

## Note 10 Financial market risk

### Financial risk management

The company's activities are exposed to various types of risks associated with financial instruments. Of financial market risk, the company is primarily exposed to interest rate risk, including floating interest rate risk. In addition, the company is exposed to credit risk and liquidity risk through its financial instruments.

The company's overall risk management program focuses on minimizing the potential adverse effects that unpredictable financial markets can have on the company's financial results.

Risk management is carried out by a central finance department in the company's ultimate parent company Technopolis Plc in accordance with guidelines established by the Group. The board provides written principles for overall risk management and provides written guidelines for specific areas such as interest rate risk, credit risk, use of financial derivatives and other financial instruments and investment of excess liquidity.

### Currency risk

The company does not operate internationally and has only negligible receivables or liabilities in foreign currency. The company is therefore not exposed to currency risk.

Cash flow and fair value interest rate risk



The company's interest rate risk is only related to internal long-term loans. Loans with floating interest rates entail a risk for the company's cash flow.

The company's debt is in NOK.

#### **Liquidity risk**

Liquidity risk is the risk of the Group being unable to pay financial liabilities as they fall due. The Treasury Department sets up forecasts for the Group's liquidity requirements necessary to meet the substantial investment for plant under construction and other operating expenses in the Group. The Treasury Department constantly monitors the company to maintain equity and other requirements specified by the lenders.

#### **Credit risk**

Derivative counterparties and financial investments are limited to financial institutions with high credit ratings (minimum "A"-rated).

#### **Note 11 Covid 19**

The Board is not aware of any material events after the reporting period except from Covid 19.

Technopolis Holding AS Board of Directors has assessed the impact of the virus epidemic, which broke out in early 2020 and expanded rapidly, on the company's market environment, employees and business. The effects of the virus epidemic have so far been limited to certain product groups in the company's service business. These services are of minor importance to the company's financial position.

The overall financial impact of the epidemic on Technopolis Group operations depends on the scale and duration of the epidemic, and it is not possible at this stage to accurately assess them. The Board of Directors and management closely monitor the evolution of the virus situation and update their assessment of the impact of the epidemic, as the situation progresses.



## DIRECTORS' REPORT TECHNOPSIS HOLDING AS FOR 2020

### 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 31/12/2020, shareholder relations were as follows:  
Technopolis Oy, Finland (100.0 %)

### Working Environment and Staff

As of 31/12/2020, the company had 11 permanent employees, of which 7 are women. The Board has three persons, one of whom is woman. There is gender equality in the company with respect to recruitment, remuneration and promotion.

The working environment is considered to be satisfactory. In 2020, the company incurred no injuries to its staff or to its materials and equipment. In 2020, the company had a sickness absence rate of 1% (1% also in 2019) of total working hours. There were no accidents in 2020 that resulted in injury to staff or damage to materials.

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

### 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 2020, 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 2020 there existed excess value beyond the book values.

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.

### 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.



The Board has assessed the impact of the virus epidemic, which broke out in early 2020 and expanded rapidly, on the company's market environment, employees, and business. The effects of the virus epidemic have so far been limited to certain product groups in the company's service business. These services are of minor importance to the company's financial position.

The overall financial impact of the epidemic on Technopolis Group operations depends on the scale and duration of the epidemic, and it is not possible at this stage to accurately assess them. The Board of Directors and management closely monitor the evolution of the virus situation and update their assessment of the impact of the epidemic, as the situation progresses.

Bærum, 29th of March 2021

---

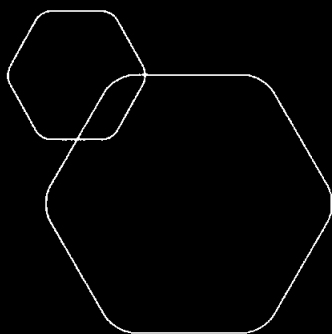
Outi Maria Raekivi (Chairman)

---

Kari Kalevi Kokkonen

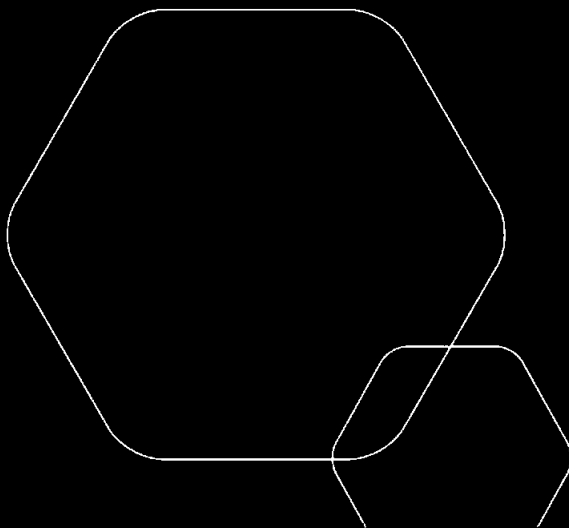
---

Alf Alfssøn Kjærheim Astrup (General Manager)



# Annual Report 2020 Technopolis Holding AS

Director's Report  
Revenue statement  
Balance sheet  
Cash flows  
Notes to the Accounts  
Auditor's Report



Org.no.: 912 237 885



## REVENUE STATEMENT

### TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2020	2019
<b>OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENSES</b>			
Revenue	1, 11	11 866	11 934
<b>Total operating income</b>		<b>11 866</b>	<b>11 934</b>
Personnel expenses	2	11 471	12 298
Depreciation of operating and intangible assets	7	59	526
Other operating expenses	2	7 372	7 712
<b>Total operating expenses</b>		<b>18 902</b>	<b>20 536</b>
<b>Operating profit</b>		<b>-7 036</b>	<b>-8 601</b>
<b>FINANCIAL INCOME AND EXPENSES</b>			
Income from subsidiaries	3	2 797	213 358
Interest income from group companies	4	17 423	20 156
Other interest income		5	38
Other financial income		19	1
Interest expense to group companies	4	17 423	29 989
Other interest expenses	10	7	8 118
Other financial expenses		83	3
<b>Net financial items</b>		<b>2 731</b>	<b>195 444</b>
Operating result before tax	8	-4 305	186 843
Tax on ordinary result		0	0
<b>Ordinary result after tax</b>		<b>-4 305</b>	<b>186 843</b>
<b>EXTRAORDINARY INCOME AND EXPENSES</b>			
<b>Annual net profit</b>		<b>-4 305</b>	<b>186 843</b>
<b>BROUGHT FORWARD</b>			
Allocated to other equity		0	186 843
Loss brought forward		4 305	0
<b>Net brought forward</b>		<b>-4 305</b>	<b>186 843</b>

TECHNOPOLIS HOLDING AS

SIDE 2



### BALANCE SHEET

#### TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2020	2019
<b>ASSETS</b>			
<b>FIXED ASSETS</b>			
<b>INTANGIBLE ASSETS</b>			
<b>TANGIBLE ASSETS</b>			
Equipment and other movables	7	118	57
<b>Total tangible assets</b>		<b>118</b>	<b>57</b>
<b>FINANCIAL FIXED ASSETS</b>			
Investments in subsidiaries	3	766 375	766 375
Loan to group companies	4	207 931	210 580
<b>Total financial fixed assets</b>		<b>974 306</b>	<b>976 955</b>
<b>Total fixed assets</b>		<b>974 424</b>	<b>977 011</b>
<b>CURRENT ASSETS</b>			
<b>DEBTORS</b>			
Other short-term receivables		6 093	7 687
Receivables from group companies	4	10 679	19 532
<b>Total receivables</b>		<b>16 771</b>	<b>27 219</b>
<b>INVESTMENTS</b>			
Cash and bank deposits	6	1 132	587
<b>Total current assets</b>		<b>17 903</b>	<b>27 806</b>
<b>Total assets</b>		<b>992 327</b>	<b>1 004 817</b>



**BALANCE SHEET**

**TECHNOPOLIS HOLDING AS**

<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EQUITY</b>			
<b>PAID-UP EQUITY</b>			
Share capital	5, 9	33 000	33 000
Other paid-up equity	9	509 880	509 725
<b>Total paid-up equity</b>		<b>542 880</b>	<b>542 725</b>
<b>RETAINED EARNINGS</b>			
Result brought forward (aut)		50 733	55 194
<b>Total retained earnings</b>	<b>9</b>	<b>50 733</b>	<b>55 194</b>
<b>Total equity</b>	<b>9, 11</b>	<b>593 613</b>	<b>597 918</b>
<b>LIABILITIES</b>			
<b>PROVISIONS FOR LIABILITIES</b>			
<b>OTHER LONG-TERM LIABILITIES</b>			
Liabilities to group companies	4, 10	207 931	397 215
<b>Total of other long term liabilities</b>		<b>207 931</b>	<b>397 215</b>
<b>CURRENT DEBT</b>			
Trade creditors		190	140
Public duties payable		1 685	704
Liabilities to group companies	4	185 881	6 568
Other current debt		3 027	2 272
<b>Total current debt</b>		<b>190 783</b>	<b>9 684</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>398 714</b>	<b>406 899</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>992 327</b>	<b>1 004 817</b>

Fornebu, 29.03.2021  
The board of Technopolis Holding AS

Outi Maria Raekivi  
Chairman of the board

Kari Kalevi Kokkonen  
Member of the board

Alf Alfssøn Kjærheim Astrup  
Member of the board/General Manager



## Accounting principles

### Note 0. General information

Technopolis Holding AS is a private limited company incorporated 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 Plc, Elektriikkatie 8, 90590 Oulu, Finland. The report is available on request to the parent company.

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

### USE OF ESTIMATES

In the preparation of the annual accounts estimates and assumptions have been made that have affected the profit and loss account and the valuation of assets and liabilities, and uncertain assets and liabilities on the balance sheet date in accordance with generally accepted accounting practice. Areas which to a large extent contain such subjective evaluations, a high degree of complexity, or areas where the assumptions and estimates are material for the annual accounts, are described in the notes.

### FOREIGN CURRENCY

Foreign currency transactions are translated at the exchange rate on the date of the transaction. Monetary foreign currency items are translated to NOK at the exchange rate on the balance sheet date. Non-monetary items that are measured at historical cost in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the transaction date. Non-monetary items that are measured at fair value in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the measurement date. Exchange rate fluctuations are posted to the profit and loss account as they arise under other financial items.

### REVENUES

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.

### TAX

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net. The net deferred tax receivable is entered on the balance sheet to the extent that it is likely that it can be utilised.

### CLASSIFICATION AND VALUATION OF 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.

Plant and equipment is capitalised and appreciated over the economic lifetime of the asset. Significant items of plant and equipment that consist of several material components with different lifetimes are broken down in order to establish different depreciation periods for the different components. Direct maintenance of plant and equipment is expensed on an ongoing basis under operating costs, while



additions or improvements are added to the asset's cost price and depreciated in line with the asset. Plant and equipment is written down to the recoverable amount in the event of a fall in value that is not expected to be temporary. The recoverable amount is the higher of the net sales value and the value in use. Value in use is the present value of future cash flows related to the asset. The write-down is reversed when the basis for the write-down is no longer present.

#### **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.

#### **CLASSIFICATION AND VALUATION OF CURRENT ASSETS**

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.

#### **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 tjenstepensjon"). The scheme is a defined contribution plan. The premiums paid are charged to the income statement.

**CASH FLOW STATEMENT**

The cash flow statement has been prepared using the indirect method. Cash and cash equivalents consist of cash, bank deposits and other short-term, liquid investments.



## Note 1. Other operating revenue

Transactions with group companies	2020	2019
Operating revenue	11 866	11 934

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

Salary costs	2020	2019
Salaries	7 845	9 165
Social security tax	2 171	1 537
Pension costs	841	698
Other benefits	614	897
<b>Total</b>	<b>11 471</b>	<b>12 298</b>

Average number of employees	10	8
-----------------------------	----	---

Remuneration to auditor	2020	2019
Statutory audit	218	152
Other advisory services	0	0
<b>Total remuneration to auditor</b>	<b>218</b>	<b>152</b>

<b>Remuneration to leading personnel</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Remuneration to CEO	1 653	1 678
Remuneration to the board of directors	0	0

As at 31 December 2020 there is no agreed bonus or similar to the Chairman. It is agreed bonus for the CEO capped at 30% of annual salary. There is no agreement with CEO or the Chairman for special compensation upon the termination or change of employment / board position. All numbers i TNOK.

### Pension liabilities

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



## Note 3 Investment in subsidiaries

Company	Community of incorporation	% equity and voting share	Equity as at 31.12.2020	Result in 2020
Campus X AS	Bærum	100 %	22 439	174
Campus T AS	Bærum	100 %	172 490	3 594
Campus H AS	Bærum	100 %	37 011	-10 387
Campus P AS	Bærum	100 %	4 134	1 634
<b>Carrying amount of investment in subsidiaries</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	
Campus X		85 293	85 293	
Campus T		465 544	465 544	
Campus H		618 864	618 864	
Campus P		174 979	174 979	
<b>Sum</b>		<b>766 375</b>	<b>766 375</b>	

## Note 4 Loans form group companies, guarantees and assets pledged as security

Tnok

Due to the Change of Control in Technopolis Group all Group's external and internal loans were rearranged in spring 2019. In connection of financing arrangements a part of external loans were drawn to property companies. The new syndicated loan arrangement is 3-year revolving credit facility with two 1-year extension options. The facility carries variable interest rate and comprises 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 amounted to NOK 0 and the Mezzanine loan is net NOK 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. The fair value of pledged properties on 31.12.2020 is NOK 0.

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

### Loan to subsidiaries

Company	2020	2019
Campus X AS	24 707	25 179
Campus T AS	65 361	65 773
Campus H AS	94 758	95 354
Campus P AS	25 439	25 598
<b>Sum</b>	<b>210 265</b>	<b>211 904</b>

The carrying value of mortgage debt per company	2020	2019
Loan from Technopolis Oy	210 580	210 580
External loans	0	0
<b>Sum</b>	<b>210 580</b>	<b>210 580</b>



<b>Guarantees and assets pledged as security</b>		
<b>Carrying value of assets pledged as security for the above liabilities</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Property	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Receivables</b>		
Customer receivables within the group	0	0
Other short-term receivables within the group	10 679	19 532
<b>Total</b>	<b>10 679</b>	<b>19 532</b>
<b>Liabilities Group companies</b>		
Debt to suppliers within the group	0	2 163
Other short-term liabilities within the group	185 881	191 041
<b>Total</b>	<b>185 881</b>	<b>193 204</b>



## Note 5 Shareholders

### THE SHARE CAPITAL IN TECHNOPSIS HOLDING AS 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

## Note 6 Bank deposits

Funds standing on the tax deduction account (restricted funds) are NOK 1 126.

## Note 7 Equipment and software

	Equipment	Software	Total
Acquisition cost 01.01.2020	997	1 941	2 938
Addition of plant and equipment purchased	120	0	120
Disposal of plant and equipment sold	0	0	0
<b>Acquisition cost 31.12.2020</b>	<b>1 117</b>	<b>1 941</b>	<b>3 059</b>
Accumulated depreciation	1 000	1 941	2 941
<b>Book value as at 31.12.2020</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
The year's depreciation	59	0	59
Linear depreciation rate	20 %	20 - 33 %	

## Note 8 Tax

This year's tax expense	2020	2019
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:		
Ordinary result before tax	-4 305	186 843
Permanent differences	-2 731	-195 345
Changes in temporary differences	-31	66
Received intra-group contribution	2 797	14 017
Cut interest deduction	0	-115
Allocation of loss to be brought forward	0	-5 581
<b>Taxable income</b>	<b>-4 270</b>	<b>-115</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	-615	-3 084



Payable tax on received Group contribution	615	3 084
<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

	2020	2019	Difference
Tangible assets	-148	-179	-31
<b>Total</b>	<b>-148</b>	<b>-179</b>	<b>-31</b>
Accumulated loss to be brought forward	-125 215	-120 945	4 270
Cut interest deduction	-17 201	-17 201	0
Not included in the deferred tax calculation	142 563	138 324	-4 239
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Deferred tax not included in the balance sheet.

#### Note 9 Equity capital

	Share capital	Share premium	Other equity	Total equity capital
<b>As at 01.01.2020</b>	<b>33 000</b>	<b>509 880</b>	<b>55 039</b>	<b>597 918</b>
Result for the year			-4 305	-4 305
Dividend			0	0
Change in Deffered tax			0	0
<b>As at 31.12.2020</b>	<b>33 000</b>	<b>509 880</b>	<b>50 733</b>	<b>593 613</b>

Deffered tax asset is booked against other equity.

#### Note 10 Financial market risk

##### Financial risk management

The company's activities are exposed to various types of risks associated with financial instruments. Of financial market risk, the company is primarily exposed to interest rate risk, including floating interest rate risk. In addition, the company is exposed to credit risk and liquidity risk through its financial instruments.

The company's overall risk management program focuses on minimizing the potential adverse effects that unpredictable financial markets can have on the company's financial results.

Risk management is carried out by a central finance department in the company's ultimate parent company Technopolis Plc in accordance with guidelines established by the Group. The board provides written principles for overall risk management and provides written guidelines for specific areas such as interest rate risk, credit risk, use of financial derivatives and other financial instruments and investment of excess liquidity.

##### Currency risk

The company does not operate internationally and has only negligible receivables or liabilities in foreign currency. The company is therefore not exposed to currency risk.

##### Cash flow and fair value interest rate risk



The company's interest rate risk is only related to internal long-term loans. Loans with floating interest rates entail a risk for the company's cash flow.

The company's debt is in NOK.

#### **Liquidity risk**

Liquidity risk is the risk of the Group being unable to pay financial liabilities as they fall due. The Treasury Department sets up forecasts for the Group's liquidity requirements necessary to meet the substantial investment for plant under construction and other operating expenses in the Group. The Treasury Department constantly monitors the company to maintain equity and other requirements specified by the lenders.

#### **Credit risk**

Derivative counterparties and financial investments are limited to financial institutions with high credit ratings (minimum "A"-rated).

#### **Note 11 Covid 19**

The Board is not aware of any material events after the reporting period except from Covid 19.

Technopolis Holding AS Board of Directors has assessed the impact of the virus epidemic, which broke out in early 2020 and expanded rapidly, on the company's market environment, employees and business. The effects of the virus epidemic have so far been limited to certain product groups in the company's service business. These services are of minor importance to the company's financial position.

The overall financial impact of the epidemic on Technopolis Group operations depends on the scale and duration of the epidemic, and it is not possible at this stage to accurately assess them. The Board of Directors and management closely monitor the evolution of the virus situation and update their assessment of the impact of the epidemic, as the situation progresses.



## DIRECTORS' REPORT TECHNOPSIS HOLDING AS FOR 2020

### 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 31/12/2020, shareholder relations were as follows:  
Technopolis Oy, Finland (100.0 %)

### Working Environment and Staff

As of 31/12/2020, the company had 11 permanent employees, of which 7 are women. The Board has three persons, one of whom is woman. There is gender equality in the company with respect to recruitment, remuneration and promotion.

The working environment is considered to be satisfactory. In 2020, the company incurred no injuries to its staff or to its materials and equipment. In 2020, the company had a sickness absence rate of 1% (1% also in 2019) of total working hours. There were no accidents in 2020 that resulted in injury to staff or damage to materials.

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

### 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 2020, 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 2020 there existed excess value beyond the book values.

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.

### 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.



The Board has assessed the impact of the virus epidemic, which broke out in early 2020 and expanded rapidly, on the company's market environment, employees, and business. The effects of the virus epidemic have so far been limited to certain product groups in the company's service business. These services are of minor importance to the company's financial position.

The overall financial impact of the epidemic on Technopolis Group operations depends on the scale and duration of the epidemic, and it is not possible at this stage to accurately assess them. The Board of Directors and management closely monitor the evolution of the virus situation and update their assessment of the impact of the epidemic, as the situation progresses.

Bærum, 29th of March 2021

\_\_\_\_\_  
Outi Maria Raekivi (Chairman)

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

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

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

This documents contains 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

**Alf Alfsson Kjærheim Astrup**

e9929624-6a85-4bb9-8b09-827e2cb00761 - 2021-03-30 19:30:03 UTC +03:00  
BankID - 410596bd-22e8-43a6-9ab0-32f979d2e7c6 - NO

**KARI KALEVI KOKKONEN**

b0838931-b44d-401b-acf7-94d8fc8ba05f - 2021-03-31 11:01:03 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 7aa3dd76-1dab-4fa0-83ad-e1bf1ff215bd - FI

**OUTI MARIA RAEKIVI**

a2ca36b0-b410-45bd-bf7e-e15f3f622304 - 2021-03-31 14:07:19 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 1a9b39b4-4494-4b50-83bc-f2c2df8497ac - FI

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
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/cf88458f-815e-4f5b-adf1-79ded8a6fbc7>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Technopolis Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Technopolis Holding AS' årsregnskap som viser et underskudd på TNOK 4 305. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Mokle	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 58ESI-03014-VX3ES-TG0FT-DV0ZP-VECLS



å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Revisors beretning - 2020  
Technopolis Holding AS

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 9. april 2021  
KPMG AS

Ole Christian Fongaard  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 58E5F-03014-VX3E5-TG0FT-DV0ZP-VECLS



# PENNEO

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

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

## Ole Christian Fongaard

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-08 12:32:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: 58ESI-03014-VX3ES-TG0FT-DV0ZP-VECLS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



<i>TNOK</i>	2020	2019
<b>Cash flow from operating activities</b>		
Profit/- loss before income tax	-4 305	186 843
Depreciation	59	526
Interest paid on long-term debt	0	38 110
Interest received on long-term receivables	0	-20 156
Changes in other accruals	12 233	6 239
<b>Net cash flow from operating activities</b>	<b>7 987</b>	<b>211 562</b>
<b>Cash flow from investing activities</b>		
Changes in investments of subsidiaries	0	512 966
Net proceeds / (payments) of loans and receivables to subsidiaries	-7 322	495 225
Interest received on long-term receivables	0	20 156
Investment in furniture and equipment	-120	-19
<b>Net cash flow from investing activities</b>	<b>-7 442</b>	<b>1 028 328</b>
<b>Cash flow from financing activities</b>		
Changes in equity	0	0
Changes in long term liabilities	0	0
Changes in long-term loans	0	-1 201 933
Interest paid on long-term debt	0	-38 110
<b>Net cash flow from financing activities</b>	<b>0</b>	<b>-1 240 043</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>	<b>545</b>	<b>-153</b>
<b>Cash and cash equivalents as at 1 January</b>	<b>587</b>	<b>740</b>
<b>Cash and cash equivalents as at 31 December</b>	<b>1 132</b>	<b>587</b>





# **TECHNOPOLIS**

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS**

**31.12.2020**

**TECHNOPOLIS HOLDING OYJ - KONSERNI**

Y-tunnus 0487422-3

Elektroniikkatie 8

90590 OULU



**TECHNOPOLIS HOLDING OYJ**

Y-tunnus 0487422-3

Kotipaikka OULU

Elektroniikkatie 8, 90590 OULU

**TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA**

**1.1.2020 – 31.12.2020**

Sisälllys	Sivu
Hallituksen toimintakertomus 2020	2
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	7
Konsernin tase	8
Konsernin rahavirtalaskelma	9
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	10
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	11
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	23
Technopolis Holding Oyj:n tuloslaskelma	51
Technopolis Holding Oyj:n tase	52
Technopolis Holding Oyj:n rahavirtalaskelma	53
Technopolis Holding Oyj:n laatimisperiaatteet	54
Technopolis Holding Oyj:n liitetiedot	55
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	64

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 2020

### TALOUDELLINEN KEHITYS

		2020	2019	Muutos %	Vertailukelpoiset luvut		
					2020	2019	Muutos %
Konsernin liikevaihto	milj. euroa	167,4	187,9	-10,9	158,2	165,2	-4,3
Kiinteistötuotot	milj. euroa	137,6	153,8	-10,5	131,9	137,5	-4,1
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	82,2	81,9	-	83,4	83,2	-
Palvelutuotot	milj. euroa	24,2	30,1	-19,6	22,8	23,7	-3,9
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	14,5	16,0	-	14,4	14,4	-
UMA coworking tuotot	milj. euroa	5,5	4,0	39,5	3,4	4,0	-14,1
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	3,3	2,1	-	2,2	2,4	-
Konsernin käyttökate (EBITDA)	milj. euroa	89,6	102,6	-12,6	88,0	91,0	-3,3
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	53,5	54,6	-	55,6	55,1	-
Käyttökate, kiinteistöt	milj. euroa	95,0	105,3	-9,8	90,8	94,0	-3,4
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	69,0	68,5	-	68,8	68,4	-
Käyttökate, palvelut	milj. euroa	4,4	5,7	-24,0	3,9	4,3	-9,3
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	18,0	19,1	-	17,1	18,1	-
Käyttökate, UMA coworking	milj. euroa	-5,9	-4,4	-35,6	-2,8	-3,3	-16,6
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	-107,4	-110,5	-	-80,7	-83,1	-
Konsernin liikevoitto	milj. euroa	91,3	289,3	-68,5			
<i>Liikevoittomarginaali</i>	%	54,5	158,0	-			

### Liikevaihto ja tulos

Technopolis-konsernin liiketoiminta on selviytynyt koronaviruspandemian aiheuttamista häiriöistä hyvin, mikä osoittaa Technopoliksen liiketoimintamallin kestävyuden. Koronaviruspandemian alkuvaiheessa vuokrausaste laski pandemiaa edeltäneestä yli 95 prosentin tasosta alimmillaan heinäkuun lopun 91,4 prosenttiin, ennen kuin palautui 93,1 prosenttiin vuoden loppuun mennessä. Uudet vuokrasopimukset sekä vuokrasopimusten uusimiset pääosin eliminoivat päätettyjen vuokrasopimusten vaikutuksen.

Technopolis-konserni myi kiinteistöjä Kuopiossa, Oulussa ja Tampereella vuoden 2019 jälkimmäisellä puoliskolla sekä sai valmiiksi rakenteilla olevat hankkeet Oulussa, HMA:lla, Tampereella ja Tallinnassa vuoden 2020 aikana. Näistä muutoksista johtuen luvut esitetään vertailukelpoisiksi muutettuina lukuina, mutta selvyden vuoksi yllä olevassa taulukossa esitetään myös virallisesti raportoitavat luvut.

Konsernin vertailukelpoinen liikevaihto laski 4,3 % ja oli 158,2 (165,2) milj. euroa. Vertailukelpoiset vuokratuotot olivat 131,9 (137,5) milj. euroa, missä oli laskua 4,1 % edellisvuoteen verrattuna. Vuokratuottojen laskusta 3,3 milj. euroa aiheutui koronaviruspandemian tuomista rajoituksista seuranneesta ravintola- ja parkkituottojen menetyksestä. Odotamme tuottojen palaavan koronaviruspandemiaa edeltävälle tasolle, kun pandemia saadaan hallintaan.

Vertailukelpoiset palvelutuotot laskivat 3,9 % edellisvuoteen verrattuna ja olivat 22,8 (23,7) milj. euroa. Palvelujen osuus konsernin liikevaihdosta oli 14,4 % (14,4 %). Palvelutuotot laskivat lähes kaikissa liiketoimintayksiköissä pääosin koronaviruspandemiaan liittyvistä syistä. Palvelutuottojen lasku aiheutui pääasiassa kokoustilojen myynnistä, joka laski 3,9 milj. euroa. Kokoustilatuottojen odotetaan palaavan vuoden 2019 tasolle, kun koronaviruspandemia saadaan hallintaan.

**TECHNOPOLIS**



UMA coworking vertailukelpoiset liiketoiminnan tuotot olivat 3,4 (4,0) milj. euroa ja laskivat 14,1 % edellisvuoteen verrattuna. UMA coworking liiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 2,2 % (2,4 %)

Kiinteistökohteiden myynnit Kuopiossa, Oulussa ja Tampereella vuonna 2019 vaikuttivat laskevasti vuoden 2020 liikevaihtoon. Konsernin liikevaihto laski myytyjen kohteiden yhteenlasketun liikevaihdon vaikutuksesta 22,1 milj. euroa. Konsernin liikevaihdon esittämistapaa on muutettu vuoden 2020 osalta erittelemällä UMA coworking liiketoiminnan osuus liikevaihdosta. Vertailuvuoden kulut on oikaistu vastaavasti.

## Kannattavuus

Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 12,2 % ja olivat 42,7 (48,6) milj. euroa. Palveluliiketoiminnan kulut laskivat 18,7 % ja olivat 19,9 (24,5) milj. euroa. UMA coworking liiketoiminnan kulut laskivat 8,7 % ja olivat 3,7 (4,1) milj. euroa. Konsernin hallinnon kulut olivat 3,7 (4,1) milj. euroa. Edellä mainitut kulut vertailulukuineen ovat toteutuneita virallisia lukuja.

Konsernin vertailukelpoinen käyttökate tilikaudelta oli 88,0 (91,0) milj. euroa. Käyttökatemarginaali oli 55,6 % (55,1 %). Kiinteistöliiketoiminnan vertailukelpoinen käyttökate tilikaudella oli 90,8 (94,0) milj. euroa. Kiinteistöliiketoiminnan käyttökatemarginaali nousi hieman edellisen tilikauden tasosta ja oli 68,8 % (68,4 %). Palvelujen vertailukelpoinen käyttökate oli 3,9 (4,3) milj. euroa. Palvelujen vertailukelpoinen käyttökatemarginaali laski hieman edellisvuodesta ja oli 17,1 % (18,1%). Palveluiden käyttökate rasitti koronaviruspandemia, joka vaikutti negatiivisesti etenkin kokoustilatuottoihin. Konsernin käyttökate laski myytyjen kohteiden vaikutuksesta 12,7 milj. euroa. UMA coworking vertailukelpoinen liiketoiminnan käyttökate oli -2,8 (-3,3) milj. euroa. UMA coworking liiketoiminnan käyttökatemarginaali laski edellisvuodesta ollen -80,7 % (-83,1 %). Konsernin käyttökate sisältää kiinteistö-, palvelu- ja UMA coworking liiketoimintojen käyttökateiden lisäksi konsernin hallinnon kulut.

Tilikauden lopussa Technopoliksen sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 807,4 (1 705,4) milj. euroa. Käyvän arvon muutokset olivat yhteensä 14,5 (195,6) milj. euroa. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla oli suurin positiivinen vaikutus käyvän arvon muutoksiin. Yhtiön omistamien valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on arvioinut ulkopuolinen riippumaton arvioitsija Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefieldin laskemat kiinteistöjen markkina-arvot on johdettu vertailukelpoisista markkinatransaktioista, mikäli sellaisia on ollut löydettävissä. Transaktioiden puuttuessa ulkopuolisen arvioitsijan käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen.

Liikevoitto oli 91,3 (289,3) milj. euroa. Nettorahoituskulut, mukaan lukien realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot, olivat 54,2 (77,8) milj. euroa. Nettorahoituskulujen laskuun vaikutti erityisesti tulosvaikutteisesti kirjattavien korkojohdannaisten päättäminen tilikauden aikana.

Tulos ennen veroja oli 37,1 (211,5) milj. euroa. Verot laskivat 5,6 (41,0) milj. euroon pääasiassa pienemmän käyvän arvon muutoksen ja siitä laskettavan laskennallisen veron seurauksena. Tuloverot olivat 3,1 (7,8) milj. euroa. Tilikauden tulos oli 31,5 (170,5) milj. euroa.

## TASE, RAHOITUS JA RAHAVIRTA

### Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma 31.12.2020 oli 1 998,2 (1 963,0) milj. euroa, josta velat olivat yhteensä 1 310,4 (1 275,6) milj. euroa. Konsernin emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 643,2 (647,1) milj. euroa. Omavaraisuusaste oli 34,6 % (35,3 %) ja luototusaste 61,3 % (60,3 %).

**TECHNOPOLIS**

Technopolis päätti ennenaikaisesti tilikauden aikana koronavaihtosopimukset, joiden lopettamisesta aiheutuneet kulut näkyvät rahoituskuluissa. Yhtiö nosti tilikauden aikana uutta lainaa rakennushankkeita varten sovittujen ehtojen mukaisesti hankkeiden valmistumisen edetessä. Rakennushankkeisiin nostetut lainat vuoden 2020 aikana olivat yhteensä 54,8 (48,4) miljoonaa euroa. Rakennusaikaisia lainoja konvertoitiin lainasopimuksen sallimien ehtojen puitteissa edullisemmaksi vakuudelliseksi lainaksi tilikauden aikana 47,4 miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa Senior-lainan määrä oli 848,0 (849,4) miljoonaa euroa ja Mezzanine-lainan 126,8 (129,0) miljoonaa euroa. Technopoliksen virolaisen tytäryhtiön rahoitus on hoidettu erillisenä lainajärjestelyinä, joka on suuruudeltaan 106,2 (98,2) milj.euroa. Technopoliksella oli tilikauden lopussa sitovia käyttämättömiä pitkäaikaisia luottolimiittejä 19,0 (81,7) milj. euroa.

Lainasopimukseen sisältyy kiinteistörahoitukselle tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka perustuvat operatiiviseen nettotuottoon suhteessa rahoituskustannuksiin, velanhoitokykyyn sekä luototusasteeseen. Pääosa yhtiön lainoista on vakuudellisia.

Konsernin rahat ja pankkisaamiset tilikauden lopussa olivat 46,1 (57,3) milj. euroa.

Konsernin korolliset velat tilikauden lopussa olivat 1 131,7 (1 072,6) milj. euroa. Pitkäaikaisia korollisia velkoja oli 1 107,1 (1 057,7) milj. euroa ja lyhytaikaisia korollisia velkoja 24,6 (14,9) milj. euroa. Korollisiin velkoihin sisältyy nyt myös IFRS16-standardin mukaisesti taseeseen kirjatut vuokravastuut.

Korolliset velat jakaantuivat seuraavasti: pankkilainat 1 081,0 (1 016,8) milj. euroa ja muut velat 50,8 (55,8) milj. euroa. Korollisista veloista 1 126,6 (1 070,8) milj. euroa oli vakuudellisia velkoja ja 5,1 (1,8) milj. euroa vakuudettomia.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu pankkilainojen laina-aika oli 1,3 (2,4) vuotta. Lainajärjestelyihin sisältyy kaksi vuoden mittaista jatko-optiota, jotka voidaan käyttää harkinnan mukaan edellyttäen, että tietyt lainan ehdot täyttyvät. Konsernin korollisista veloista 89,1 % (93,1 %) oli joko korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja.

## Rahavirta

Vuonna 2020 liiketoiminnan rahavirta oli 33,4 (12,6) milj. euroa. Investointien rahavirta oli -79,5 (-22,9) milj. euroa, josta investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat -75,8 (-118,0) milj. euroa. Rahoituksen rahavirta oli 35,7 (42,9) milj. euroa. Rahavarat 31.12.2020 olivat 46,1 (57,3) milj. euroa. Rahavarojen muutos vuonna 2020 oli -10,5 (32,6) milj. euroa.

## KIINTEISTÖKANTA

Tilikauden lopussa Technopoliksen sijoituskiinteistöjen käypäarvo oli 1 807,4 (1 705,4) milj. euroa. Vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 694 100 (623 500) neliometriä. Katsauskauden lopussa rakenteilla oli 34 000 (73 000) neliometriä toimistokiinteistöjä Espoossa ja Vilnassa, joiden arvo yhteensä on 89,5 milj. euroa. Rakenteilla olevat hankkeet valmistuvat suunnitelman mukaan vuoden 2021 alussa ja vuoden 2022 aikana.

## ARVIO RISKEISTÄ

### Riskienhallinta Technopoliksessa

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.

**TECHNOPOLIS**

## Merkittävimmät riskit

Yhtiön ulkoisten riskien arvioidaan liittyvän markkinadynamiikkaan, kuten entistä kovempaan kilpailuun perinteisillä toimistomarkkinoilla ja/tai Technopoliksen kanssa kilpaileviin uusiin liiketoimintamalleihin. Lisäksi esimerkiksi toimistotilojen ylitarjonnasta ja talouden laskusuhdanteesta johtuvat odottamattomat markkinaolosuhteet voivat estää Technopolista saavuttamasta tavoitteitaan ja ylläpitämästä kannattavuutta. Koronaviruspandemian vaikutukset työn tekemisen tapoihin pidemmällä aikavälillä ja tästä mahdollisesti aiheutuvat muutokset yritysten toimitilarpeisiin voivat kasvattaa epävarmuutta Technopoliksen toimintaympäristössä ja riskiä toimitilakysynnässä. Muutokset toimitilakysynnässä ja erilaiset pandemiaan liittyvät viranomais määräykset ja rajoitukset aiheuttavat epävarmuutta ja voivat sitä kautta vaikuttaa sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin, vuokrausasteisiin ja vuokratasoihin.

Merkittävimmän taloudellisen riskin arvioidaan liittyvän valuuttakurssien epäedullisiin liikkeisiin, jotka voivat heikentää yhtiön kannattavuutta. Taloudellisia riskejä on kuvattu tarkemmin vuoden 2020 tilinpäätöksen liitetiedoissa (liitetieto 21).

Yhtiön merkittävimmät sisäiset riskit liittyvät yhtiön kykyyn houkuttaa ja sitouttaa tarvittavaa avainhenkilöstöä. Lisäksi yhtiö on tunnistanut yhtiön käyttämien tietojärjestelmien toimivuuteen ja ylläpitoon liittyviä riskejä.

## Organisaatio ja henkilöstö

Technopoliksen toimitusjohtajana toimi Sami Laine 31.10.2020 saakka ja väliaikaisena toimitusjohtajana 1.11.2020 alkaen Outi Raekivi. Konsernin johtoryhmään katsauskaudella kuuluivat toimitusjohtaja Sami Laine (31.10.2020 asti), lakiasiaintoimitusjohtaja Outi Raekivi (1.11.2020 alkaen väliaikainen toimitusjohtaja), markkinointijohtaja Karri Hautanen (10.8.2020 alkaen), kiinteistötoimintojen johtaja Kari Kokkonen, talousjohtaja Heli Matero (10.8.2020 alkaen) ja operatiivinen johtaja Niko Pulli (palveluliiketoiminnan johtaja 31.8.2020 saakka).

Tilikauden aikana Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy sulautui emoyhtiönsä Technopolis Oy:öön 01.01.2020.

Vuonna 2020 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 233 (236) henkilöä. Kiinteistöliiketoiminnoissa työskenteli keskimäärin 60 (62) henkilöä, palveluliiketoiminnoissa 127 (123) henkilöä ja konsernin hallinnossa 46 (50) henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 233 (229).

## Hallitus

Tilikaudella 2020 yhtiön hallituksen jäseninä ovat toimineet

- 1.1.–31.8.2020 Paul Patel (puheenjohtaja), Henri Guelff ja Davy Toussaint (jäsenet), ja
- 1.9.–31.12.2020 Alistair Oates (puheenjohtaja), Henri Guelff ja Davy Toussaint (jäsenet)

Hallitukselle ei makseta palkkioita.

## Oikeudenkäynnit ja kanteet

Vuoden 2020 aikana Technopolis Holding Oyj:ssä tai sen konserniyhtiöissä ei ollut käynnissä oikeudenkäyntimenettelyjä, joilla olisi oleellinen vaikutus yhtiöön tai sen taloudelliseen asemaan.

**TECHNOPOLIS**



## OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Tilikauden lopussa Technopolis Holding Oyj:n osakepääoma oli 96 913 626 euroa (96 913 626) ja yhtiöllä oli 156 915 219 (156 915 219) osaketta.

### Osakkeenomistajat

Tilikauden 2020 lopussa Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l:n omistuksessa oli 156 915 219 yhtiön osaketta eli 100,0 % kaikista osakkeista ja äänistä.

## HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa muodostuivat 68,5 milj. euron voittovaroista sekä 169,9 milj. euron sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2020 ei jaeta osinkoa.

## LÄHIAJAN NÄKYMÄT

OECD ennustaa bruttokansantuotteiden kasvavan 1,5–3,4 % kaikilla Technopoliksen markkina-alueilla vuonna 2021. Vaikka talouskasvu on ollut hidasta Suomessa ja maailmantalouden kehitykseen liittyvä epävarmuus on lisääntynyt, edelleen alhainen korkotaso pitää kiinteistöt houkuttelevina sijoituskohteina. Markkinaennusteiden mukaan tuottovaatimusten odotetaan pysyvän vakaina kaikilla Technopoliksen markkinoilla.

Yhtiön johto arvioi operatiivisen liiketoiminnan jatkuvan vakaana. Arvio perustuu oletukseen, että Technopoliksen toiminta-alueilla ei tapahdu merkittäviä muutoksia ja koronaviruspandemia saadaan hallintaan.

Helsingissä 24.3.2021

Technopolis Holding Oyj  
Hallitus

**TECHNOPOLIS**



## KONSERNIN TULOSLASKELMA JA LAAJA TULOSLASKELMA, EUR

	Liitetieto	2020	2019
Kiinteistötuotot	1	137.633.085	153.845.315
Palvelutuotot	1	24.223.744	30.127.501
UMA coworking tuotot	1	5.530.477	3.963.500
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>167.387.306</b>	<b>187.936.316</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1	723.764	348.683
Kiinteistöjen hoitokulut	2	-42.697.466	-48.624.662
Palveluliiketoiminnan kulut	3	-19.884.928	-24.454.960
UMA coworking toiminnan kulut	3	-12.144.999	-8.523.313
Hallinnon kulut	4	-3.747.879	-4.105.389
<b>Käyttökate</b>		<b>89.635.798</b>	<b>102.576.675</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	10	14.491.455	195.584.103
Poistot	5	-12.820.336	-8.903.261
<b>Liikevoitto</b>		<b>91.306.917</b>	<b>289.257.517</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	6	-54.182.775	-77.800.470
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	6	20.934	30.841
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>37.145.076</b>	<b>211.487.887</b>
Laskennalliset verot	7,15	-2.473.904	-33.174.259
Tuloverot	7	-3.138.420	-7.789.847
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>31.532.752</b>	<b>170.523.781</b>
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		25.912.814	151.852.305
Määräysvallattomille omistajille	12	5.619.937	18.671.477
<b>Yhteensä</b>		<b>31.532.752</b>	<b>170.523.781</b>
<b>Konsernin laaja tuloslaskelma</b>			
Tilikauden tulos		31.532.752	170.523.781
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	7,18	-18.266.200	5.321.068
Johdannaiset	6	15.502	12.005.039
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	6,7,15	-3.101	-2.401.007
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-18.253.799</b>	<b>14.925.100</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>13.278.953</b>	<b>185.448.881</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		7.659.016	166.777.405
Määräysvallattomille omistajille	12	5.619.937	18.671.477
<b>Yhteensä</b>		<b>13.278.953</b>	<b>185.448.881</b>

TECHNOPOLIS



## KONSERNIN TASE, EUR

	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	8	7.088.667	5.960.196
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	9	29.347.186	33.654.111
Valmiit sijoituskiinteistöt	10	1.807.381.832	1.705.409.883
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	10	55.952.236	93.413.340
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	11	9.044.559	7.819.898
Osuudet osakkuusyrittäjissä	13	1.150.878	1.150.878
Sijoitukset ja saamiset	14	567.244	485.503
Laskennalliset verosaamiset	15	23.021.274	16.511.611
<b>Pitkäaikaiset varat</b>		<b>1.933.553.876</b>	<b>1.864.405.420</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset	16	6.930.938	4.589.384
Muut lyhytaikaiset saamiset	16	11.592.967	36.644.848
Rahavarat	17	46.077.879	57.335.913
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		<b>64.601.784</b>	<b>98.570.145</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>1.998.155.659</b>	<b>1.962.975.564</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osaakepääoma	18	96.913.626	96.913.626
Ylikurssirahasto		18.550.866	18.543.031
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		165.675.457	162.555.410
Muut rahastot		-312.004	-324.406
Muuntoerot		-49.060.101	-30.793.901
Edellisten tilikausien voitto		385.471.221	248.314.401
Tilikauden tulos		25.912.814	151.852.305
<b>Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta</b>		<b>643.151.879</b>	<b>647.060.466</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	12	44.587.574	40.344.431
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>687.739.453</b>	<b>687.404.897</b>
<b>Velat</b>			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	19,21	1.060.773.106	1.009.811.279
Laskennalliset verovelat	15	131.880.627	123.778.470
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	20,21	48.630.932	50.234.178
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1.241.284.666</b>	<b>1.183.823.927</b>
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	19,21	55.524.311	71.606.105
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	20,21	6.277.622	5.597.244
Ostovelat	19,21	7.329.608	14.543.390
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>69.131.541</b>	<b>91.746.740</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1.310.416.206</b>	<b>1.275.570.667</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>		<b>1.998.155.659</b>	<b>1.962.975.564</b>

**TECHNOPOLIS**



## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	Liitetieto	2020	2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos		31.533	170.524
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	10	-14.491	-195.584
Poistot	5	12.820	8.903
Rahoitustuotot ja -kulut	6	54.162	77.800
Verot	7,15	5.612	40.964
Käyttöpääoman muutos		790	-2.098
Saadut korot	6	131	617
Maksetut korot ja maksut	6	-35.435	-30.264
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	6	-16.246	-54.215
Maksetut verot	7	-5.506	-4.008
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>33.371</b>	<b>12.639</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	10	-75.779	-118.045
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	9	-3.660	-6.072
Myönnetyt lainat		-81	0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		0	23.250
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	9,10,23	0	77.967
<b>Investointien rahavirta</b>		<b>-79.520</b>	<b>-22.900</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	19,21	65.306	1.164.838
Lainojen lyhennys	19,21	-8.420	-291.901
Maksetut osingot ja pääoman palautukset	18	-20.915	-193.143
Sijoitukset omaan pääomaan	18	6.628	9.617
Lyhytaikaisten lainojen muutos	19	0	-641.775
Vuokrasopimusvelkojen lyhennys	20	-6.920	-4.764
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		<b>35.679</b>	<b>42.873</b>
		0	
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-787	968
Rahavarat tilikauden alussa		57.336	23.756
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	17	<b>46.078</b>	<b>57.336</b>

**TECHNOPOLIS**



## KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

1.000 eur

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osaakepääoma	Yllikursirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Suojainstrumentti-rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	96.914	18.543	162.555	-324	-30.794	400.167	647.060	40.344	687.405
Laaja tulos									
Tilikauden tulos						25.913	25.913	5.620	31.533
Muut laajan tuloksen erät									
Muuntoerot					-18.266		-18.266		-18.266
Johtannaiset				12			12		12
Tilikauden laaja tulos yhteensä				12	-18.266	25.913	7.659	5.620	13.279
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-16.000	-16.000	-1.384	-17.384
Pääoman palautus			-3.531				-3.531		-3.531
Muut muutokset		8	6.651			1.305	7.964	7	7.971
Liiketoimet omistajien kanssa		8	3.120			-14.695	-11.568	-1.377	-12.944
Oma pääoma 31.12.2020	96.914	18.551	165.675	-312	-49.060	411.384	643.152	44.588	687.739
Oma pääoma 1.1.2019	96.914	18.543	322.810	-9.928	-36.115	258.571	650.795	59.416	710.211
Laaja tulos									
Tilikauden tulos						151.852	151.852	18.671	170.524
Muut laajan tuloksen erät									
Muuntoerot					5.321		5.321		5.321
Johtannaiset				9.604			9.604		9.604
Tilikauden laaja tulos yhteensä				9.604	5.321	151.852	166.777	18.671	185.449
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-13.030	-13.030	-2.767	-15.797
Pääoman palautus			-169.872				-169.872	-7.475	-177.346
Muut muutokset			9.617			2.774	12.390		12.390
Liiketoimet omistajien kanssa			-160.255			-10.257	-170.511	-10.241	-180.753
Muutokset jotka johtivat määräysvallan muutokseen								-27.502	-27.502
Oma pääoma 31.12.2019	96.914	18.543	162.555	-324	-30.794	400.167	647.060	40.344	687.405

**TECHNOPOLIS**



## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

### Yrityksen perustiedot

Technopolis on työympäristöjen asiantuntija. Tarjoamme joustavia ja tehokkaita toimitiloja, coworking-tiloja ja niihin liittyviä palveluita. Hoidamme kaiken työtilojen suunnittelusta sekä aula- ja kokouspalveluista ravintoloihin ja siivoukseen. Asiakaskokemus ja sen kehittäminen ovat toimintamme ytimessä. Technopoliksella on kampuksia Suomessa Oulussa, Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Tampereella, Venäjällä Pietarissa, Virossa Tallinnassa, Liettuassa Vilnassa, Norjassa Oslossa ja Ruotsissa Göteborgissa. UMA coworking tiloja on Helsingissä, Tukholmassa, Kööpenhaminassa, Oslossa, Tallinnassa sekä Vilnassa. Konsernin emoyhtiö on Technopolis Holding Oyj, englannin kielellä Technopolis Holding Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu, Suomi ja rekisteröity osoite Elekroniikkatie 8, 90590 Oulu.

### LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Technopolis Holding Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstä 2020 laadittaessa on noudatettu 31.12.2020 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. Konserni on soveltanut IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -siirtymäsäännöksen sallimaa helpotusta olla soveltamatta IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia siirtymispäivää (1.1.2004) edeltäviin liiketoimintojen yhdistämisiin. Siirtymispäivän jälkeiset ennen 1.1.2010 toteutetut liiketoimintojen yhdistämiset on käsitelty silloin voimassa olleen IFRS 3 -standardin mukaisesti ja 1.1.2010 alkaen konserni on soveltanut uudistettua IFRS 3 -standardia, jonka mukaan kaikki hankintaan liittyvät kulut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Ehdollinen lisäkauppahinta on arvostettava käypään arvoon, vaikka lisäkauppahinnan toteutumisen ei hankinta-ajankohtana oletettaisi olevan todennäköistä. Hankintahetken jälkeen tapahtuneet muutokset ehdollisessa kauppahintavelassa kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistön hankintaan sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jos hankittava kokonaisuus muodostaa sellaisen itsenäisen liiketoimintakokonaisuuden, jota voidaan johtaa ja hallita muista erillisenä kokonaisuutena. Yhtiön määriteltävä, 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

**TECHNOPOLIS**



IFRS 3 -standardia, muussa tapauksessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia. Hankinnoissa, joihin on sovellettu IFRS 3 -standardia, hankittujen kohteiden yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Jos hankinta-ajankohtana hankitun yhtiön hankintameno ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta, kirjataan erotus liikearvoksi. Tilikauden aikana hankitut tytäryhtiöt on yhdistelty konserniin siitä hetkestä alkaen, jolloin niihin on syntynyt määräysvalta. Tytäryrityksen omistusmuutoksista syntyvät vaikutukset kirjataan suoraan konsernin omaan pääomaan silloin, kun konsernin määräysvalta säilyy. Tytäryrityksen tappioita voidaan kohdistaa määräysvallattomille omistajille silloinkin, kun ne ylittävät heidän sijoitustensa määrän.

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

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

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

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

## **Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat**

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta ("toimintavaluutta"). Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrietyksen toiminta- ja esittämismuunnosvaluutta. Konsernilla on euron lisäksi Yhdysvaltojen dollari-, Venäjän rupla-, Norjan kruunu-, Ruotsin kruunu-, Tanskan kruunu- ja Puolan zlotymääräisiä 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 valuuttakurssia.

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

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

tuloksen eriin. Tytäryrityksen myynnin tai määräysvallan menettämisen yhteydessä muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappioita.

Konsernilla on venäläinen tytäryhtiö Pietarissa, Venäjällä, jonka tilinpäätöksen toimintavaluutta on Venäjän rupla, kuusi tytäryhtiötä Oslossa, Norjassa, joiden tilinpäätöksen toimintavaluutta on Norjan kruunu, kolme tytäryhtiötä Ruotsissa, joiden tilinpäätöksen toimintavaluutta on Ruotsin kruunu, yksi tytäryhtiö Tanskassa, jonka tilinpäätöksen toimintavaluutta on Tanskan kruunu sekä yksi tytäryhtiö Puolassa, jonka tilinpäätöksen toimintavaluutta on Puolan zloty.

### **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 tasasuuruusina 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 tulotetaan tilikauden aikana sopimusten mukaisesti ja tasataan toteumaa vastaavaksi tilikauden lopussa.

Konsernin palvelumyyntituotot muodostuvat muun muassa aula-, siivous-, ylläpito-, kokoustila-, ICT- ja cateringpalveluista sekä coworking-tilojen jäsenmaksuista. 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 suoriteveloitte on täytetty. Palveluiden erillismyyntihinnat on määritely 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 taloudellisena vaikutusajana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan pääosin 20 %:n ja koneet ja kalusto 25 %:n tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenuosta.

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

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

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

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä 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. Diskonttaus korkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä.

Jos havaitaan, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen tulevaisuudessa kerryttämä rahamäärä, arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalentumistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumistappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosvaikutteisesti. Arvonalentumista ei voida peruuttaa enempää kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista, eikä mahdolliseen liikearvoon tehtyä arvonalentumistappiota peruetta.

Konsernissa ei ole tilinpäätöshetkellä 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 eränä 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 hankintamallin lisäyksistä. Hankintamallin 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, kunnoltaan tai vuokrasopimusrakenteeltaan yhteneviä. Jos toimivilta markkinoilta ei ole löydettävissä vertailtavia hintoja, käypä arvo voidaan määrittää oikaisemalla toimivien markkinoiden hintoja tarkasteluhetkeä ja -tilannetta vastaavaksi tai määrittämällä se tuottoarvopohjaisesti tulevaisuuden tuottojen perusteella.

**TECHNOPOLIS**

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 kiinteistökohtaisesta 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 päättyväksi niiden ensimmäisen mahdollisen irtisanomishetken ja sen jälkeisen irtisanomisajan päätyttyä. Tämän jälkeen toimitilat oletetaan vuokrattavan markkinavuokralla. Ulkopuolisen arvioitsijan käyttämät markkinavuokrat perustuvat heidän arvioonsa markkinoiden vuokratasosta. Myös arvonmäärittäshetkellä tyhjänä oleville tiloille on määritetty markkinavuokra. Vajaakäyttöaste määritellään kiinteistökohtaisesti vuosittain koko laskentajaksolle sekä kuluvan kauden että vertailukauden osalta. Toimitilavuokratuottojen lisäksi kohdekohtaisiksi tuotoiksi luetaan vuokrien ohella käyttökorvaukset sekä autopaikkatuotot. Vuokria ja markkinavuokria korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella.

Nettokassavirta muodostuu vajaakäyttöasteella oikaistuista tulevaisuuden vuokratuotoista vähennettynä vuosittaisilla viimeisimpiin tietoihin pohjautuvilla hoitokustannuksilla. 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.

Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan ensisijaisesti hankintameno. Jos hankintameno eroaa olennaisesti maa-alueen rakennusoikeuden arvosta, arvostetaan maa-alue rakennusoikeuden arvon perusteella.

#### *Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt*

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

#### **Käypään arvoon arvostaminen**

Konsernitalinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat sekä johdannaisopimukset on arvostettu käypään arvoon.

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokituvat hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten Nasdaq Helsingin pörssin kursseihin arvonmäärittäispäivänä. 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

**TECHNOPOLIS**

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, vuokralleottaja

Yhtiö soveltaa IFRS 16 -standardia 1.1.2019 alkaen. Standardi edellyttää vuokralle ottajan kirjaamaan varat ja velat kaikista yli 12 kuukautta ylittävistä vuokrasopimuksista, ellei niihin liittyvien varojen arvo ole vähäinen. Vuokralleottajan 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 maanvuokrasopimukseen liittyvistä käyttöoikeusomaisuuseristä yhtiö kirjaa vuokrasopimukseen liittyvät kulut tuloslaskelmaan kohtaan sijoituskiinteistöjen arvomuutokset ja rahoituskulukuksi 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 USD 5.000 tai vähemmän). Tällaiset sopimuksen kirjataan kuluksi vuokra-aikanaan.

## Oma pääoma

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

**Rahoitusvarat ja -velat**

Technopolis-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja jaksotettuun hankintamenuun kirjattavat rahoitusvarat. Rahoitusinstrumenttien luokittelu perustuu yhteisön määrittelemiin liiketoimintamalleihin ja sijoitusten sopimusperusteisiin rahavirtoihin. 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 21.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä 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 erääntyvät 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 erääntyvät korolliset velat.

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

*Rahoitusvarojen arvon alentuminen*

Konsernin luottotappiovarauksen arvioiminen perustuu myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa oleviin luottotappioihin IFRS 9-standardin mukaisesti. Odotettuihin luottotappioihin perustuva malli on ennakoiva ja tappio-osuus perustuu historiallisten tappioiden määriin. Konserni arvioi tarvetta kirjata odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä jaksotettuun 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 suojauslaskenta*

Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IFRS 9 -standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät. Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on

tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennenaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

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

#### *Vieraan pääoman menot*

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

#### **Rahavarat**

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

#### **Työsuhde-etuudet**

##### *Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet*

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

##### *Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet*

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

#### **Varaukset ja ehdolliset velat**

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan niiden kattamiseksi vaadittavien menojen nykyarvoon. Jos osasta veloitetta 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.

## 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 osakkuusyritykset ja johtoon kuuluvat avainhenkilöt sekä näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet sekä konsernin johtoryhmän jäsenet.



## Arvioiden käyttö

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

Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin parametreihin. Merkittävin yksittäinen muuttuja, jolla voi olla olennainen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, on markkinoiden tuottovaatimus. Konsernin käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan käyttämät nettotuottovaatimukset perustuvat vertailukelpoisissa transaktioissa käytettyihin nettotuottovaatimuksiin sekä lisäksi yleiseen markkinatilanteeseen. Ulkopuolisen asiantuntijan antama lausunto käyvistä arvosta perustuu tilinpäätöshetken tietoihin ja lausunnon ei ole ilmoitettu olevan alttiita tavanomaista suuremmalle epävarmuudelle. Arvioita ja olettamuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhainta tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Lisätietoja käyvän arvon muutoksista löytyy liitetietojen kohdasta 10.

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

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



**Sovellettavat uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat 31.12.2020**

**Muutokset IFRS 3:een Liiketoimintojen yhdistäminen— Liiketoiminnan määritelmä** (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutoksilla supistettiin ja selvennettiin liiketoiminnan määritelmää. Ne myös sallivat yksinkertaistetun arvioinnin tekemisen siitä, onko hankittu kokonaisuus omaisuuseräryhmä vai liiketoiminta.

**Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet — Olennaisen määritelmä** (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset selventävät olennaisuuden määritelmää ja sisältävät ohjeistusta helpottamaan käsitteen johdonmukaista soveltamista kaikissa IFRS-standardeissa. Lisäksi määritelmään liittyviä selityksiä on parannettu.

**Muutokset IFRS 16:een Vuokrasopimukset — Covid-19:ään liittyvät vuokrahelputukset** (sovellettava 1.6.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutos sallii vuokralle ottajien jättää kirjaamatta vuokrahelputukset vuokrasopimusten muutoksina, mikäli helputukset ovat Covid-19 -pandemian suora seuraus ja ne täyttävät tietyt ehdot.

Konserni arvioi, että uusilla tai muutetuilla standardeilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta tilinpäätökseen.



## Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

\* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2020 mennessä.

## Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutoskokoelma 2018–2020\* (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutoksilla on selvennetty seuraavia standardeja:

- IFRS 1 *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto* – Subsidiary as a first-time adopter: Tytäryritys, josta tulee ensisiirtynä myöhemmin kuin emoyrityksestä, voi päättää arvostaa kertyneet muuntoerot samaan määrään kuin konsernitilinpäätöksessä.
- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* – Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities: Muutoksella selvennetään taseesta poiskirjaamisen 10 %:n testiä palkkioiden osalta niin, että kun määritetään maksettuja palkkioita vähennettyinä saaduilla palkkioilla, lainanottaja sisällyttää vain lainanottajan ja -antajan väliset maksetut tai saadut palkkiot, ml. lainanottajan tai -saajan muiden puolesta maksamat tai saamat palkkiot.
- IFRS 16 *Vuokrasopimukset*, esimerkki 13: Muutoksella poistetaan esimerkistä vuokralle antajan suorittamat vuokratilojen remontointiin liittyvät maksut, sillä esimerkki oli epäselvä siltä osin, miksi ao. maksut eivät ole kannustin.
- IAS 41 *Maatalous* – Taxation in fair value measurements: Muutoksella poistetaan IAS 41:n vaatimus, jonka mukaan yritys ei ota huomioon verotuksesta johtuvia rahavirtoja, kun käypää arvoa määritetään.

## Muutokset IAS 1:een *Tilinpäätöksen esittäminen* – Classification of Liabilities as Current or Non-current\* (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen sallittua)

Muutosten tavoitteena on yhdenmukaistaa IAS 1:n soveltamiskäytäntöä sekä selventää velkojen luokittelua lyhyt- tai pitkäaikaisiksi.

Konserni arvioi, että uusilla tai muutetuilla standardeilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta tilinpäätökseen.



## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT (1000 eur)

### 1. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2020	2019
Kiinteistötuotot	137.633	153.845
Palvelutuotot	24.224	30.128
UMA Coworking tuotot	5.530	3.964
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>167.387</b>	<b>187.936</b>

Konsernin liikevaihdon esittämistapaa on muutettu vuoden 2020 osalta ja vertailuvuoden kulut on oikaistu vastaavasti.

Suurin osa sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista on kirjattu tuotoiksi IFRS 16 standardin mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokratuotoille. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralleottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 2,0 miljoonaa euroa (3,8 miljoonaa euroa vuonna 2019). Palvelutuotot on käsitelty IFRS 15 standardin periaatteiden mukaan.

Vertailuvuotta alhaisempi liikevaihto johtuu suurimmaksi osaksi Kuopion liiketoimintojen divestoinnista vuoden 2019 syksyllä. Koronaviruspandemia vaikutti negatiivisesti palvelutuottoihin erityisesti ravintola- ja kokoustilatuottojen osalta.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 694.100 kerrosneliometriä (623.500 kerrosneliometriä 31.12.2019). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 93,8 % (97,0 %).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 352,0 miljoonaa euroa (318,7 miljoonaa euroa). Vuokratuottojen kertymät on laskettu nykyisten vuokrasopimusten mukaisesti ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on huomioitu sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	31.12.2020	31.12.2019
Maturiteetti, vuosia		
< 1	30	25
1-3	22	26
3-5	12	11
> 5	10	7
Toistaiseksi voimassa olevat	26	31
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	31.12.2020	31.12.2019
Irtisanomisaika		
0-3 kk	17	11
3-6 kk	20	20
7-9 kk	7	8
10-12 kk	7	8
>12 kk	49	52
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	24	22

**TECHNOPOLIS**



24

Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
1 v	119,0	127,2
2 v	68,6	70,5
3 v	53,7	42,4
4 v	39,2	28,9
5 v	30,6	18,4
> 6 v	40,8	31,3
<b>Yhteensä</b>	<b>352,0</b>	<b>318,7</b>

Palvelusopimuskanta, milj. euroa	14,9	16,5
----------------------------------	------	------

Liiketoiminnan muut tuotot	2020	2019
Muut tuotot	724	349
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>724</b>	<b>349</b>

Liiketoiminnan muihin tuottoihin on kirjattu koronaviruspandemian takia saatuja tukia tai avustuksia yhteensä 62 tuhatta euroa.

## 2. KIINTEISTÖJEN KULUT

	2020	2019
Kiinteistöjen kulut	42.697	48.625
<b>Yhteensä</b>	<b>42.697</b>	<b>48.625</b>

Kiinteistöjen kuluihin sisältyy kaikki kiinteistötuottoihin kohdistuvat kulut. Erä sisältää myös tontin vuokria, kiinteistöjen vuokria sekä toimitilavuokria. Kulut sisältävät yleisiä toimitiloihin liittyviä kuluja, kuten esimerkiksi vesi-, sähkö- ja lämmityskuluja sekä kiinteistöverot henkilöstökuluineen.

Loppuvuodesta 2019 tehdyt divestoinnit Kuopiossa, Oulussa ja Tampereella vaikuttivat tilikauden 2020 kiinteistöjen kuluihin.

## 3. PALVELULIIKETOIMINNAN JA UMA COWORKING TOIMINNAN KULUT

	2020	2019
Palveluliiketoiminnasta aiheutuneet kulut	19.885	24.455
UMA coworking toiminnan kulut	12.145	8.523
<b>Yhteensä</b>	<b>32.030</b>	<b>32.978</b>

Konsernin kulujen esittämistapaa on muutettu vuoden 2020 osalta ja vertailuvuoden kulut on oikaistu vastaavasti.

Palveluliiketoiminnan kulut ovat konsernin tarjoamiin palveluihin liittyviä kuluja, kuten siivous-, ICT- sekä kokouspalvelujen järjestämisestä aiheutuneet kulut henkilöstökuluineen. Erä sisältää myös UMA-liiketoiminnan toimitilakulut sekä henkilöstökulut ja muut toimintaan liittyvät kulut.

**TECHNOPOLIS**



25

#### 4. HALLINNON KULUT

	2020	2019
Hallinnon kulut	3.748	4.156
Osakepalkkiojärjestelmien kulut	0	-51
<b>Hallinnon kulut yhteensä</b>	<b>3.748</b>	<b>4.105</b>

#### Hallinnon kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	145	107
Todistukset ja lausunnot	0	11
Muut palvelut	40	77
<b>Tilintarkastajan palkkiot yhteensä</b>	<b>185</b>	<b>195</b>

Hallinnon kulujen pieneneminen vertailuvuoden lukuihin verrattuna johtuu pienemmistä hallinnon kuluista konsernin ulkopuolisten palveluiden osalta.

#### Litetietoihin 2,3 ja 4 sisältyvät, työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä

Palkat ja palkkiot	12.222	12.419
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1.533	1.929
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-287	-78
Osakepalkkiojärjestelmien kulut	0	-51
Muut henkilösivukulut	644	877
<b>Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä</b>	<b>14.111</b>	<b>15.096</b>

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä

	233	236
--	-----	-----

#### 5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin	2020	2019
Aineettomat hyödykkeet	1.521	2.136
Koneet ja kalusto	1.527	696
Käyttöoikeusomaisuuserät	6.898	5.632
Muut aineelliset hyödykkeet	2.876	439
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>12.820</b>	<b>8.903</b>

Poistot ja arvonalentumiset erän nousu johtuu pääasiassa palveluliiketoiminnan käyttöoikeusomaisuuserien sekä aineellisten hyödykkeiden investointien poistoista ja arvonalentumisista.

**TECHNOPOLIS**



## 6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Rahoitustuotot	2020	2019
Osinkotuotot	4	21
Muut rahoitustuotot	129	356
Valuuttakurssivoitot	6.359	1.176
<b>Yhteensä</b>	<b>6.492</b>	<b>1.552</b>

Valuuttakurssivoitot ovat pääasiassa realisoitumattomia kurssieroja, jotka liittyvät muiden kuin euromääräisten pitkäaikaisten lainojen arvostamiseen.

Rahoituskulut	2020	2019
Korkokulut lainoista	33.014	28.992
Korkokulut vuokrasopimuksista	2.041	2.190
Korkokulut johdannaisista	298	199
Koronvaihtosopimusten päättämisestä aiheutuneet kulut	13.148	32.102
Valuuttakurssitappiot	6.347	3.275
Muut rahoituskulut	5.806	12.585
<b>Yhteensä</b>	<b>60.654</b>	<b>79.342</b>
Aktivoidut korkokulut	0	-20
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>60.654</b>	<b>79.323</b>

Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien yhteisöjen tuloksista

**Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä** -54.162 -77.770

Koronvaihtosopimusten päättämisestä aiheutuneita kuluja on kirjattu 13,1 miljoonaa (32,1 miljoonaa euroa vuonna 2019). Johdannaisiin liittyviä korkokuluja on kirjattu 0,3 miljoonaa euroa (0,2 miljoonaa euroa vuonna 2019). Konsernin suojaavan elementin sisältävät johdannaiset käsitellään laajan tuloksen erissä. Johdannaisista ja koronvaihtosopimuksista on kerrottu liitetietojen kohdassa 21.

Valuuttakurssivoitot ja -tappiot ovat syntyneet valuuttamääräisten liiketapahtumien ja monetaaristen erien muuntamisesta euroiksi. Valuuttakurssitappiot muodostuvat pääasiassa sisäisten saamisten muuntamisesta Norjan kruunun ja Ruotsin kruunun eristä euroiksi. Valuuttakurkseista ja niihin liittyvistä riskeistä on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 21.

Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät	2020	2019
Johdannaiset, rahavirran suojaus	16	12.005
<b>Yhteensä</b>	<b>16</b>	<b>12.005</b>
Verovaikutus	-3	-2.401
<b>Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen</b>	<b>12</b>	<b>9.604</b>

Vuoden 2019 johdannaisten 12,0 miljoonan euron muutos johtuu suojaavien johdannaisten uudelleen luokittelusta ei-suojaaviksi ja johdannaisten lopettamisesta. Johdannaisten muutoksista tilikaudella on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 21.



## 7. TULOVEROT

	2020	2019
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-1.748	-7.815
Aikaisempien tilikausien verot	-1.391	25
Laskennallisten verojen muutos	-2.474	-33.174
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-5.612</b>	<b>-40.964</b>

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

Tulos ennen veroja	37.145	211.488
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-7.429	-42.298
Tilinpäätöspäivän verokanta	20%	20%

Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	2.312	-9.707
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset *)	1.125	3.712
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden alun laskennallisiin veroihin	412	477
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden tuloksen laskennallisiin veroihin	34	-2
Aiempien vuosien vahvistettujen tappioiden käyttö	691	4.022
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-1.365	2.806
Aikaisempien tilikausien verot	-1.391	25
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-5.612</b>	<b>-40.964</b>

### Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja

Muuntoerot	-18.266	5.321
Johdannaiset	16	12.005
<b>Yhteensä</b>	<b>-18.251</b>	<b>17.326</b>

Muuntoeron kauden muutoksista -16,2 miljoonaa euroa on syntynyt Venäjän ruplan kurssimuutoksesta (+9,1 miljoonaa euroa vuonna 2019), -4,4 miljoonaa euroa Norjan kruunun kurssimuutoksesta (-2,5 miljoonaa euroa vuonna 2019) ja +2,3 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksesta (-1,2 miljoonaa euroa vuonna 2019).

### Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus

Johdannaisten verovaikutus	-3	-2.401
<b>Yhteensä</b>	<b>-3</b>	<b>-2.401</b>

### Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen

Muuntoerot	-18.266	5.321
Johdannaiset	12	9.604
<b>Yhteensä</b>	<b>-18.254</b>	<b>14.925</b>

### \*) Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat

Venäjän verokanta	20%	20%
Viron verokanta	0%	0%
Liettuan verokanta	15%	15%
Norjan verokanta	22%	22%
Ruotsin verokanta	20,6%	21,4%
Tanskan verokanta	22%	22%
Puolan verokanta	19%	19%

**TECHNOPOLIS**



## 8. AINEETOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet	2020	2019
Hankintameno 1.1.	21.026	19.693
Lisäykset	2.649	1.458
Vähennykset	0	-124
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>23.675</b>	<b>21.026</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-15.067	-12.934
Kertyneiden poistojen oikaisu	0	2
Tilikauden poisto	-1.521	-2.136
Kurssierot	0	2
<b>Aineettomat hyödykkeet 31.12.</b>	<b>7.089</b>	<b>5.960</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	5.960	6.762
Kirjanpitoarvo 31.12.	7.089	5.960

## 9. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Koneet ja kalusto, hankitut	2020	2019
Hankintameno 1.1.	10.919	9.047
Lisäykset	465	2.651
Vähennykset	-6	-1.005
Kurssiero	-3	226
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>11.375</b>	<b>10.919</b>
Kertyneet poistot	-7.668	-7.211
Kertyneiden poistojen oikaisu	0	313
Tilikauden poisto	-1.527	-696
Kurssiero	3	-74
<b>Koneet ja kalusto, hankitut 31.12.</b>	<b>2.184</b>	<b>3.251</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	3.251	1.836
Kirjanpitoarvo 31.12.	2.184	3.251

## Koneet ja kalusto, rahoitusleasing

Hankintameno 1.1.	0	14.497
IFRS 16 siirtymän vaikutus avaavaan taseseen	0	-14.497
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kertyneet poistot	0	-11.458
IFRS 16 siirtymän vaikutus avaavaan taseseen	0	11.458
<b>Koneet ja kalusto, rahoitusleasing 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



29

**Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät 1.1**

	2020	2019
Hankintameno 1.1.	13.665	0
IFRS 16 siirtymän vaikutus avaavaan taseeseen	0	14.733
Lisäykset	1.950	910
Vähennykset	-2	-1.958
Kurssiero	0	-20
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>15.613</b>	<b>13.665</b>
Kertyneet poistot	-11.756	0
IFRS 16 siirtymän vaikutus avaavaan taseeseen	0	-11.458
Kertyneiden poistojen oikaisu	0	1.177
Tilikauden poisto	-1.267	-1.509
Kurssiero	-95	34
<b>Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät 31.12.</b>	<b>2.494</b>	<b>1.909</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	1.909	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2.494	1.909

**Coworking käyttöoikeusomaisuuserät 1.1.**

Hankintameno 1.1.	29.907	0
IFRS 16 siirtymän vaikutus avaavaan taseeseen	0	14.820
Lisäykset	3.118	15.264
Kurssiero	445	-178
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>33.470</b>	<b>29.907</b>
Kertyneet poistot	-4.138	0
Tilikauden poisto	-5.621	-4.123
Kurssiero	-165	-15
<b>Coworking käyttöoikeusomaisuuserät 31.12.</b>	<b>23.546</b>	<b>25.769</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	25.769	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	23.546	25.769

**Muut aineelliset hyödykkeet**

Hankintameno 1.1.	2.726	993
Lisäykset	1.228	2.810
Vähennykset	0	-655
Tilikauden poisto	-2.876	-439
Kurssierot	45	16
<b>Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.</b>	<b>1.123</b>	<b>2.726</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	2.726	993
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.123	2.726

**Aineelliset hyödykkeet yhteensä****29.347 33.654**

Coworking käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät UMA coworking-liiketoimintayksikön vuokraamia toimistokohteita Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Tallinnassa ja Liettuassa. Maanvuokrasopimuksien mukainen käyttöoikeusomaisuuserä on kirjattu taseeseen osaksi valmiita sijoituskiinteistöjä. Lisätietoa IFRS 16 standardista löytyy konsernin laadintaperiaatteista sekä liitetiedosta 20.

**TECHNOPOLIS**



## 10. SJOITUSKIINTEISTÖT

### Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2020

	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni
Käypä arvo 1.1.	948.176	227.621	140.167	162.438	162.100	64.908	1.705.410
Valuuttakurssien vaikutus		-12.927	5.953			-15.191	-22.166
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	84.520			26.650			111.170
Muut siirrot erien välillä	-4.344						-4.344
Käyvän arvon muutos	2.637	10.615	4.210	2.062	-1.450	-762	17.312
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>1.030.989</b>	<b>225.309</b>	<b>150.329</b>	<b>191.150</b>	<b>160.650</b>	<b>48.955</b>	<b>1.807.382</b>

### Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2020

	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni
Käypä arvo 1.1.	56.896			17.209	19.308		93.413
Lisäykset/vähennykset	31.112			7.607	25.635		64.354
Käyvän arvon muutos	4.819			1.834	2.701		9.355
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-84.520			-26.650	0		-111.170
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>8.308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.644</b>	<b>0</b>	<b>55.952</b>

### Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus 2020

	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	-43.369	8.493	673	-2.140	-1.450	-2.838	-40.632
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	46.737	2.122	3.537	4.203	0	2.076	58.675
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos</b>	<b>3.368</b>	<b>10.615</b>	<b>4.210</b>	<b>2.062</b>	<b>-1.450</b>	<b>-762</b>	<b>18.042</b>
Käyttöoikeusomaisuuserän käyvän arvon muutos	-731						-731
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-10.276	-202	-239	-825	-492	-141	-12.175
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4.819			1.834	2.701		9.355
<b>Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä</b>	<b>-2.820</b>	<b>10.413</b>	<b>3.970</b>	<b>3.071</b>	<b>760</b>	<b>-903</b>	<b>14.491</b>

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

**TECHNOPOLIS**



## Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2019

	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni
Käypä arvo 1.1.	924.944	196.633	124.688	149.761	148.903	61.431	1.606.360
IFRS16 siirtymän vaikutus avaavaan taseeseen, käyttöoikeusomaisuuserät 1.1	42.627						42.627
Valuuttakurssien vaikutus		1.643	-2.057			8.382	7.968
Tilikauden aikana myydyt sijoituskiinteistöt	-217.600						-217.600
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	76.357						76.357
Muut siirrot erien välillä	-3.909	-2.125	-607			0	-6.640
Käyvän arvon muutos	125.757	31.470	18.143	12.676	13.197	-4.905	196.338
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>948.176</b>	<b>227.621</b>	<b>140.167</b>	<b>162.438</b>	<b>162.100</b>	<b>64.908</b>	<b>1.705.410</b>

## Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2019

	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni
Käypä arvo 1.1.	55.246	0	0	3.053	0	0	58.298
Lisäykset/vähennykset	67.326			14.229	17.468		99.023
Käyvän arvon muutos	10.682			-73	1.841		12.450
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-76.357						-76.357
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>56.896</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.209</b>	<b>19.308</b>	<b>0</b>	<b>93.413</b>

## Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus 2019

	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	11.914	11.654	8.901	6.184	3.136	-3.509	38.279
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	114.491	19.816	9.242	6.493	10.061	-1.397	158.706
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos</b>	<b>126.404</b>	<b>31.470</b>	<b>18.143</b>	<b>12.676</b>	<b>13.197</b>	<b>-4.905</b>	<b>196.986</b>
<b>Käyttöoikeusomaisuuserän käyvän arvon muutos</b>	<b>-648</b>						<b>-648</b>
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-8.406	-378	-478	-3.074	-656	-211	-13.203
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	10.682			-73	1.841		12.450
<b>Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä</b>	<b>128.033</b>	<b>31.092</b>	<b>17.665</b>	<b>9.529</b>	<b>14.382</b>	<b>-5.116</b>	<b>195.584</b>

**TECHNOPOLIS**



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 on hierarkian tasoa 3. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettu Technopolis-konsernin toimesta kassavirta-analyyysimallia käyttäen kaikissa maissa. Laskentamallista on kerrottu tarkemmin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Koronaviruspandemian puhkeaminen keväällä 2020 ja toimenpiteet pandemian estämiseksi vaikuttavat globaaliin talouteen ja kiinteistömarkkinoihin. Tästä huolimatta vuoden lopun arviopäivänä kiinteistömarkkinat olivat pääosin toiminnassa jälleen. Ulkoisten arvioitsijoiden tulkinnan mukaan transaktiovolyymit ja muu saatavilla oleva markkinatieto käyvän arvon määrittämiseksi ovat riittävällä tasolla. Technopolis-konsernin ulkopuolisten arviolausuntojen ei ole ilmoitettu olevan alltiita tavanomaista suuremmalle epävarmuudelle standardin VPS3 ja VPGA 10 RICS Valuation – Global Standards ”material valuation uncertainty” mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa on käytetty seuraavanlaisia keskimääräisiä parametreja:

## 2020

Valmiit sijoituskiinteistöt	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:							
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	3,9-9,2	5,0-5,1	4,2	6,8	6,8	10,5	3,9-10,5
Tuottovaatimus, painotettu, %	6,2	5,1	4,2	6,8	6,8	10,5	6,4
Inflaatio-oletus, %	1,4	2,0	1,9	3,0	2,2	4,0	
Neliöillä painotettu markkinavuokra eur/m <sup>2</sup> /kk	12,8	13,5	14,4	11,9	12,6	15,2	12,61
Hoitokulut eur/m <sup>2</sup> /kk	5,4	4,5	4,0	2,6	3,1	3,9	4,4
Ajanmukaistamiset, eur/m <sup>2</sup> /kk	1,3	2,4	3,2	1,5	1,5	0,9	1,5

## Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	366.000	68.500	28.800	92.400	103.100	35.300	694.100
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	94,1	93,8	85,3	97,0	83,1	98,5	92,8
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	93,2	94,6	97,8	97,7	99,5	99,2	94,3

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:							
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	5,8				7,3		
Tuottovaatimus, %	5,8				7,3		
Inflaatio-oletus, %	2,0				2,0		
Neliöillä painotettu markkinavuokra eur/m <sup>2</sup> /kk	32,8				13,8		
Hoitokulut eur/m <sup>2</sup> /kk	5,4				2,9		

## Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	6.300				26.700		
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	100,0				85,0		
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	100,0				95,0		

**TECHNOPOLIS**

**2020**

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

	31.12.2020	Tuottovaatimuksen muutos +1 %	-1 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo*	1.780.092	1.561.296	2.102.432

Käyttöasteen muutos kahdella ja puolella prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

	31.12.2020	Käyttöasteen muutos +2,5 %	-2,5 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo*	1.780.092	1.833.132	1.724.402

Markkinavuokran muutos kahdella eurolla per neliö vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

	31.12.2020	Markkinavuokran muutos +2 €/m <sup>2</sup>	-2 €/m <sup>2</sup>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo*	1.780.092	1.961.369	1.598.056

\* Ilman IFRS 16 standardin mukaan arvostettuja maa-alueita

**2019**

<b>Valmiit sijoituskiinteistöt</b>	<b>Suomi</b>	<b>Norja</b>	<b>Ruotsi</b>	<b>Viro</b>	<b>Liettua</b>	<b>Venäjä</b>	<b>Konserni</b>
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:							
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	4,2-9,6	4,3-5,8	4,3	7,0	6,8	11,0	4,2-11,0
Tuottovaatimus, painotettu, %	6,7	5,1	4,3	7,0	6,8	11,0	6,7
Inflaatio-oletus, %	1,8	2,2	2,0	2,2	2,3	3,7	
Neliöllä painotettu markkinavuokra eur/m <sup>2</sup> /kk	13,0	16,0	19,1	12,3	13,8	19,1	13,9
Hoitokulut eur/m <sup>2</sup> /kk	5,3	3,9	4,2	2,7	3,1	3,5	3,7
Ajanmukaistamiset, eur/m <sup>2</sup> /kk	1,9	0,7	1,5	1,8	1,3	0,8	1,6
<b>Muut merkittävät tiedot:</b>							
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	326.600	68.700	34.300	81.600	76.800	35.500	623.500
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	94,0	92,3	99,6	97,9	93,9	98,5	94,7
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	93,3	95,2	98,2	97,6	99,7	99,1	94,3

**TECHNOPOLIS**



Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:							
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	5,2-7,2			7,3	7,3		
Tuottovaatimus, %	6,3			7,3	7,3		
Inflaatio-oletus, %	2,0			2,0	2,0		
Neliöllä painotettu markkinavuokra eur/m <sup>2</sup> /kk	18,8			13,5	13,8		
Hoitokulut eur/m <sup>2</sup> /kk	5,2			2,5	2,9		
<b>Muut merkittävät tiedot:</b>							
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	35.300			10.800	26.700		
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	89,0			80,0	85,0		
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	96,0			95,0	95,0		

## 2019

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

	31.12.2019	Tuottovaatimuksen muutos	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo*	1.678.020	+1 %	-1 %
		1.440.890	1.890.550

Käyttöasteen muutos kahdella ja puolella prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

	31.12.2019	Käyttöasteen muutos	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo*	1.678.020	+2,5 %	-2,5 %
		1.683.070	1.581.950

Markkinavuokran muutos kahdella eurolla per neliö vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

	31.12.2019	Markkinavuokran muutos	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo*	1.678.020	+2 €/m <sup>2</sup>	-2 €/m <sup>2</sup>
		1.851.130	1.411.730

\* Ilman IFRS 16 standardin mukaan arvostettuja maa-alueita

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavat arviot tulevaisuuden tuotoista, kuluista, investoinneista sekä diskonttorosta. Tuotto-odotusten ja vuokrausasteletusten nousu nostaa sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja ja lasku puolestaan laskee niitä. Hoitokulut ja kiinteistöihin tehtävät ajanmukaistamiset pienentävät käypiä arvoja sitä enemmän, mitä enemmän negatiivista kassavirtaa kohteeseen tulevaisuudessa kohdistuu. Markkinoiden tuottovaatimusten tai inflaatio-oletusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten ja inflaatio-oletusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Lisää sijoituskiinteistöihin liittyvästä markkinoiden tuottovaatimusriskistä kerrotaan liitetiedossa 21.

**TECHNOPOLIS**



## 11. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2020	2019
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	7.820	11.848
Kurssierot	-54	92
Lisäykset/vähennykset	1.279	-4.120
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.</b>	<b>9.045</b>	<b>7.820</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".

## 12. TYTÄRYHTIÖT JA OLENNAISET MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN OSUUDET

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	2020	2019
	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
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	98,77
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu	87,45	87,45
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu	84,14	84,14
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere	71,96	71,96
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	62,24	62,24
Salmiparkki Oy	56,44	56,44
Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy, Espoo	0,00	100,00

**TECHNOPOLIS**



36

## Ruotsi

Technopolis AB, Göteborg	100,00	100,00
Technopolis Gårda AB, Göteborg	100,00	100,00
Technopolis Workspace AB, Stockholm	100,00	100,00

## Norja

Technopolis Holding AS, Oslo	100,00	100,00
Technopolis UMA Norway AS, Oslo	100,00	100,00
Campus H AS, Oslo	100,00	100,00
Campus T AS, Oslo	100,00	100,00
Campus X AS, Oslo	100,00	100,00
Campus P AS, Oslo	100,00	100,00

## Viro

Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna	100,00	100,00
Technopolis Ülemiste AS, Tallinna	51,00	51,00

## Venäjä

Technopolis St Petersburg LLC, Pietari	100,00	100,00
--	--------	--------

## Liettua

Technopolis Lietuva UAB, Vilna	100,00	100,00
Technopolis UMA Lietuva UAB, Vilna	100,00	100,00
Technopolis Ozas UAB, Vilna	100,00	100,00

## Tanska

Technopolis UMA Denmark ApS, Kööpenhamina	100,00	100,00
---	--------	--------

## Puola

Technopolis UMA Poland Sp z.o.o., Varsova	100,00	100,00
---	--------	--------

## Muutokset konsernin yrityksissä

Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy on fuusioitu emoyhtiönsä Technopolis Oy:öön 01.01.2020. Konserni on päättänyt purkaa puolalaisen yhtiönsä Technopolis UMA Poland Sp z.o.o. prosessi käynnistyi 1.12.2020 ja yhtiö lopetetaan vuoden 2021 aikana.

**TECHNOPOLIS**



## Erittely olennaisista määräysvallattomien omistajien osuuksista konsernissa

Konsernilla on määräysvallattomia omistajia alla luetelluissa yhtiöissä. Kuopion liiketoiminnoista luovuttiin syyskuussa 2019.

Tytäritys	Määräysvallattomien omistajien osuus äänivallasta		
	Kotimaa	2020	2019
Technopolis Ülemiste AS	Viro	49,00%	49,00%
Technopolis Kuopio Oy (nimi muutettu 30.9 KPY Novapolis Oy)	Suomi	-	-

	Kotimaa	Määräysvallattomien omistajien osuus voitosta tai tappiosta		Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	
		2020	2019	2020	2019
Technopolis Ülemiste AS	Viro	5.614	8.814	44.586	40.356
Technopolis Kuopio - konserni	Suomi	-	9.864	-	-
*) Muut yritykset, joissa on määräysvallattomien omistajien osuuksia, mutta jotka eivät yksittäin ole merkittäviä.		6	-6	1	-12
<b>Yhteensä</b>		<b>5.620</b>	<b>18.671</b>	<b>44.588</b>	<b>40.344</b>

\*) Sisältää Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu

## Taloudellisen informaation yhteenveto tytäryrityksistä, joissa on olennainen määräysvallattomien omistajien osuus

	Technopolis Ülemiste AS		Technopolis Kuopio - konserni	
	2020	2019	2020	2019
Varat	202.106	185.608		
Velat	111.139	103.335		
Tilikauden tulos	11.518	17.974		
Määräysvallattomien osuus tilikauden tuloksesta	5.614	8.814	* 9.864	
Määräysvallattomille maksetut osingot ja pääoman palautukset	1.384	6.241	* 4.000	
Liiketoiminnan nettorahavirta	8.048	8.563		
Investointien nettorahavirta	-8.180	-18.414		
Rahoituksen nettorahavirta	5.138	9.555		

\* Konsernin määräysvallasta luopumiseen 30.9.2019 asti.

**TECHNOPOLIS**



### 13. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

	2020	2019
Osuudet osakkuusyrietyksissä 1.1.	1.151	5.027
Vähennykset	0	-3.876
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	0	0
<b>Osuudet osakkuusyrietyksissä 31.12.</b>	<b>1.151</b>	<b>1.151</b>

Vähennykset tilikaudella 2019 liittyvät Kuopion liiketoiminnoista luopumiseen, jolloin myös Kiinteistö Oy Bioteknia siirtyi pois konsernin osakkuusyrietyksistä.

	Osuus, %	Alkuperäinen hankintameno	Konsernin osuus kertyneistä voittovaroista	Yhteensä
<b>Osuudet osakkuusyrietyksissä</b>				
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 osakkuusyhtiöiden tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoön asti.

### 14. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI ARVOSTETUT RAHOITUSVARAT

	2020	2019
Rahoitusvarat yhteensä 1.1.	232	238
Vähennykset	0	-6
<b>Rahoitusvarat 31.12.</b>	<b>232</b>	<b>232</b>

Erään sisältyvät ei-julkisesti noteeratut osakkeet ja ne luokituvat hierarkian tasolle 3.



## 15. LASKENNALLISET VEROT

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2020	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi-erot	31.12.2020
Sijoituskiinteistöt	1.688	-377				1.312
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	14.478	8.249		33	-1.328	21.433
Johdannaiset	81		-3			78
Muut erät	263	-65			0	198
<b>Yhteensä</b>	<b>16.511</b>	<b>7.808</b>	<b>-3</b>	<b>33</b>	<b>-1.328</b>	<b>23.021</b>

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2019	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi-erot	31.12.2019
Sijoituskiinteistöt	2.720	-1.031				1.688
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	8.396	5.622		48	413	14.478
Johdannaiset	3.123	-634	-2.401		-7	81
Muut erät	58	205				263
<b>Yhteensä</b>	<b>14.297</b>	<b>4.162</b>	<b>-2.401</b>	<b>48</b>	<b>406</b>	<b>16.511</b>

Laskennalliset verovelat	1.1.2020	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssierot	31.12.2020
Sijoituskiinteistöt	123.454	10.281	11	-2.189	131.557
Muut erät	324		-1		323
<b>Yhteensä</b>	<b>123.778</b>	<b>10.281</b>	<b>10</b>	<b>-2.189</b>	<b>131.881</b>

Laskennalliset verovelat	1.1.2019	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssierot	31.12.2019
Sijoituskiinteistöt	85.179	37.371		905	123.454
Muut erät	359	-35			324
<b>Yhteensä</b>	<b>85.538</b>	<b>37.336</b>	<b>0</b>	<b>905</b>	<b>123.778</b>

Konsernilla on lisäksi kirjaamattomia laskennallisia verosaamia tappioista yhteensä 2,2 (1,4) miljoonaa euroa, joista 0,4 (1,4) miljoonaa euroa Norjan yhtiöissä syntyneisiin tappioihin, 0,2 (0,0) miljoonaa euroa Ruotsin yhtiöissä syntyneisiin tappioihin, 1,3 (0,0) miljoonaa euroa Suomen yhtiöissä syntyneisiin tappioihin ja 0,2 (0,0) miljoonaa euroa Tanskan yhtiössä syntyneisiin tappioihin. Konsernilla ei ole riittävää varmuutta vastaisten tuottojen ajankohdasta, minkä vuoksi kyseessä olevat laskennalliset verosaamiset on jätetty kirjaamatta.



40

## 16. LYHYTAIKAISET SAAMISET

	2020	2019
Myyntisaamiset	6.931	4.589
Siirtosaamiset	3.163	4.957
Muut saamiset	6.969	31.656
Tuloverosaamiset	1.461	31
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>18.524</b>	<b>41.234</b>
<b>Myyntisaamisten erääntyminen</b>		
Ei erääntyneet	6.091	3.485
alle 30 päivää	6	620
30 - 60 päivää	395	212
2 - 3 kuukautta	76	92
3 - 4 kuukautta	54	28
yli 4 kuukautta	310	151
<b>Yhteensä</b>	<b>6.931</b>	<b>4.589</b>

Myyntisaamisten kasvu johtuu pääosin yhdessä toimintamaassamme tehdystä teknisestä muutoksesta laskujen muodostamisen osalta sekä muutaman asiakkaan kanssa sovitusta maksuaikojen muutoksista.

## 17. RAHAVARAT

	2020	2019
Käteinen raha ja pankkitili	46.078	57.336
<b>Rahavarat yhteensä</b>	<b>46.078</b>	<b>57.336</b>

Osa konsernin rahavaroista on sidottuna maksimissaan 3 kk pituisen ajanjakson suljetulla pankkitilillä. Rahavarat palautuvat konsernin käyttöön välittömästi lainanlyhennyksen ja koronmaksun jälkeen.

**TECHNOPOLIS**

**18. OMA PÄÄOMA****Osakepääoma**

Technopolis Holding Oyj:llä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96.913.626 euroa 31.12.2020. Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä 156.915.219 osaketta. Yhtiöllä ei ole omassa hallussa olevia osakkeita, tilikauden 2019 aikana on mitätöity yhteensä 1.878.443 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

**Rahastot***Ylikurssirahasto*

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

*Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto*

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

*Muut rahastot*

Muut rahastot sisältävät käyvän arvon rahaston ja suojausinstrumenttirahaston. Käyvän arvon rahastoon kirjataan käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat erät, verovaikutuksella vähennettynä. Kun tällainen omaisuus on myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen. Suojausinstrumenttirahastoon kirjataan suojauslaskennan kriteerit täyttävien tehokkaiden johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset verovaikutuksella vähennettynä.

**Muuntoerot**

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksiköiden tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Muuntoeroista -28,2 miljoonaa euroa on syntynyt Venäjän ruplan kurssimuutoksista, -17,3 miljoonaa euroa Norjan kruunun kurssimuutoksista ja -3,6 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksista.

**Omat osakkeet**

Yhtiön hallussa ei ollut yhtään omaa osaketta 31.12.2020. Tilikaudella 2019 ei ole annettu osakepalkkioina yhtään yhtiön hallussa olevaa osaketta.

Vuonna 2020 jaettiin tilikaudelta 2019 osinkoa 16.000.000 euroa ja pääomanpalautusta 3.531.213,53 euroa, yhteensä suoritukset osakkeenomistajalle olivat 19.531.213,53 euroa. Lisäksi yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtiin sijoituksia yhteensä 6 628 121,23 euroa.



## 19. VELAT

<b>Pitkäaikaiset velat</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Pankkilainat	1.058.502	1.007.456
Laskennalliset verovelat	131.881	123.778
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	48.631	50.234
Muut velat	2.271	2.355
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1.241.285</b>	<b>1.183.824</b>

Tilikauden aikana nostettiin uutta lainaa rakennushankkeita varten sovittujen ehtojen mukaisesti hankkeiden valmistumisen edetessä. Rakennushankkeisiin nostetut lainat vuoden 2020 aikana olivat yhteensä 54,8 (48,4) miljoonaa euroa. Loppuvuodesta 2020 rakennusaikaisia lainoja konvertoitiin lainasopimuksen sallimien ehtojen puitteissa edullisemmaksi vakuudelliseksi lainaksi tilikauden aikana 47,4 miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa Senior-lainan osuus oli 848,0 (849,4) miljoonaa euroa ja Mezzanine-lainan 126,8 (129,0) miljoonaa euroa .

Technopoliksen virolaisen tytäryhtiön rahoitus on hoidettu erillisenä lainajärjestelyinä, joka on suuruudeltaan 106,2 (98,2) miljoonaa euroa.

Rahoituksesta kerrotaan enemmän liitetiedossa 21.

<b>Lyhytaikaiset velat</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	15.738	9.314
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	6.278	5.597
Saadut ennakot	8.897	10.657
Ostovelat	7.330	14.543
Siirtovelat	20.495	13.286
Johdannaiset	0	29.267
Muut velat	9.577	6.127
Tuloverovelka	818	2.955
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>69.132</b>	<b>91.747</b>
<b>Velat yhteensä</b>		
Kiinteäkorkoiset	57.500	55.831
Vaihtuvakorkoiset	1.074.241	1.016.770
Korottomat velat	178.676	202.969
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1.310.416</b>	<b>1.275.571</b>

**TECHNOPOLIS**



43

## 20. VUOKRASOPIMUKSET

	2020	2019
<b>Vuokrasopimusvelat</b>		
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	48.631	50.234
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	6.278	5.597
<b>Vuokrasopimusvelat taseessa 31.12.</b>	<b>54.909</b>	<b>55.831</b>

### Tuloslaskelmassa kirjatut, käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvät erät

Korkokulut vuokrasopimusveloista	2.041	2.190
Lyhytaikaisiin sekä vähäarvoisten hyödykkeiden vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	1.395	919

Konserni voi saada vähäarvoisia tuottoja käyttöoikeusomaisuuserien edelleenvuokrauksesta.

Diskonttauskorkeiden painotettu keskiarvo %	3,75	3,75
---	------	------

	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet	Vuokrasopimusvelat
<b>01.01.2020</b>	<b>27.390</b>	<b>27.677</b>	<b>55.831</b>
Lisäykset/vähennykset	631	5.252	-922
Poisto/käyvän arvon muutos	-731	-6.888	
<b>31.12.2020</b>	<b>27.290</b>	<b>26.041</b>	<b>54.909</b>

### Jatko- ja päättämisoptiot

Aineellisissa käyttöomaisuushyödykkeissä on palveluliiketoiminnan vuokrasopimuksia, joissa on jatko-optioita kolmesta viiteen vuoteen. Jatko-optioita ei ole huomioitu laskelmissa vuonna 2020.

## 21. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Technopolis-konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on turvata konsernin toiminnoille riittävä rahoitus kilpailukykyisin 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. Rahoitus sopimus koostuu pankkilainasta ja kehityskohteiden rakennusaikaisesta lainasta, jotka on jaettu Senior-lainaan ja matalamman etusijan Mezzanine-lainaan.

Rakennusaikainen rahoitus on käytettävissä kulloinkin voimassaoleville rakennushankkeille ja sitä on mahdollista nostaa sovittujen ehtojen mukaisesti rakennushankkeiden valmistumisen edetessä. Vuoden 2020 aikana lainoja nostettiin yhteensä 54,5 miljoonaa euroa ja osa kehityskohteiden aiemmin nostetuista konvertoitiin lainasopimuksen sallimien ehtojen puitteissa korkoehdoltaan edullisemmaksi vakuudelliseksi lainaksi.

Technopoliksen Viron yhtiön lainajärjestely on hoidettu erillisenä lainajärjestelynä, joka on suuruudeltaan 110,5 milj. euroa ja josta oli nostamatta 4,3 milj. euroa katsauskauden lopussa.

**TECHNOPOLIS**



## 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.

Vuoden 2019 rahoituksen uudelleenjärjestelyn yhteydessä olemassa olleista suojausinstrumenteista osa suljettiin jo keväällä 2019 ja osa, nimellisarvoltaan 150 milj.euroa, neuvoteltiin suljettavaksi vuoden 2020 loppuun mennessä, koska koronvaihtosopimukset eivät täyttäneet enää IFRS 9 suojauslaskennan kriteerejä. Jäljellä olevat sopimukset terminoitiin syksyllä 2020 ja samanaikaisesti Technopolis Holding Oyj:n niiden vakuudeksi antamat rahavakuudet, yhteensä 36,8 milj.euroa vapautettiin. Koronvaihtosopimusten terminoinneista aiheutuneet kulut 13,1 milj.euroa on kirjattu rahoituskuluihin.

Korkoriskin suojaaminen on määritelty uudessa rahoitus sopimuksessa ja siihen käytetään korkokatto-optioita (CAP), nimellisarvoltaan 964,8 milj. euroa katsauskauden lopussa. Korkokattosopimusten korkorajat ovat EUR- ja SEK -määraisten sopimusten osalta 1 % 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. Mahdolliset tappiot korkokatto-optioista voivat nousta korkeintaan maksettujen preemioiden, 0,9 milj.euroa suuruisiksi.

	2020	2019
<b>Pankkilainojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %</b>	2,96	3,16

## Valuuttariski

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

Technopoliksen keskeisimmät ulkomaanvaluutat ovat Venäjän rupla, Norjan kruunu ja Ruotsin kruunu. Valtaosa Technopoliksen ulkomaisten tytäryhtiöiden tuotoista ja kuluista on paikallisessa valuutassa, minkä seurauksena Technopoliksen transaktioriski on rajallinen. Translaatoriski syntyy tytäryhtiöiden valuuttamääräisten tase-erien muuntamisesta euroiksi, mikä voi vaikuttaa konsernin taloudelliseen asemaan. Rahoituspolitiikkansa mukaisesti konserni ei tällä hetkellä suojaudu translaatoriskiä vastaan, eikä transaktioriskin suojauksia ollut käytössä 31.12.2020. Herkkyyys valuuttakurssivaihtelulle on esitetty seuraavissa taulukoissa.

2020	Transaktioris- kin vaikutus	Muuntoero- vaikutus	Kokonaisvai- kutus omaan pääomaan	Omavaraisuus- aste
<b>Valuutan %-muutos suhteessa euroon</b>				
RUB -10	0	-4.830	-4.830	34,5%
RUB +10	0	5.904	5.904	34,9%
NOK -10	-1.828	-9.781	-11.609	34,4%
NOK +10	2.235	11.955	14.190	35,1%
SEK -10	-907	-5.041	-5.948	34,5%
SEK +10	1.109	5.165	6.273	34,9%

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Vaikutus liikevaihtoon	Vaikutus käyttökatteeseen
RUB -10	-790	-566
RUB +10	965	692
NOK -10	-1.582	-684
NOK +10	1.934	836
SEK -10	-843	-155
SEK +10	1.030	836

**TECHNOPOLIS**



## Maksuvalmiusriski

Technopoliksella oli vuoden 2020 lopussa sitovia käyttämättömiä pitkäaikaisia luottolimiittejä 19,0 (81,7) milj. euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat 46,1 (57,3) milj. euroa. Yhtiö arvioi maksuvalmiusriskin pieneksi sillä omistajayhtiöillä on käytössään laajat kansainväliset rahoituslähteet ja pystyy tarvittaessa huolehtimaan rahoituksesta.

Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2020 oli 34,6 prosenttia (35,3 %). Luototusaste oli 61,3 prosenttia (60,3 %).

## Lainakovenantit

Konsernin korolliset velat ovat 1 131,7 (1 072,6) miljoonaa euroa, josta 1 081,0 (1 028,6) miljoonan euron lainapääomaan liittyy kovenanttiehtoja. Kovenanttiehdot on sidottu Senior- ja Mezzanine-lainojen osalta operatiiviseen nettotuottoon suhteessa rahoituskustannuksiin, velan hoitosuhteeseen sekä luototusasteeseen. Lainakovenantit täyttyivät 31.12.2020.

Pääosa yhtiön lainoista on vakuudellisia. Vakuuksista on tarkempaa tietoa tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 22.

## 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 sopimukseen liittyy tyypillisesti vuokratakuu. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Vuonna 2020, suurimman asiakkaan osuus konsernin liikevaihdosta oli 6,0 prosenttia. Tilikaudella kirjattiin luottotappioita 0,16 (0,15) miljoonaa euroa.

## Sijoituskiinteistöihin liittyvät tuottovaatimusriskit

Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla on suora vaikutus yhtiön tulokseen ja taloudelliseen asemaan sijoituskiinteistön käyvän arvon muutosten kautta. Markkinoiden tuottovaatimusta sekä alueellista inflaatio-oletusta käytetään diskonttokertoimena käyvän arvon laskennassa. Muiden tekijöiden pysyessä ennallaan tuottovaatimuksen lasku johtaa sijoituskiinteistön käyvän arvon nousuun ja päinvastoin. Sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista on tarkempaa tietoa liitetietojen kohdassa 10.

## Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

2020	Sopimukseen perustuva kassavirta				Yhteensä	Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta		
Pankkilainat	48.071	1.088.975			1.137.047	1.074.241
Vuokrasopimusvelat	8.949	15.338	10.204	51.518	86.009	54.909
Ostovelat	7.330				7.330	7.330
Muut velat	39.786	2.271			42.057	42.057
<b>Yhteensä</b>	<b>104.136</b>	<b>1.106.584</b>	<b>10.204</b>	<b>51.518</b>	<b>1.272.442</b>	<b>1.178.536</b>

2019	Sopimukseen perustuva kassavirta				Yhteensä	Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta		
Pankkilainat	42.246	1.074.157	0	0	1.116.403	1.016.770
Vuokrasopimusvelat	6.944	14.103	14.883	50.404	86.335	55.831
Johdannaiset	29.267				29.267	29.267
Ostovelat	14.543				14.543	14.544
Muut velat	35.381				35.381	35.381
<b>Yhteensä</b>	<b>128.381</b>	<b>1.088.260</b>	<b>14.883</b>	<b>50.404</b>	<b>1.281.928</b>	<b>1.151.792</b>

**TECHNOPOLIS**



Rahoitustoimintojen muutokset velkoihin 2020

	01.01.2020	Rahavirrat	Ei-rahavirtavaikutteiset muutokset			31.12.2020
			Hankinta- ajankohta	Kurssi- muutokset	Käypien arvojen muutokset	
Pitkäaikaiset velat	1.007.456	65.306	-14.845	-4.495	5.080	1.058.502
Lyhytaikaiset velat	9.314	-8.420	14.845			15.738
Vuokrasopimusvelat	55.831	-5.825	5.067	-165		54.909
Pitkäaikaisten velkojen suojauksessa käytetyt johdannaiset	29.267	-16.246	16.245		-29.267	0
<b>Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista</b>	<b>1.101.867</b>	<b>34.815</b>	<b>21.312</b>	<b>-4.660</b>	<b>-24.187</b>	<b>1.129.149</b>

Rahoitustoimintojen muutokset velkoihin 2019

	01.01.2019	Rahavirrat	Ei-rahavirtavaikutteiset muutokset			31.12.2019
			Hankinta- ajankohta	Kurssi- muutokset	Käypien arvojen muutokset	
Pitkäaikaiset velat	243.855	784.718	-9.314	505	-12.308	1.007.456
Lyhytaikaiset velat	641.768	-641.768	9.314			9.314
Vuokrasopimusvelat		-4.891	60.722			55.831
Leasingvelat	7.187	-7.187				0
Pitkäaikaisten velkojen suojauksessa käytetyt johdannaiset	14.153	-5.082			20.196	29.267
<b>Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista</b>	<b>906.963</b>	<b>125.790</b>	<b>60.722</b>	<b>505</b>	<b>7.888</b>	<b>1.101.868</b>

Korkojohdannaiset	31.12.2020			31.12.2019		
	Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypä arvo	Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypä arvo
Korkojohdannaiset (velat)	1,3	964.813	7	2,3	1.110.049	-28.977
- Tehokkaiden kokosuojien osuus, CAP-optiot liittyen uuteen rahoitusjärjestelyyn	1,3	964.813	-	2,4	960.049	290
- Tehottomien korkosuojien osuus, vuonna 2020 terminoidut koronvaihtosopimukset	-	-	-	1	150.000	-29.267
<b>Korkojohdannaiset yhteensä</b>		<b>964.813</b>	<b>7</b>		<b>1.110.049</b>	<b>-28.977</b>

**TECHNOPOLIS**



## Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen hierarkioittain

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

2020	Liite-tieto	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat / -velat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvarat / -velat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja -velkojen käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Käypään arvoon arvostetut varat	14					
Ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		232			232	232
Pitkäaikaiset muut saamiset			335		335	335
<b>Yhteensä</b>		<b>232</b>	<b>335</b>		<b>567</b>	<b>567</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	16		6.931		6.931	6.931
Muut lyhytaikaiset saamiset (taso 2)				7		
Muut lyhytaikaiset saamiset			11.586		11.593	11.593
Rahavarat	17		46.078		46.078	46.078
<b>Yhteensä</b>			<b>64.594</b>	<b>7</b>	<b>64.602</b>	<b>64.602</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>						
Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat	19					
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat			48.631		48.631	48.631
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			1.058.502		1.058.502	1.058.502
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			2.271		2.271	2.271
<b>Yhteensä</b>			<b>1.109.404</b>		<b>1.109.404</b>	<b>1.109.404</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>						
Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat	19					
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat			6.278		6.278	6.278
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			15.738		15.738	15.738
Ostovelat ja muut velat			46.119		46.119	46.119
Kauppahintavelat			997		997	997
<b>Yhteensä</b>			<b>69.132</b>	<b>0</b>	<b>69.132</b>	<b>69.132</b>

**TECHNOPOLIS**



2019	Liite-tieto	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat / -velat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvarat / -velat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja velkojen käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Käypään arvoon arvostetut varat	14					
Ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		232			232	232
Pitkäaikaiset muut saamiset			254		254	254
<b>Yhteensä</b>		<b>232</b>	<b>254</b>		<b>486</b>	<b>486</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	16		4.589		4.589	4.589
Muut lyhytaikaiset saamiset (taseo 2)				290		
Muut lyhytaikaiset saamiset			36.355		36.645	36.645
Rahavarat	17		57.336		57.336	57.336
<b>Yhteensä</b>			<b>98.280</b>	<b>290</b>	<b>98.570</b>	<b>98.570</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>						
Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut velat	19					
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat			50.234		50.234	50.234
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			1.007.456		1.007.456	1.007.456
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			2.355		2.355	2.355
<b>Yhteensä</b>			<b>1.060.045</b>		<b>1.060.045</b>	<b>1.060.045</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>						
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat	19					
Kaupankäyntijohdannaiset						
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)						
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)		29.267			29.267	29.267
Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut velat						
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat			5.597		5.597	5.597
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			9.314		9.314	9.314
Ostovelat ja muut velat			46.577		46.577	46.577
Kauppahintavelat			991		991	991
<b>Yhteensä</b>		<b>29.267</b>	<b>62.480</b>		<b>91.747</b>	<b>91.747</b>



22. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUKSET JA MUUT VASTUUT

VASTUUSITOUKSET

	2020	2019
<b>Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, miljoonaa euroa</b>		
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	1.080,7	1.016,8
Annetut kiinteistökiinnitykset	85.939,5	85.971,4
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	2,8	2,8
Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpanntia	65,2	62,3
Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepanntien lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus	1.731,1	1.613,2
Pantattujen pankkitilien rahavarat	20,7	24,5
Johdannaisten rahavakuus	-	26,1

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonnalisäveron tarkistusvastuu

<b>Tarkistusvastuu 31.12.2020</b>	<b>42.253</b>
Tarkistusvastuu 31.12.2019	24.626
Muutos	17.627

**23. LIIKETOIMINTOJEN YHDISTÄMISET JA YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN HANKINNAT SEKÄ MYYNNIT****Yksittäisten omaisuuserien hankinnat**

Tilikaudella tai vertailukaudella ei ollut yksittäisten omaisuuserien hankintoja eikä liiketoimintojen yhdistämisä.

**Yksittäisten omaisuuserien myynnit**

Tilikauden 2020 aikana ei ole myyty yksittäisiä omaisuuseriä. Vertailukaudella marraskuussa 2019 Technopolis Oy allekirjoitti sopimuksen Tampereen Mediapoliksen ja Oulun Medipoliksen kampusten myynnistä. Ostajana oli ruotsalainen pörssiyhtiö Hemfosa Fastigheter. Myytyjen kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 42 000 m<sup>2</sup> ja tämän lisäksi kauppaan sisältyi rakennusoikeutta 9 600 m<sup>2</sup>.

**Liiketoimintojen myynnit**

Tilikauden 2020 aikana ei ole ollut liiketoimintojen myyntejä. Vertailukaudella 2019 konserni luopui koko Kuopion liiketoiminnastaan. Technopolis Holding Oyj on myynyt omistamansa 60% osuuden Technopolis Kuopio Oy:stä vähemmistöosakkaalle KPY Sijoitus Oy:lle. Technopolis Kuopion omistamien kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala on yhteensä lähes 70 000 m<sup>2</sup>.

Tilikauden 2020 päättymisen jälkeen konserni on myynyt UMA-palveluliiketoimintansa Ruotsissa ja Tanskassa.

**24. 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 osakkuusyhtykset 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.

	2020	2019
Toimitusjohtajalle ja hallitukselle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	471	1.331
<b>Yhteensä</b>	<b>471</b>	<b>1.331</b>

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan.

Technopolis Holding Oyj:n hallitukseen kuuluvat puheenjohtaja Alistair Oates sekä jäsenet Henri Guelff sekä Davy Toussaint, väliaikaisena toimitusjohtajana toimii Outi Raekivi.

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

Ylin konsernitalinpäätöksen laativa yhteisö: Technopolis Holding Oyj, Oulu, Suomi.

**Liiketapahtumat lähipiiriyhtiöiden kanssa:**

Konsernilla on lyhytaikaista lainaa 31.12.2020 emoyhtiölleen Kildare Nordic Acquisitions S.à r.l. yhteensä 2,6 miljoonaa euroa (0,0).

**TECHNOPOLIS**



## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, EUR

	Liitetieto	2020	2019
<b>Liikevaihto</b>	1	<b>10.824.149</b>	<b>39.284.957</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	525	68.992
Henkilöstökulut	3	-4.931.031	-8.089.882
Poistot ja arvonalentumiset	4	-1.247.142	-2.516.554
Liiketoiminnan muut kulut	5	-10.498.777	-26.757.505
<b>Liikevoitto</b>		<b>-5.852.276</b>	<b>1.990.008</b>
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	50.341	303.002.393
Rahoitustuotot yhteensä	6	4.803	16.978.477
Rahoituskulut yhteensä	6	-33.965.548	-221.797.224
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>-39.762.680</b>	<b>100.173.653</b>
Tilinpäätössiirrot			
Konserniavustus	7	7.400.000	0
Tuloverot	8	-1.489.165	-921.366
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>-33.851.845</b>	<b>99.252.287</b>

**TECHNOPOLIS**



## EMOYHTIÖN TASE, EUR

VASTAAVAA	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	9	6.309.805	4.907.269
Aineelliset hyödykkeet	10	8.524	73.074
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11	332.923.346	390.724.278
Osuudet osakkuusyrityksissä	11	1.416.589	1.416.589
Sijoitukset	11	234.792	234.792
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>340.893.055</b>	<b>397.356.002</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	12	9.826	13.012
Lyhytaikaiset saamiset	13	14.693.711	32.372.525
Rahat ja pankkisaamiset		4.710.283	12.786.888
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>19.413.819</b>	<b>45.172.425</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>360.306.874</b>	<b>442.528.427</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
	14		
Osakepääoma		96.913.626	96.913.626
Ylikurssirahasto		18.943.148	18.943.148
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		169.864.830	166.767.922
Edellisten tilikausien voitto		102.332.632	19.080.345
Tilikauden voitto		-33.851.845	99.252.287
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>354.202.391</b>	<b>400.957.329</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	15	0	8.400.000
Lyhytaikainen vieras pääoma	16	6.104.483	33.171.098
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>6.104.483</b>	<b>41.571.098</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>360.306.874</b>	<b>442.528.427</b>

TECHNOPOLIS



## EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, EUR

	2020	2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden tulos	-33.851.845	99.252.287
Oikaisut:		
Poistot	1.247.142	2.156.554
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	0	1.048.895
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	64.967	0
Rahoitustuotot ja -kulut	33.859.342	-99.232.540
Tilinpäätössiirrot	-7.400.000	0
Verot	1.489.165	921.366
Käyttöpääoman muutos	53.141.602	-31.773.145
Saadut korot	50.689	3.865.814
Saadut osingot	4.340	299.401.530
Maksetut korot ja maksut	-519.049	-7.113.872
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-72.246.923	33.318.693
Maksetut verot	-2.238.252	1.337.898
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>-26.398.823</b>	<b>303.543.480</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2.577.369	-2.521.849
Myönnetty lainat	6.800.000	-9.670.157
Lainasaamisten takaisinmaksut	-5.310.000	267.006.610
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys/vähennys	0	-6.718.450
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0	-2.500
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0	42.377.710
Sijoitukset tytäryhtiöihin	-44.813.618	0
Pääomanpalautukset tytäryrityksiltä	82.935.067	0
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>37.034.080</b>	<b>290.471.365</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	0	8.400.000
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-8.400.000	-142.382.828
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-19.531.214	-182.901.943
Sijoitetun vapaan oman pääoman lisäys	6.628.121	9.617.172
Lyhytaikaisten lainojen muutos	2.591.231	-274.392.281
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-18.711.861</b>	<b>-581.659.880</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-8.076.605</b>	<b>12.354.965</b>
Rahavarat tilikauden alussa	12.786.888	431.922
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>4.710.283</b>	<b>12.786.888</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. Vertailukaudella liikevaihdossa oli toukokuuhun 2019 asti liiketoiminnasta saatuja toimitilojen vuokra- ja palvelutuottoja.

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 vaikutusajoihin, ovat seuraavat:

Aineettomat oikeudet	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.

### Johdannaiset

Tilinpäätöksessä avoimet johdannaispimukset arvostetaan käypään arvoon. Realisoitumattomia arvonnousuja ei tulouteta ja mahdolliset arvostustappiot kirjataan rahoituskuluksi.

### 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 keski suurten yritysten listalta.

HMA:n, Oulun ja Tampereen vuokraus- ja palveluliiketoiminta sekä näihin liittyvä henkilöstö siirtyivät toukokuussa 2019 sisäisten liiketoimintasiirtojen yhteydessä Technopolis Oy:lle. Yhtiö on myynyt Kuopion liiketoimintansa syyskuussa 2019. Näiden seikkojen vuoksi 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia.

1. LIIKEVAIHTO	2020	2019
Vuokratuotot	0	30.877
Palvelutuotot	288	1.867
Konsernipalvelutuotot	10.536	6.541
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>10.824</b>	<b>39.285</b>

### 2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Muut liiketoiminnan tulot	1	69
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>69</b>

### 3. HENKILÖSTÖKULUT

Palkat ja palkkiot	4.204	6.600
Eläkemenot	648	1.335
Muut henkilösivukulut	238	175
Aktivoidut henkilöstökulut	-160	-20
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>4.931</b>	<b>8.090</b>

Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä

	56	102
--	----	-----

#### Johdon palkat

Toimitusjohtajalle ja hallitukselle maksetut palkat	471	1.331
<b>Johdon palkat yhteensä</b>	<b>471</b>	<b>1.331</b>

Johdon palkat sisältää tilikaudella maksetut palkat ja bonukset.

**TECHNOPOLIS**



56

4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT	2020	2019
Poistot aineettomista hyödykkeistä	1.246	2.502
Poistot aineellisista hyödykkeistä	1	14
<b>Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä</b>	<b>1.247</b>	<b>2.517</b>

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2020	2019
Kiinteistöjen hoitokulut	3	17.157
Palvelukulut	39	2.376
Muut liiketoiminnan kulut	10.457	7.225
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>10.499</b>	<b>26.758</b>

#### Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	13	31
Todistukset ja lausunnot	0	8
Muut palvelut	28	54
<b>Tilintarkastajan palkkiot yhteensä</b>	<b>41</b>	<b>93</b>

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	2020	2019
Osinkotuotot konserniyrityksiltä	0	299.380
Osinkotuotot muilta	4	21
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	50	3.622
Korko- ja rahoitustuotot muilta	0	16.957
Osakkeiden ja osuuksien arvonalentumiset	-19.679	-175.416
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-190	-1.801
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-542	-15.535
Johdannaisiin liittyvät erät	-13.554	-29.045
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-33.910</b>	<b>98.184</b>

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

Osakkeiden ja osuuksien arvonalentuminen vertailukaudelle 2019 johtuu Technopolis Kiinteistöt Peltola Oy:n, Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy:n, Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy:n ja Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy:n osakkeiden arvostamisesta käypään arvoon ennen liiketoimintasiirtoa.

Korko- ja rahoitustuotot muilta sisältää vertailukaudella Kuopion liiketoiminnan myynnistä aiheutuneen myyntivoiton.

Johdannaissopimukset on eräännetty aikaistetusti tilikaudella 2020. Vertailukauden tilinpäätöksessä avoimet johdannaissopimukset on arvostettu tilinpäätöksessä käypään arvoon ja arvostustappiot on kirjattu rahoituskuluksi.

**TECHNOPOLIS**



<b>7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saadut konserniavustukset	7.400	0
<b>8. VÄLITTÖMÄT VEROT</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	0	946
Edellisten tilikausien verot	-376	-25
Muut välittömät verot	-1.113	0
<b>Välittömät verot yhteensä</b>	<b>-1.489</b>	<b>921</b>

Muut välittömät verot sisältää tytäryhtiö Technopolis St. Petersburg LLC:n jakaman osingon lähdeverot.

<b>9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	16.636	15.203
Vähennykset	2.649	1.433
Hankintameno 31.12.	19.285	16.636
Kertyneet poistot 1.1.	-11.922	-10.105
Tilikauden poisto	-1.218	-1.817
<b>Aineettomat oikeudet 31.12.</b>	<b>6.145</b>	<b>4.714</b>
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	7.682	18.497
Lisäykset	0	1
Liiketoimintasiirrossa siirtyneet erät	0	-5.798
Muut vähennykset	0	-5.152
Siirrot tase-erien välillä	0	135
Hankintameno 31.12.	7.682	7.682
Kertyneet poistot 1.1.	-7.489	-10.907
Myyntien kertyneet poistot	0	4.103
Tilikauden poisto	-28	-685
<b>Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.</b>	<b>165</b>	<b>193</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>6.310</b>	<b>4.907</b>

**TECHNOPOLIS**



58

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET	2020	2019
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Alkuperäinen hankintameno	2.781	2.883
Kertyneet poistot	-2.778	-2.764
Menojäännös 1.1.	3	119
Lisäykset	0	43
Vähennykset	0	-144
Tilikauden poisto	-1	-14
<b>Koneet ja kalusto 31.12.</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	0	29
Vähennykset	0	-29
<b>Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	70	201
Lisäykset/vähennykset	-64	4
Siirrot tase-erien välillä	0	-135
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.</b>	<b>6</b>	<b>70</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>9</b>	<b>73</b>
<b>11. SIIJOITUKSET</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>		
Hankintameno 1.1.	390.724	753.264
Lisäykset	44.814	340.403
Vähennykset	-102.615	-702.943
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.</b>	<b>332.923</b>	<b>390.724</b>
<p>Osakkeiden lisäykset tilikaudella ovat aiheutuneet tytäryhtiöiden pääoman sijoituksista. Osakkeiden vähennykset ovat aiheutuneet tytäryhtiöiden pääomanpalautuksista sekä Technopolis UMA Holding Oy:n osakkeiden kirjaamisesta käypään arvoon. Vertailukauden lisäykset/vähennykset johtuvat Technopolis konsernissa tapahtuneista yritysjärjestelyistä sekä Technopolis Kuopio Oy:n osakkeiden myynnistä.</p>		
<b>Osuudet osakkuusyhtyrityksissä</b>		
Hankintameno 1.1.	1.417	1.417
<b>Osuudet osakkuusyhtyrityksissä 31.12.</b>	<b>1.417</b>	<b>1.417</b>
<p>Tiedot osakkuusyhtiöiden omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta on esitetty konsernilititetietojen kohdassa 13.</p>		
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>		
Hankintameno 1.1.	235	235
<b>Muut osakkeet ja osuudet 31.12.</b>	<b>235</b>	<b>235</b>

**TECHNOPOLIS**



59

**Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

Lainasaamiset 1.1.	0	80.014
Lisäykset	0	273
Vähennykset	0	-80.287
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2020**

	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna, Viro	100,00	2.006
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	79.012
Technopolis UMA Holding Oy, Helsinki, Suomi	100,00	1
Technopolis Holding Finland 1 Oy, Helsinki, Suomi	100,00	251.905
<b>Yhteensä</b>		<b>332.923</b>

**Osuudet osakkuusyhteisöissä**

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

**12. PITKÄAIKAISET SAAMISET**

	2020	2019
Muut pitkäaikaiset saamiset	10	13
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>10</b>	<b>13</b>

**13. LYHYTAIKAISET SAAMISET**

	2020	2019
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	3.762	3.862
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	37	1.490
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	2.612	1
Muut konsernisaamiset	7.439	37
Myyntisaamiset	0	245
Siirtosaamiset	587	646
Muut saamiset	257	26.091
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>14.694</b>	<b>32.373</b>

Muut konsernisaamiset sisältää Technopolis Holding Finland 1 Oy:n antaman 7 400 000 euron konserniavustuksen.

Muut saamiset vertailukaudella sisältää johdannaisvastuisiin liittyviä rahavakuuksia 26 090 908 euroa.

**Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät**

Verot	0	184
Muut	587	462
<b>Yhteensä</b>	<b>5.845</b>	<b>646</b>

Muut siirtosaamiset sisältävät kulujaksotuksia.

**TECHNOPOLIS**



60

<b>14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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.	166.768	327.023
Pääoman palautus	-3.531	-169.872
Sijoitukset rahastoon	6.628	9.617
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>169.865</b>	<b>166.768</b>
Voittovarot 1.1.	118.333	32.110
Jaetut osingot	-16.000	-13.030
Tilikauden tulos	-33.852	99.252
<b>Voittovarot 31.12.</b>	<b>68.481</b>	<b>118.333</b>
<b>Vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>238.346</b>	<b>285.101</b>
<b>Oma pääoma 31.12.</b>	<b>354.202</b>	<b>400.957</b>
<b>Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>238.346</b>	<b>285.101</b>
<b>15. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Pitkäaikaiset velat konserniyrityksiltä	0	8.400
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>8.400</b>

**TECHNOPOLIS**



	2020	2019
<b>16. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		61
Ostovelat	616	422
Ostovelat saman konsernin yrityksille	145	0
Lainat saman konsernin yrityksille	2.591	0
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	54	63
Muut lyhytaikaiset velat	634	392
Siirtovelat	2.057	32.294
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>6.104</b>	<b>33.171</b>
<b>Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät</b>		
Pankkilainojen korot	3	0
Johdannaisten korot	0	29.267
Verovelat	197	946
Palkkiot ja bonukset	758	1.122
Muut	1.099	958
<b>Yhteensä</b>	<b>2.057</b>	<b>32.294</b>

Muut siirtovelat sisältävät henkilöstökuluvelkaa ja muita kulujaksotuksia.

## 17. ANNETUT VAKUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
<b>Koronvaihtosopimukset</b>				
Koronvaihtosopimukset, Nordea	0	0	50.000	-10.886
Koronvaihtosopimukset, Pohjola	0	0	100.000	-18.381
<b>Koronvaihtosopimukset yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150.000</b>	<b>-29.267</b>

Koronvaihtosopimukset on eräännytetty aikaistetusti tilikaudella 2020.

	2020	2019
<b>MUUT VASTUUT</b>		
<b>Takausvastuut</b>	<b>1.873</b>	<b>1 827</b>
<b>Kalustoleasingvastuut</b>		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	50	71
Myöhemmin maksettavat	26	28
<b>Kalustoleasingvastuut yhteensä</b>	<b>76</b>	<b>99</b>

**TECHNOPOLIS**



## 18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriliiketoimet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 24.

## 19. 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

## 20. 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. Yhtiön hallussa olleet 1 848 443 omaa osaketta mitätöitiin vuoden 2019 aikana. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

**TECHNOPOLIS**



## KIRJANPITOKIRJAT

Tilinpäätös	sidottuna kirjana
Tilinpäätöserittelyt	sidottuna kirjana
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	paperitositteina
APRay	AP payment	paperitositteina
ARPay	AR reference payment	paperitositteina
ARPayM	AR manual payment	paperitositteina
BS	Bank statement journal	paperitositteina
BSA	Bank statement adjustments journal	paperitositteina
FAD	FA depreciation journal	paperitositteina
FADD	FA depreciation difference journal	paperitositteina
GBS	Group bank statement journal	paperitositteina
GM	General memorial journal	paperitositteina
H	Hour journal	paperitositteina
OB	Opening balances	paperitositteina
PR	Payroll journal	paperitositteina
ProM	Project memorial journal	paperitositteina
TEM	Travel & Expense journal	elektroninen arkisto
VAT	Vat account transactions	paperitositteina
TR	Transaction reverse	paperitositteina
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 68 480 787 euroa sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa jakokelpoisia varoja oli yhteensä 169 864 830 euroa. Yhteensä jakokelpoisia varoja oli 238 345 617 euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2020 ei jaeta osinkoa.

#### ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 24.03.2021

Alistair Oates  
hallituksen puheenjohtaja

Davy Toussaint  
hallituksen jäsen

Henri Gueiff  
hallituksen jäsen

Outi Raekivi  
toimitusjohtaja

#### Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 31. maaliskuuta 2021

KPMG Oy Ab  
Tilintarkastusyhteisö

Lasse Holopainen, KHT

**TECHNOPOLIS**



KPMG Oy Ab  
Töölonlahdenkatu 3 A  
PL 1037  
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000  
www.kpmg.fi

## Tilintarkastuskertomus

Technopolis Holding Oyj:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Technopolis Holding Oyj:n (y-tunnus 0487422-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. 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. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten 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 lausuntonne. 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.–31.12.2020

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

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

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

## **Muut raportointivelvoitteet**

### **Muu informaatio**

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

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.



**Technopolis Holding Oyj**  
Tilintarkastuskertomus  
tilikaudelta 1.1.–31.12.2020

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.

Helsingissä 31. maaliskuuta 2021

KPMG OY AB

Lasse Holopainen  
KHT



# **TECHNOPOLIS**

## **FINANCIAL STATEMENT**

**31.12.2020**

**TECHNOPOLIS HOLDING OYJ**

**GROUP**

Business ID 0487422-3

Elektroniikkatie 8

90590 OULU



**TECHNOPOLIS HOLDING OYJ**

Business ID: 0487422-3

Domicile: OULU

Elektroniikkatie 8, 90590 OULU, FINLAND

**FINANCIAL STATEMENT**

**1.1.2020 – 31.12.2020**

Content	Page
Board of Directors' Report 2020	2
Consolidated Income Statement	7
Consolidated Balance Sheet	8
Consolidated Statement of Cash Flows	9
Statement of Changes in Equity	10
Accounting Policies Applied in the Preparation of the Consolidated Financial Statements	11
Notes to the Consolidated Financial Statements	23
Parent Company Income Statement	51
Parent Company Balance Sheet	52
Parent Company Cash Flow Statement	53
Accounting Policies Applied in the Preparation of Parent Company Financial Statements	54
Notes to the Parent Company Financial Statements	55
Signatures and Auditor's Note	64

**TECHNOPOLIS**



## Board of Directors' Report 2020

### FINANCIAL PERFORMANCE

		2020	2019	Change %	Like for like figures		
					2020	2019	Change %
Net sales, Group	EUR million	167.4	187.9	-10.9	158.2	165.2	-4.3
Property income	EUR million	137.6	153.8	-10.5	131.9	137.5	-4.1
<i>Share of net sales</i>	%	82.2	81.9	-	83.4	83.2	-
Service income	EUR million	24.2	30.1	-19.6	22.8	23.7	-3.9
<i>Share of net sales</i>	%	14.5	16.0	-	14.4	14.4	-
UMA Coworking income	Eur million	5.5	4.0	39.5	3.4	4.0	-14.1
<i>Share of net sales</i>	%	3.3	2.1	-	2.2	2.4	-
EBITDA, Group	EUR million	89.6	102.6	-12.6	88.0	91.0	-3.3
<i>EBITDA margin</i>	%	53.5	54.6	-	55.6	55.1	-
EBITDA, property	EUR million	95.0	105.3	-9.8	90.8	94.0	-3.4
<i>EBITDA margin</i>	%	69.0	68.5	-	68.8	68.4	-
EBITDA, services	EUR million	4.4	5.7	-24.0	3.9	4.3	-9.3
<i>EBITDA margin</i>	%	18.0	19.1	-	17.1	18.1	-
EBITDA, UMA Coworking	EUR million	-5.9	-4.4	-35.6	-2.8	-3.3	-16.6
<i>EBITDA margin</i>	%	-107.4	-110.5	-	-80.7	-83.1	-
Operating profit, Group	EUR million	91.3	289.3	-68.5			
<i>Operating profit margin</i>	%	54.5	158.0	-			

### Net sales and result

The business of Technopolis Group has weathered the disruption caused by the Covid 19 pandemic well, demonstrating the robustness of the Technopolis business model. In the early months of the pandemic occupancy levels fell from a pre-pandemic level of over 95% to a low of 91.4% at the end of July, before rebounding to 93.1% by the year end. The effect of terminated lease contracts was mitigated by the number of renewed or new lease contracts.

During the second half of the year 2019 the company divested properties in Kuopio, Oulu and Tampere and during year 2020 completed developments in Oulu, HMA, Tampere and Tallinn and therefore our financial resulted are quoted on a like for like basis although the actuals are also provided in the table above.

The consolidated like for like net sales decreased by 4.3% at EUR 158.2 (165.2) million. Property like for like income amounted to EUR 131.9 (137.5) million, down 4.1% compared to full year 2019. 3.3 M€ of the lost property income came from catering rents and parking income, which were affected by the Covid-restrictions. We expect these to return to the pre-pandemic levels when the pandemic will be brought under control.

Service like for like income decreased by 3.9% year-on-year and amounted to EUR 22.8 (23.7) million. Service income accounted for 14.4% (14,4%) of the consolidated net sales. Service income decreased in almost all business units, mainly because of the Covid-19 pandemic related reasons. The main driver for service income decrease was conference sales, which decreased by EUR 3.9 million. Conference revenues are expected to return to 2019 levels when the Covid-19 pandemic will be brought under control.

**TECHNOPOLIS**



UMA Coworking like for like income was EUR 3.4 (4.0) million and decreased 14.1 % comparing to previous year. UMA Coworking accounted for 2.2% (2.4 %) of the consolidated net sales.

Divestment of properties in Kuopio, Oulu and Tampere in 2019 had a declining effect on net sales in 2020. Group net sales decreased by EUR 22.1 million due to the divested properties. The format of presentation for Group net sales has been changed for the year 2020 by specifying the share of the UMA Coworking business. Expenses for the comparison year have been adjusted accordingly.

## Profitability

Premises expenses in 2020 decreased 12.2% year-on-year and were EUR 42.7 (48.6) million. Service expenses decreased 18.7% year-on-year and were EUR 19.9 (24.5) million. UMA Coworking expenses in 2020 decreased 8.7 % year -on-year and were EUR 3.7 (4.1) million, Administration expenses totaled EUR 3.7 (4.1) million. All above mentioned expenses are actuals and comparisons are actual comparisons.

Group like for like EBITDA for the year was EUR 88.0 (91.0) million. The EBITDA margin was 55.6% (55.1%). Property like for like EBITDA in 2020 amounted to EUR 90.8 (94.0) million. The property EBITDA margin slightly increased on the previous year's level and was 68.8.% (68.4%). Service like for like EBITDA was EUR 3.9 (4.3) million. The like for like EBITDA margin for services slightly declined year-on-year and was 17.1% (18.1%). The EBITDA margin for services was negatively affected by the covid-19 pandemic especially on conference room revenues. Group EBITDA decreased by EUR 12.7 million due to the divested properties. UMA Coworking like for like EBITDA margin was EUR -2.8 (-3.3) million. Coworking EBITDA margin decreased year-on-year and was -80.7 % (-83.1 %). In addition to property, service and UMA Coworking EBITDAs, Group EBITDA includes administration expenses.

At the end of the year, the fair value of Technopolis' investment properties was EUR 1,807.4 (1,705.4) million. The fair value changes totaled EUR 14.5 (195.6) million. The biggest positive impact on the fair value came from changes in yield requirements. The fair values of the completed investment properties owned by the company have been valued by an external independent appraisal agency Cushman & Wakefield. The market values of the properties as determined by the Cushman & Wakefield are derived from comparable recent market transactions if such comparable transactions have been available. In the absence of such transactions the fair value model is based on the property-specific cash flow analysis, in which the fair value of the investment property is determined by discounting the estimated net cash flow of future income and expenses to the present.

Operating profit was EUR 91.3 (289.3) million. Net financial expenses, including unrealized exchange rate gains and losses, amounted to EUR 54.2 (77.8) million. The decrease in net financial expenses was especially affected by the termination of interest rate derivatives recognized through profit or loss during the financial year.

Pre-tax profit was EUR 37.1 (211.5) million. Taxes decreased to EUR 5.6 (41.0) million mainly due to lower fair value change and related deferred taxes. Income taxes amounted to EUR 3.1 (7.8) million. The net result for the financial year was EUR 31.5 (170.5) million.

## BALANCE SHEET, FINANCING AND CASH FLOW

### Balance sheet and financing

The Group's balance sheet total on December 31, 2020 was EUR 1,998.2 (1,963.0) million, with liabilities accounting for EUR 1,310.4 (1,275.6) million. The Group's equity attributable to the parent company shareholders was EUR 643.2 (647.1) million. The equity ratio was 34.6% (35.3%) and the loan-to-value ratio (LTV) stood at 61.3% (60.3%).

**TECHNOPOLIS**



During the financial year Technopolis prematurely terminated interest rate swaps. The termination costs are reflected to Financial expenses of the Financial year. The company has made utilizations from available development facilities as the projects are progressed. Withdrawn development loans were totally 54.8 (48.4) million during the year 2020. In accordance with the financing agreement the development loans were converted 47.4 million to Term loan during the financial year. At the end of the review period the Senior loan amounted to EUR 848.0 (849.4) million and the Mezzanine loan EUR 126.8 (129.0) million. The Group has entered into a separate loan arrangement for the Estonian subsidiary, amounting to EUR 106.2 (98.2) million. At the year-end 2020, Technopolis had EUR 19.0 (81.7) million in unused committed long-term credit facilities.

The facility agreement includes, as customary for property financing, financial covenants that are based on operating net income to financing costs, debt service ratio and loan-to-value. Major part of the company loans is secured.

Cash and cash equivalents of the Group totaled EUR 46.1 (57.3) million on December 31, 2020.

On 31 December 2020, the Group's interest-bearing liabilities amounted to EUR 1,131.7 (1,072.6) million. Non-current interest bearing-liabilities totaled EUR 1,107.1 (1,057.7) million and current interest-bearing liabilities were EUR 24.6 (14.9) million. Interest bearing-liabilities now also include the lease liabilities recognized on the balance sheet in accordance with IFRS 16.

Interest-bearing liabilities were composed of EUR 1,081.0 (1 016.8) million in bank loans and EUR 50.8 (55.8) in other liabilities. Of the interest-bearing liabilities EUR 1,126.6 (1 070.8) million was secured and EUR 5.1 (1.8) million was unsecured.

The average capital-weighted loan maturity was 1.3 (2.4) years. The credit facilities have two one-year extension options exercisable at discretion, provided that certain terms of the facility are met. A total of 89.1% (93.1%) of the Group's interest-bearing liabilities were either interest rate hedged or fixed-rate loans.

## Cash flow

In 2020, cash flow from operations was EUR 33.4 (12.6) million. Cash flow from investments was EUR -79.5 (-22.9) million, of which investments in investment properties were EUR -75.8 (-118.0) million. Financing cash flow was EUR 35.7 (42.9) million. Cash and cash equivalents on December 31, 2019 were EUR 46.1 (57.3) million. The net change in cash in 2020 was EUR -10.5 (32.6) million.

## PROPERTY PORTFOLIO

At the end of December, the fair value of Technopolis' investment properties was EUR 1,807.4 (1,705.4) million. Technopolis had a total rentable area of 694,100 (623,500) m<sup>2</sup>. At the end of the review period 34,000 (73,000) m<sup>2</sup> office properties were under construction in Espoo and Vilnius, with the aggregate value of EUR 89.5 million. All properties under construction are expected to be completed at the beginning of the year 2021 and during the year 2022.

**TECHNOPOLIS**

## EVALUATION OF RISKS

### Risk management within Technopolis

The main objectives of risk management at Technopolis are to:

- ensure the achievement of the company's business objectives,
- identify, evaluate, measure and mitigate significant risks and uncertainties, as well as to
- monitor them as part of the day-to-day management of business operations.

### Most significant risks

External risks of the company are seen as relating to market dynamics, like intensifying competition on the traditional office market and/or new business models emerging to compete with Technopolis' model. Also, any unexpected market conditions due to e.g., an oversupply of office space or due to an economic downturn may prevent Technopolis from reaching its growth targets and maintaining its profitability. The effects of the coronavirus pandemic on the working habits in the longer term and the resulting changes in companies' needs for office space may increase uncertainty in Technopolis' operating environment and risk in office space demand. Changes in demand for office space and various authoritative regulations and restrictions related to the pandemic create uncertainty and may thereby affect the fair values of investment properties, occupancy rates and rental levels.

The most relevant financial risk is assessed as relating to unfavorable exchange rate movements that may lead to deteriorating profitability. Financial risks are described in more detail in the notes to the financial statements for 2020 (note 21).

The most significant internal risks of the company relate to the company's ability to attract and commit the needed key personnel. In addition, the company has identified risks related to functionality and maintenance of the current IT systems.

### Organization and personnel

The CEO of Technopolis Plc was Sami Laine until October 31, 2020 and from November 01, 2020 Outi Raekivi as Interim CEO. During the review period, the Group Management Team comprised Sami Laine, CEO (until October 31, 2020); Outi Raekivi, CLO (starting November 01, 2020 Interim CEO); Karri Hautanen, Chief Marketing Officer (starting August 10, 2020); Kari Kokkonen, Chief Real Estate Officer; Heli Matero, CFO (starting August 10, 2020) and Niko Pulli, Chief Operating Officer (Chief Services Officer until August 31, 2020).

During the financial year, Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy was merged with its parent company Technopolis Oy on January 1, 2020.

In 2020, the Group employed an average of 233 (236) people. On average, property operations employed 60 (62) people, service operations 127 (123) and Group administration 46 (50). The number of personnel at end of the period was 233 (229).

### Board of Directors

During the financial year 2020 the Board of Directors comprised:

- for the period January 1 – August 31, 2020 Paul Patel (Chairman), Henri Guelff and Davy Toussaint (members), and
- for the period September 1 – December 31, 2020 Alistair Oates (Chairman), Henri Guelff and Davy Toussaint (members).

No remuneration is paid to the Board members.

**TECHNOPOLIS**



## Lawsuits and claims

During 2020, there were no legal proceedings taking place in Technopolis Holding Plc or its Group companies that would have a material impact on the company or its financial position.

## SHARES AND SHARE CAPITAL

On December 31, 2020, Technopolis Holding Plc's share capital amounted to EUR 96,913,626 (96,913,626) and the total number of shares was 156,915,219 (156,915,219).

## Shareholders

On December 31, 2020, Kildare Nordic Acquisitions S.à r.l. owned 156,915,219 shares in the company, i.e. 100.0% of all shares and votes.

## BOARD OF DIRECTORS' PROPOSAL FOR DIVIDEND DISTRIBUTION

At the end of the financial year, the parent company's distributable funds comprised EUR 68.5 million retained earnings and EUR 169.9 million invested unrestricted equity fund.

The Board proposes that no dividend be distributed for the financial year 2020.

## NEAR-TERM OUTLOOK

OECD estimates GDPs to grow 1.5–3.4% in all Technopolis market areas in 2021. Although economic growth has been slow in Finland, and uncertainty regarding worldwide economic development has grown, continued low interest rates still support the attractiveness of the property investment market. According to market estimates, the yield requirements are expected to remain stable in all Technopolis markets.

The company's management estimates the good operational performance to continue. The assessment is based on the assumption that there will be no significant changes in Technopolis' operating areas and that the covid-19 pandemic will be brought under control.

In Helsinki, March 24, 2021

Technopolis Holding Plc  
Board of Directors

**TECHNOPOLIS**



## CONSOLIDATED INCOME STATEMENT, EUR

	Note	2020	2019
Property income	1	137.633.085	153.845.315
Service income	1	24.223.744	30.127.501
UMA Coworking income	1	5.530.477	3.963.500
<b>Net sales total</b>	<b>1</b>	<b>167.387.306</b>	<b>187.936.316</b>
Other operating income	1	723.764	348.683
Premises expenses	2	-42.697.466	-48.624.662
Service expenses	3	-19.884.928	-24.454.960
UMA coworking expenses	3	-12.144.999	-8.523.313
Administration expenses	4	-3.747.879	-4.105.389
<b>EBITDA</b>		<b>89.635.798</b>	<b>102.576.675</b>
Change in fair value of investment properties	10	14.491.455	195.584.103
Depreciation	5	-12.820.336	-8.903.261
<b>Operating profit</b>		<b>91.306.917</b>	<b>289.257.517</b>
Financial income and expenses	6	-54.182.775	-77.800.470
Unrealized exchange rate profit/loss	6	20.934	30.841
<b>Result before taxes</b>		<b>37.145.076</b>	<b>211.487.887</b>
Deferred taxes	7,15	-2.473.904	-33.174.259
Current taxes	7	-3.138.420	-7.789.847
<b>Net result for the period</b>		<b>31.532.752</b>	<b>170.523.781</b>
<b>Distribution of earnings for the year</b>			
To parent company shareholders		25.912.814	151.852.305
To non-controlling interests	12	5.619.937	18.671.477
<b>Total</b>		<b>31.532.752</b>	<b>170.523.781</b>

## CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

Net result for the period		31.532.752	170.523.781
Other comprehensive income items			
Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:			
Translation differences	7,18	-18.266.200	5.321.068
Derivatives	6	15.502	12.005.039
Taxes related to other comprehensive income items	6,7,15	-3.101	-2.401.007
<b>Other comprehensive income items after taxes</b>		<b>-18.253.799</b>	<b>14.925.100</b>
<b>Comprehensive income for the period, total</b>		<b>13.278.953</b>	<b>185.448.881</b>
<b>Distribution of comprehensive earnings for the period</b>			
To parent company shareholders		7.659.016	166.777.405
To non-controlling interests	12	5.619.937	18.671.477
<b>Total</b>		<b>13.278.953</b>	<b>185.448.881</b>

**TECHNOPOLIS**



## CONSOLIDATED BALANCE SHEET, EUR

ASSETS	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Non-current assets</b>			
Intangible assets	8	7.088.667	5.960.196
Tangible fixed assets	9	29.347.186	33.654.111
Completed investment properties	10	1.807.381.832	1.705.409.883
Investment properties under construction	10	55.952.236	93.413.340
Advance payments and projects in progress	11	9.044.559	7.819.898
Holdings in associates	13	1.150.878	1.150.878
Investments and receivables	14	567.244	485.503
Deferred tax assets	15	23.021.274	16.511.611
<b>Total non-current assets</b>		<b>1.933.553.876</b>	<b>1.864.405.420</b>
<b>Current assets</b>			
Sales receivables	16	6.930.938	4.589.384
Other current receivables	16	11.592.967	36.644.848
Cash and cash equivalents	17	46.077.879	57.335.913
<b>Total current assets</b>		<b>64.601.784</b>	<b>98.570.145</b>
<b>ASSETS, TOTAL</b>		<b>1.998.155.659</b>	<b>1.962.975.564</b>
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
<b>Equity</b>	18		
Share capital		96.913.626	96.913.626
Premium fund		18.550.866	18.543.031
Invested unrestricted equity fund		165.675.457	162.555.410
Other reserves		-312.004	-324.406
Translation differences		-49.060.101	-30.793.901
Retained earnings		385.471.221	248.314.401
Net profit for the year		25.912.814	151.852.305
<b>Parent company's shareholders' share of equity</b>		<b>643.151.879</b>	<b>647.060.466</b>
Share of non-controlling interests in equity	12	44.587.574	40.344.431
<b>Total equity</b>		<b>687.739.453</b>	<b>687.404.897</b>
<b>Liabilities</b>			
Non-current finance liabilities	19, 21	1.060.773.106	1.009.811.279
Deferred tax liabilities	15	131.880.627	123.778.470
Non-current lease liabilities	20,21	48.630.932	50.234.178
<b>Non-current liabilities, total</b>		<b>1.241.284.666</b>	<b>1.183.823.927</b>
Current financial liabilities	19, 21	55.524.311	71.606.105
Current lease liabilities	20,21	6.277.622	5.597.244
Account payable	19,21	7.329.608	14.543.390
<b>Current liabilities, total</b>		<b>69.131.541</b>	<b>91.746.740</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>1.310.416.206</b>	<b>1.275.570.667</b>
<b>EQUITY AND LIABILITIES, TOTAL</b>		<b>1.998.155.659</b>	<b>1.962.975.564</b>

TECHNOPOLIS



## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

	Note	2020	2019
<b>Cash flows from operating activities</b>			
Net result for the period		31.533	170.524
Adjustments:			
Change in value of investment properties	10	-14.491	-195.584
Depreciation	5	12.820	8.903
Financial income and expenses	6	54.162	77.800
Taxes	7,15	5.612	40.964
Change in working capital		790	-2.098
Interest received	6	131	617
Interest paid and fees	6	-35.435	-30.264
Other financial items in operating activities	6	-16.246	-54.215
Taxes paid	7	-5.506	-4.008
<b>Cash flows from operating activities</b>		<b>33.371</b>	<b>12.639</b>
<b>Cash flows from investing activities</b>			
Investments in investment properties	10	-75.779	-118.045
Investments in tangible and intangible assets	9	-3.660	-6.072
Loans granted		-81	0
Proceeds from sale of tangible and intangible assets		0	23.250
Shares in subsidiaries sold	9,10,23	0	77.967
<b>Cash flows from investing activities</b>		<b>-79.520</b>	<b>-22.900</b>
<b>Cash flows from financing activities</b>			
Increase in long-term loans	19,21	65.306	1.164.838
Decrease in loans	19,21	-8.420	-291.901
Dividends paid and return of capital	18	-20.915	-193.143
Investments to equity	18	6.628	9.617
Change in short-term loans	19	0	-641.775
Payments of lease liabilities	20	-6.920	-4.764
<b>Cash flows from financing activities</b>		<b>35.679</b>	<b>42.873</b>
		0	
<b>Change in cash and cash equivalents</b>		<b>-10.471</b>	<b>32.612</b>
Impact of exchange rate changes		-787	968
Cash and cash equivalents at period-start		57.336	23.756
<b>Cash and cash equivalents at period-end</b>	17	<b>46.078</b>	<b>57.336</b>

**TECHNOPOLIS**



## STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

1.000 eur

Equity attributable to owners of the parent

	Share capital	Premium fund	Invested unrestricted equity fund	Other reserves	Translation differences	Retained earnings	Equity attributable to owners of the parent	Share of non-controlling interests	Total shareholders' equity
<b>Equity January 1, 2020</b>	<b>96.914</b>	<b>18.543</b>	<b>162.555</b>	<b>-324</b>	<b>-30.794</b>	<b>400.167</b>	<b>647.060</b>	<b>40.344</b>	<b>687.405</b>
Comprehensive income									
Net profit for the period						25.913	25.913	5.620	31.533
Other comprehensive income items									
Translation difference					-18.266		-18.266		-18.266
Derivatives				12			12		12
Comprehensive income for the period				12	-18.266	25.913	7.659	5.620	13.279
Related party transactions									
Dividend						-16.000	-16.000	-1.384	-17.384
Return of capital			-3.531				-3.531		-3.531
Other changes		8	6.651			1.305	7.964	7	7.971
Related party transactions		8	3.120			-14.695	-11.568	-1.377	-12.944
<b>Equity December 31, 2020</b>	<b>96.914</b>	<b>18.551</b>	<b>165.675</b>	<b>-312</b>	<b>-49.060</b>	<b>411.384</b>	<b>643.152</b>	<b>44.588</b>	<b>687.739</b>
<b>Equity January 1, 2019</b>	<b>96.914</b>	<b>18.543</b>	<b>322.810</b>	<b>-9.928</b>	<b>-36.115</b>	<b>258.571</b>	<b>650.795</b>	<b>59.416</b>	<b>710.211</b>
Comprehensive income									
Net profit for the period						151.852	151.852	18.671	170.524
Other comprehensive income items									
Translation difference					5.321		5.321		5.321
Derivatives				9.604			9.604		9.604
Comprehensive income for the period				9.604	5.321	151.852	166.777	18.671	185.449
Related party transactions									
Dividend						-13.030	-13.030	-2.767	-15.797
Return of capital			-169.872				-169.872	-7.475	-177.346
Other changes			9.617			2.774	12.390		12.390
Related party transactions			-160.255			-10.257	-170.511	-10.241	-180.753
Changes in subsidiary shares								-27.502	-27.502
<b>Equity December 31, 2019</b>	<b>96.914</b>	<b>18.543</b>	<b>162.555</b>	<b>-324</b>	<b>-30.794</b>	<b>400.167</b>	<b>647.060</b>	<b>40.344</b>	<b>687.405</b>

**TECHNOPOLIS**



## ACCOUNTING POLICIES APPLIED IN THE PREPARATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### COMPANY INFORMATION

Technopolis is a shared workspace expert. We provide efficient and flexible offices, coworking spaces and everything that goes with them. Our services run from designing the workspace to reception, meeting solutions, restaurants and cleaning. We are obsessed with customer satisfaction and value creation. Technopolis operates campuses in Finland in the Oulu region, the Helsinki Metropolitan Area, and Tampere; in St. Petersburg in Russia, in Tallinn in Estonia, in Vilnius in Lithuania, in Oslo in Norway, in Gothenburg and in Stockholm in Sweden and in Copenhagen in Denmark. The Group's parent company is Technopolis Holding Plc. The company is domiciled in Oulu, Finland, and its registered address is Elekroniikkatie 8, FI-90590 Oulu.

## ACCOUNTING POLICIES APPLIED IN THE PREPARATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements of Technopolis Plc have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS). The financial statements 2020 comply with the IAS (International Accounting Standards) and IFRS effective as of December 31, 2020, together with the interpretations of the SIC (Standing Interpretations Committee) and IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) adopted by European Union. Figures in the financial statements are presented in euros (Income Statement and Balance Sheet) and the others (Statement of Cash Flows, Statement of Changes in Equity and Notes) in thousands of euros, exceptions are mentioned separately.

In the consolidated financial statements investment properties, financial assets measured at fair value through profit and loss and derivatives are measured at fair value. In other respects, the consolidated financial statements are produced on the historical cost basis.

### Scope of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements include the parent company, Technopolis Plc, and those subsidiaries in which the parent company directly or indirectly controls more than 50% of the voting power of the shares or otherwise exercises control. The Group has control over an investment when it has the right and ability to control the significant functions of the investment, and when it has exposure or rights to the investee's variable returns and the ability to affect those returns through power over an investee. Technopolis Plc has control over all consolidated subsidiaries on the basis of voting power. Associated companies are companies in which Technopolis Group exerts significant influence. Significant influence exists when the Group owns more than 20% of the company's voting power or when it otherwise exerts significant influence but not control.

The purchase method has been used in eliminating the mutual shareholdings of Group companies. Pursuant to an exemption permitted under IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards*, the Group has elected not to apply IFRS 3 *Business Combinations* retrospectively to business combinations that predate the transition to IFRS (January 1, 2004). Business combinations subsequent to the transition date implemented prior to January 1, 2010, comply with the IFRS 3 standard in force at the time, and as of January 1, 2010, the Group has applied the revised IFRS 3 standard in accordance with which all acquisition-related expenses are recognized in the statement of income as expenses. A conditional additional purchase price must be recognized at fair value, even if the materialization of the additional purchase price is not assumed to be probable at the time of the acquisition. Any changes in the conditional purchase price liability that have taken place after the time of acquisition are recognized through profit or loss.

IFRS 3 *Business Combinations* standard is applied to the acquisition of an investment property if the acquired entity comprises a single business entity that can be managed and administered as an independent entity. When the

**TECHNOPOLIS**



company determines whether the acquisition is a separate business, the criteria applied include the following factors: are employees transferred with the acquired company, does the acquired entity manage its customer accounts independently, and does the acquired entity make up a clear separate business entity. If the above criteria are met, IFRS 3 is applied to the acquisition of the investment property, otherwise the IAS 40 Investment Property standard is applied. With regards to acquisitions to which the IFRS 3 standard has been applied, the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities are measured at fair value on the acquisition date. If the cost of an acquired company on the acquisition date exceeds the Group's share of the fair value of the acquired company's net assets, the difference is recognized as goodwill. All subsidiaries established or acquired during the fiscal year have been consolidated from the point in time when control over them was established. Changes in ownership of subsidiaries, associated companies or joint ventures are recognized directly in the Group's shareholders' equity. As a result of the standard revision, losses of a subsidiary can be allocated to non-controlling owners even when they exceed the value of their investments.

If the Group has acquired an investment property that is not a business combination referred to in IFRS 3, the investment property has been measured at acquisition cost at the time of acquisition. The acquisition cost of the acquired investment property includes the purchase price and direct expenses of the acquisition, such as related expert fees, asset transfer taxes and other transaction costs.

All intra-group transactions, balances and profit distribution have been eliminated. The distribution of net profit for the period between parent company shareholders and non-controlling interest is presented in the income statement, and the equity attributable to non-controlling interests is presented separately under equity. The distribution of comprehensive income between parent company shareholders and non-controlling interests is presented in the statement of comprehensive income.

Associates have been consolidated using the equity method of accounting. The Group's portion of the net profit/loss for the year of associates, less depreciation, is presented in the income statement under financial income. If the Group's portion of an associate's loss exceeds the carrying amount, any losses in excess of the carrying amount are not consolidated unless the Group is committed to fulfilling the obligations of the associates.

Mutual real estate companies have been consolidated by proportional consolidation, with the balance sheets, income statements and statements of comprehensive income of the mutual property companies being consolidated proportionally to the Group's holding, line by line, with the corresponding lines in the consolidated financial statements. If the income statements or statements of comprehensive income and the balance sheets of subsidiaries consolidated by proportional consolidation contain items that are exclusively attributable to the Group or to other owners, they have also been taken into account accordingly in the consolidated financial statements. These cases do not constitute a non-controlling interest.

#### **Foreign Currency-Denominated Business Transactions**

The figures concerning the result and financial position of the Group's unit are denominated in the currency of each unit's main business environment (the "functional currency"). The consolidated financial statements are disclosed in euros, which is the functional and presentation currency of the Group's parent company. In addition to the euro, the Group has items denominated in U.S. dollars, Russian rubles, Norwegian kroner, Swedish kronas, Danish kroner and Polish zlotys.

Foreign currency-denominated business transactions are recognized in the functional currency, using the exchange rate of the transaction date. Foreign currency-denominated monetary balances are converted to euros using the exchange rates of the balance sheet date. Foreign currency-denominated non-monetary items are valued using the exchange rate of the transaction date, except for items at fair value, which are converted to euros using the exchange rates of the valuation date.

Gains and losses arising from foreign currency-denominated business transactions and from the translation of monetary items have been recognized in the income statement under financial income and expenses. Exchange rate gains and losses from business operations are included in the corresponding items before operating profit.

**TECHNOPOLIS**



Income and expense items of the Group companies' income statements are converted to euros using the average rate of the financial period and balance sheets using the exchange rate of the balance sheet date, which results in translation differences recognized in shareholders' equity on the balance sheet, with the result recognized in other comprehensive income. Translation differences from the elimination of foreign subsidiaries' acquisition cost and equity items accumulated after acquisition are recognized in other comprehensive income. Translation differences from the sale of a subsidiary or loss of control are recognized in the income statement as part of the capital gain or loss.

The Group has a Russian subsidiary in St. Petersburg that uses the Russian ruble as its functional currency and six subsidiaries in Oslo that use the Norwegian krone as their functional currency, three subsidiaries in Sweden that use the Swedish krona as their functional currency, one subsidiary in Denmark that uses Danish krone as its functional currency as well as one subsidiary in Poland that uses Polish zloty as their functional currency.

### **Net sales**

The Group's net sales primarily consist of real estate rental revenues i.e. property income and service income derived from business operations. Net sales are adjusted for indirect taxes and the translation difference of foreign currency-denominated sales.

Most of the property revenues have been recognized as income in accordance with IFRS 16 *Leases* through profit or loss on a straight-line basis over the entire lease term. The rents paid by some customers are "contingent rents," with the rent based on the lessee's net sales. Because the final rent based on net sales is confirmed only after the financial period has ended, rents tied to net sales are recognized during the financial period based on contracts and balanced according to the actual rents at the end of the financial period.

The Group's service income includes revenues from reception, cleaning, maintenance, meeting, ICT and catering services, as well as membership fees for coworking spaces. The company recognizes its net sales from services in accordance with the IFRS 15 standard. The customer simultaneously receives and consumes the service, and the company fulfills the performance obligation as the services are produced. Service income is recognized over time or once the service has been performed. Relative transaction prices are defined for services through the related contracts.

The Group has cleaning and ICT service sections in which the provision of the service is provided by another parties. However, the Company is responsible for service provision, meaning that it acts as the principal for these services. If the company does not have control over the service before its delivery to the customer, the company is acting as an agent and will recognize only its net income from the service under net sales.

### **Public Subsidies**

Public subsidies are recognized when there is reasonable assurance that the entity complies with the conditions attaching to them and that the subsidies will be received. The subsidies received have been recognized in other operating income. The expenses relating to subsidies are recognized in income statement according to their nature.

### **Intangible Assets and Tangible Fixed Assets**

Intangible assets and items of property, plant and equipment are measured at the original acquisition cost, less accumulated depreciation, and they are depreciated over their useful lives according to pre-established depreciation plans. Intangible rights are depreciated on a 20% straight-line basis, and machinery and equipment on a 25% straight-line basis.

**TECHNOPOLIS**



Additional expenses arising later are capitalized if it is likely that they will cause future economic benefit to the company and they can be reliably determined and allocated to an asset. Otherwise, they are recognized as an expense in the income statement.

R&D expenditure is recognized in the income statement as expenses. Development expenses arising from the planning of new and significantly enhanced products are capitalized as intangible assets on the balance sheet when the development phase expenditure can be reliably determined, and the Group can show how the product will probably generate future economic benefit. Development expenses are mainly related to the development of software customized for the Group and the development of new service packages pursuant to the Technopolis concept. Capitalized R&D expenditure includes material, work and testing expenses and any capitalized borrowing costs that are directly due to finishing the product for the intended use. R&D expenditure previously recognized as expenses will not be subsequently capitalized.

The useful lives of intangible assets and tangible fixed assets are reviewed annually and their carrying amounts are assessed for possible depreciation. If there is any indication of depreciation, the recoverable amount of the asset involved is evaluated. The recoverable amount of unfinished intangible assets is additionally estimated annually regardless of whether there are indications of impairment.

The recoverable amount is the higher of the fair value of the asset less sales-related expenses or service value. Service value refers to the estimated future net cash flows from the asset or cash-generating unit discounted to their current value. The discount rate applied is the interest rate before tax, which illustrates the market view of the time value of money and special risks related to the asset.

If the carrying amount of an asset is found to be higher than the cash it will generate in the future, a depreciation loss will be recognized as an expense for the period. If a depreciation loss later proves unwarranted, it can be reversed by recognizing it in profit or loss. However, the reversal of a depreciation loss cannot exceed the depreciation of the asset recognized previously, and in cases where goodwill is recognized, a depreciation loss made in goodwill is irreversible.

On the balance sheet date, the Group had no intangible assets with indefinite useful lives or goodwill that would need to be subjected to annual depreciation testing.

## **Investment Properties**

Investment properties are those that the Group holds in order to obtain rental revenues or an increase in asset value. They include buildings and developed/undeveloped land owned by the Group. They also include properties held under a capital lease. Investment properties are measured at fair value. Technopolis Group keeps for its own use only small offices in buildings that can otherwise be defined as investment properties, for which reason the premises in Technopolis' own use has not been recognized separately at acquisition cost, but are included in the fair value calculation.

Changes in the value of investment properties are entered into the income statement as a separate item. Aside from the change in the value of properties owned throughout the year, the change in the fair value of investment properties was due to the determination of properties completed during the fiscal year at fair value and the increases in acquisition cost recognized by special purpose entities during the fiscal year. Increases in acquisition costs consist of the capitalization of renovation investments in the properties.

**TECHNOPOLIS**



## *Fair Value Accounting Model and Valuation Process*

In calculating the fair value of investment properties, the aim is to determine the prices paid on an active market at the time of the review for properties that are equivalent in terms of type, location, condition or lease structure. If comparable prices cannot be found on active markets, the fair value can be determined by adjusting the prices of active markets to correspond to the time of the review and the situation at hand, or by determining the fair value from cash flows based on estimated future revenues.

The fair values of the completed investment properties owned by the Group are estimated by an external appraisal agency. The market values of the properties as determined by the external appraisal agency are primarily derived from comparable recent market transactions, if such comparable transactions are available. In the absence of such transactions the fair value model used by the external appraisal agency is based on the property-specific cash flow analysis, in which the fair value of an investment property is determined by discounting the net cash flow of estimated future income and expenses to the present day. All future income is based on existing agreements. Existing agreements are assumed to terminate upon expiry of the notice period following the first possible date for giving notice of termination. After this, the premises are assumed to be leased at market rates. The market rates used by the external appraisal agency are based on their estimates on market rent level. Market rents are also defined for premises that are vacant at the valuation date. A vacancy rate is defined specifically for each property annually over the entire accounting period, both for the current and comparison periods. In addition to income from the rental of premises, site-specific income is considered to include payments for usage and income from car parking. Rents and market rents are raised annually by the expected inflation rate.

The net cash flow consists of future rental income adjusted by the vacancy rate, less annual management and maintenance costs based on latest data. A long-term maintenance plan has been specified for each company and included annually in the calculation of net cash flow. The net cash flows from estimated future income and expenses are discounted to the present day using a discount rate derived from the net yield requirement and the expected inflation rate. The present value of the residual value after the end of the accounting period is added to the present value of the net cash flow. In the current financial year the net yield requirements applied by the external appraisal agency are based on net yield requirements used in comparable transactions and also on general market conditions.

Undeveloped land areas are primarily measured at acquisition cost. If the cost is essentially different from the value of building rights, the land area is measured on the basis of the building rights.

## *Investment Properties Under Construction*

Acquisition costs related to the construction of an investment property accumulated during the construction period, any related plot rents and costs of employee benefits are capitalized on investment properties under construction on the balance sheet. Investment properties under construction are then valued at their fair value according to the degree of completion, provided that the fair value can be reliably determined. The fair value of investment properties under construction is determined by discounting the net cash flow of future income and expenses to the present day. Changes in the fair value of investment properties under construction are recognized in the income statement. Investment properties under construction are presented separately from completed investment properties and transferred to completed investment properties at their fair value upon commissioning.



## Fair Value Measurement

In the consolidated financial statements, investment properties, assets measured at fair value through profit and loss and derivative contracts are measured at fair value.

Assets measured at fair value categorized into hierarchy level 1 are based on the quoted (unadjusted) prices in active markets for identical assets at the measurement date, such as share prices on the Nasdaq Helsinki stock exchange. The fair values of level 2 assets or liabilities are measured using other input data than quoted prices on level 1, for which all inputs that have a significant effect on the recorded fair value are observable, either directly or indirectly. The fair value of these instruments is measured on basis of generally accepted valuation techniques that primarily use inputs based on observable market data. The fair values of level 3 assets, on the other hand, are based on inputs concerning the asset which are not based on observable market data (non-observable inputs) but to a significant extent on assumptions made by the management and their use in generally accepted valuation techniques.

## Advance Payments and Projects in Progress

Capitalized additions of non-current assets in progress have been recognized under advance payments and projects in progress. These include modernizations of investment properties and any other projects that are to be recognized as being in progress until they are completed.

## Leases, for a lessee

The company applies IFRS 16 as from January 1, 2019. The standard requires a lessee recognize assets and liabilities for all leases that have a lease term exceeding 12 months, unless the underlying assets are of low value. A lessee is required to recognize an asset representing the right to use the underlying asset, and a liability reflecting the obligation to pay rentals.

A right-of-use asset is measured at cost comprising the following elements: the amount of the lease liability, any initial direct costs incurred by the Group, any lease payments made at or before the commencement date, less any lease incentives, and an estimate of restoration costs to be incurred by the Group. The lease liability of the Group is measured by discounting the lease obligations falling in the scope of the standard to their present value, by using the incremental borrowing rate determined by management as the discount rate. The incremental borrowing rate is determined based on classes of right-of-use assets, maturities and financial environment. Lease payments comprise fixed payments (including in-substance fixed payments), variable lease payments that depend on an index or a rate, amounts expected to be payable under a residual value guarantee, and the exercise price under a purchase option that the Group is reasonably certain to exercise. If the Group is reasonably certain to exercise a termination option, any resulting termination cost is included in the lease liability. A lease term is determined as the non-cancellable period of a lease, including the periods covered by an option to terminate the lease, if the Group is reasonably certain not to exercise the termination option. Any periods covered by an extension option are included in the lease term in case the Group is reasonably certain to exercise such options.

In cases where the value of the right-of-use asset recorded on plot contracts of the company is closely linked to the investment properties of the Group, the right-of-use assets for plot contracts are presented in the balance sheet under investment properties. The company recognizes rental expenses on these right-of-use assets for plot contracts in profit or loss under Change in fair value of investment properties and financial expenses, based on the interest rate determined for the leases. The earnings impact resulting from tangible right-of-use assets is shown under the item Depreciation, other tangible assets and Interest expenses from lease liabilities

The Group applies the exemptions granted under the standard not to recognize short-term leases (a lease that has a lease term of 12 months or less) and leases for which the underlying asset is of low value (value of USD 5,000 or less). Such leases are expensed on a straight-line basis over the lease term.

**TECHNOPOLIS**



## Shareholders' Equity

Shares issued before 2010 are presented as share capital. Assets received as consideration for shares issued after this are registered in the company's unrestricted equity reserve. Expenses related to the issue or purchase of equity instruments are presented as a reduction of shareholders' equity. The parent company has repurchased equity instruments, and the acquisition cost of the instruments has been deducted from shareholders' equity.

## Financial Assets and Liabilities

Technopolis Group's financial assets are classified into the following categories in accordance with IFRS 9 *Financial Instrument* standard: financial assets measured at fair value through profit and loss and financial assets at amortized cost. The classification is made according to the purpose of the acquisition of the financial assets, and they are classified in connection with the original acquisition. Financial instruments are initially recognized at fair value based on the consideration received or paid. Transaction costs are included in the initial accounting value of financial assets for items that are not measured at fair value through profit and loss. All purchases and sales of financial assets are recognized on the transaction date. For additional information about financial assets, see Note 21.

Financial assets are derecognized from the balance sheet when the Group has lost its contractual right to cash flows or it has substantially transferred the risks and rewards to a non-Group party.

The items in this group are recognized at fair value, and the fair values of all of the investments in this category are determined on the basis of quoted prices in active markets or generally approved option pricing models. Both realized and unrealized gains and losses from changes in fair value are recognized through profit and loss for the period during which they were incurred.

Short-term financial assets are measured at amortized cost. Fees related to sales receivables and other receivables are fixed or can be determined and not quoted in an active market. This group includes the Group's financial assets generated by conveying money, goods, or services to the debtor. They are measured at amortized costs and included in current and non-current financial assets; in the latter if they mature after more than 12 months. The Group recognizes an impairment loss for an individual receivable when there are objective indications that it will not be possible to collect the receivable in full.

Interest-bearing liabilities are recognized on the balance sheet at amortized cost by applying the effective interest method. Current interest-bearing liabilities include all interest-bearing liabilities maturing within 12 months.

Financial assets measured at fair value through profit and loss include derivatives not eligible for hedge accounting according to *IFRS 9 Financial Instruments*. This group also includes investments into non-quoted financial instruments.

## Impairment of Financial Assets

The assessment of the Group's credit loss provision is based on an amount equal to lifetime expected credit losses on trade receivables in accordance with IFRS 9. The expected credit loss model is forward-looking, and default rates are based on historical realized credit losses. The Group assesses the need for recognition of a loss allowance for expected credit losses on trade receivables measured at amortized cost always when it becomes a party to a contract involving financial assets. The estimate of a valuation allowance concerning expected credit losses is based on experience of actual credit losses, considering the financial conditions at the time of review, and is recognized at an amount equal to lifetime expected credit losses.

The Group assesses at each financial-period end whether there are objective indications of an impairment of a financial asset or a group of financial assets.

**TECHNOPOLIS**



## *Derivative Contracts and Hedge Accounting*

The Group uses derivative contracts mainly to hedge interest rate risks. Interest rate derivatives are classified as hedging instruments of future interest flows, and the Group applies hedge accounting of cash flows to the contracts when the criteria for hedge accounting according to IFRS 9 are met. A change in the fair value of a derivative contract is recognized in other comprehensive income items to the extent that the hedging is effective. The non-effective proportion of hedging is immediately recognized in the income statement in financial items. If a derivative contract used as a hedging instrument is matured, sold or terminated prematurely but the generation of the interest flows of the hedged loans is still very probable, the gains and losses from interest rate swaps remain in shareholders' equity and are recognized in the income when the hedged interest flows are realized as income. If the generation of the hedged cash flows is no longer very probable, the gains and losses from interest rate swaps are immediately recognized from shareholders' equity to the income statement under financial income and expenses.

Derivative contracts that do not meet the criteria for hedge accounting are recognized through profit or loss. Such contracts are measured at fair value, and changes in their fair value are recognized in the income statement.

## *Borrowing Costs*

Borrowing costs are recognized as expenses using effective interest method for the financial period during which they were incurred.

## **Cash and Cash Equivalents**

Cash and cash equivalents consist of cash, demand deposits and other current, extremely liquid investments. Items classified as cash and cash equivalents have a maximum maturity of three months from the acquisition date.

## **Employee Benefits**

### *Short-Term Employee Benefits*

Salaries and bonuses are short-term employee benefits, and they are recognized as expenses for the financial period during which the work was performed.

### *Post-Employment Benefits*

All of the Group's employees are included in defined contribution plans, and all contributions resulting from pension arrangements are recognized in the income statement for the fiscal year to which the contribution relates.

## **Provisions and Contingent Liabilities**

A provision is recognized when the Group has a legal or actual obligation based on an earlier event, when materialization of the payment obligation is probable, and the amount of the obligation can be reliably determined. The provisions are measured at the present value of the expenses required to cover them. If there is a possibility of obtaining compensation from a third party for part of the obligation, the compensation is

**TECHNOPOLIS**



recognized as a separate asset when its receipt is virtually certain. The amount of provisions is assessed on each balance sheet date and adjusted to correspond to the best estimate available at the time of assessment. The Group does not have such provisions.

A contingent liability is a potential liability resulting from earlier events, the existence of which only becomes certain when an uncertain event outside the control of the Group materializes. An existing obligation that probably does not require a payment obligation to be fulfilled or whose amount cannot be reliably determined is also classified as a contingent liability. Contingent liabilities are presented in the notes to the financial statements.

## **Taxes**

Current taxes include the tax based on taxable income for the period, adjustments for previous years and changes in deferred taxes.

Deferred taxes are to be recognized based on the difference between the fair value of the property and its residual value that has not been deducted in taxation. Deferred tax assets arise when a Group company has losses confirmed in taxation. Deferred tax assets are recognized to the extent it is probable they can be utilized against future taxable income. The amounts of deferred tax assets resulting from losses are estimated annually upon the preparation of the financial statements. The estimates are based on the future yield expectations of the companies in question.

Changes in deferred taxes during the financial period are recognized in comprehensive income. Taxes related to other comprehensive income are presented in other comprehensive income. The corporate tax rate confirmed on the balance sheet date has been used in calculating deferred taxes.

## **Operating Profit**

The Group has defined operating profit as follows: Operating profit is the net sum of the net sales figure, plus operating income, minus premises expenses, service expenses, administrative expenses, depreciation and amortization expenses and any depreciation losses, as well as changes in the fair value of investment properties. All income statement items other than those listed above are presented under operating profit. Exchange rate differences are included in operating profit if they arise from business-related items; otherwise they are recognized in financial items.

## **Related Party Transactions**

A related party is a person or entity that is a party related to the reporting entity. A related party relationship exists if one of the parties exerts control or joint control or significant influence over the decision-making of the other party. In the Group, the related parties include the parent company, subsidiaries, associates and joint ventures. Additionally, related parties include board of Directors of the parent company and the members of the Group management team and their next of kin and companies in which such individuals exert control or joint control. The Group management includes the members of the Board of Directors and CEO and the members of the Group's Management Team.

**TECHNOPOLIS**



## Use of Estimates

When preparing financial statements, the Group management is required to apply the accounting policies at its discretion and make assumptions and estimates that affect the contents of the financial statements. The actuals may differ from estimates and assumptions due to the uncertainty associated with them, despite the fact that they are based on the best knowledge and up-to-date information. Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. The Group management has taken into account covid-19 pandemic and its impact to the parameters used.

The most important estimates are related to the parameters used in calculating the fair value of investment properties. The single most important variable that may have an essential impact on the fair value of investment properties is the market yield requirement. The net yield requirements applied by the external appraisal agency are based on net yield requirements used in comparable transactions and on general market conditions. Valuation given by the external appraisal agency is based on data at closing date and valuation is not reported as being subject to material uncertainty. When doing assumptions, the management makes use of the best knowledge available at the time when the accounts are closed. For additional information on changes in fair value, see Note 10.

In preparing the financial statements, the Group management also needs to assess the amount of deferred tax assets resulting from losses on the consolidated balance sheet. The amount of recorded deferred tax assets is based on an assessment of the expected taxable future revenues of the loss-making subsidiaries.

When new investment properties are acquired, the Group's management assesses whether they are business combinations, as referred to in IFRS 3, or acquisitions of individual assets. The basis for the assessment is explained in more detail under "Scope of Consolidated Financial Statements" in the section on accounting policies.



**New and amended standards and interpretations applied in the financial year ended 31 December 2020**

**Definition of a Business – Amendments to IFRS 3 *Business Combinations*** (effective for financial years beginning on or after 1 January 2020)

The amendments narrowed and clarified the definition of a business. They also permit a simplified assessment of whether an acquired set is a group of assets rather than a business.

**Definition of Material – Amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Instruments* and IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*** (effective for financial years beginning on or after 1 January 2020)

The amendments clarify the definition of material and include guidance to help improve consistency in the application of that concept across all IFRS Standards. In addition, the explanations accompanying the definition have been improved.

**Covid-19-Related Rent Concessions – Amendment to IFRS 16 *Leases*** (effective for financial years beginning on or after 1 June 2020)

The amendment allows the lessees not to account for rent concessions as lease modifications if the concessions are a direct consequence of the covid-19 pandemic and only if certain conditions are met.

Group has evaluated that any new or changed standard has no significant influence on the financial statements.



## Adoption of new and amended standards in future financial years

\* = not yet endorsed for use by the European Union as of 31 December 2020

### Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020 \* (to be applied from 1 January 2022)

The annual improvements process provides a mechanism for minor and non-urgent amendments to IFRSs to be grouped together and issued in one package annually. The amendments clarify the following standards:

- IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards* – Subsidiary as a first-time adopter: This amendment simplifies the application of IFRS 1 for a subsidiary that becomes a first-time adopter later than its parent – a subsidiary may elect to measure cumulative translation differences at amounts included in the consolidated financial statements of the parent.
- IFRS 9 *Financial Instruments* – Fees in the ‘10 per cent’ test for derecognition of financial liabilities: This amendment clarifies that – for the purpose of performing the ‘10 per cent test’ for derecognition of financial liabilities – in determining those fees paid net of fees received, a borrower includes only fees paid or received between the borrower and the lender, including fees paid or received by either the borrower or lender on the other’s behalf.
- IFRS 16 *Leases* – Lease incentives – Example 13. The amendment removes the illustration of payments from the lessor relating to leasehold improvements. The example was not clear as to why such payments are not a lease incentive.
- IAS 41 *Agriculture* – Taxation in fair value measurements. This amendment removes the requirement to exclude cash flows for taxation when measuring fair value, thereby aligning the fair value measurement requirements in IAS 41 with those in IFRS 13 *Fair Value Measurement*. When a present value technique is used to measure fair value, the assumptions used for the cash flows and discount rates should be internally consistent – i.e. using either after tax or pre-tax for both.

### Classification of Liabilities as Current or Non-current - Amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Statements* \* (to be applied from 1 January 2023)

The amendments are to promote consistency in application and clarify the requirements on determining if a liability is current or non-current.

**IFRS 17 *Insurance Contracts*** \* (to be applied from 1 January 2023) The new standard for insurance contracts will help investors and others better understand insurers’ risk exposure, profitability and financial position. This standard replaces IFRS 4 standard.

Group has evaluated that any new or changed standard has no significant influence on the financial statements.



## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (1000 eur)

### 1. NET SALES AND OTHER OPERATING INCOME

	2020	2019
Property income	137.633	153.845
Service income	24.224	30.128
UMA coworking income	5.530	3.964
<b>Net sales</b>	<b>167.387</b>	<b>187.936</b>

The format of presentation for Group's income has been changed for the year 2020 and the comparative year information has been adjusted accordingly.

Most of the rental revenue from investment properties has been recognized as revenue according to IFRS 16 standard through profit of loss as equal items allocated over the entire lease term. A few customers pay rent based on the lessee's net sales. Such variable rents totalling EUR 2.0 million were recognized in net sales for the year (EUR 3.8 million in 2019). Service income is recognized as revenue according to IFRS 15 standard principles.

The decrease in net sales from the comparison year is mainly because of the divestment in Kuopio autumn 2019. The covid-19 pandemic had a negative impact on restaurant lease income and meeting income.

The Group's total rentable space at the end of the year was 694,100 sqm (623,500 sqm on December 31, 2019). The Group's average financial occupancy rate at the end of the year was 93,8 % (97.0 %).

At the end of the year, the Group's lease portfolio totalled EUR 352.0 million (EUR 318.7 million). The accumulated rents are calculated based on current lease agreements without any index-linked increases. The agreements valid indefinitely are considered until the end of the notice period specified in the agreements.

Lease stock, % of space	31.12.2020	31.12.2019
Maturity, years		
< 1	30	25
1-3	22	26
3-5	12	11
> 5	10	7
Open-ended leases	26	31
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Lease stock, % of space	31.12.2020	31.12.2019
Notice period in months		
0-3	17	11
3-6	20	20
7-9	7	8
10-12	7	8
>12 months	49	52
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Average lease term in months	24	22

**TECHNOPOLIS**



Lease stock, EUR million	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
1 v	119,0	127,2
2 v	68,6	70,5
3 v	53,7	42,4
4 v	39,2	28,9
5 v	30,6	18,4
> 6 v	40,8	31,3
<b>Total</b>	<b>352,0</b>	<b>318,7</b>
Service contract stock, EUR, million	14,9	16,5
<b>Other operating income</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Other income	724	349
<b>Other operating income total</b>	<b>724</b>	<b>349</b>

Other operating income includes reliefs or other benefits due covid-19 pandemic total 62 thousand euros.

## 2. PREMISES EXPENSES

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Real estate expenses	42.697	48.625
<b>Premises expenses total</b>	<b>42.697</b>	<b>48.625</b>

Premises expenses includes all expenses related to property income. Premises expenses also include plot rents, property rents and space rents. Expenses include general expenses related to space, such as water, electricity and heating expenses, real estate taxes together with related personnel expenses.

## 3. SERVICE AND COWORKING EXPENSES

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Expenses of service business	19.885	24.455
UMA coworking expenses	12.145	8.523
<b>Total</b>	<b>32.030</b>	<b>32.978</b>

The format of presentation for Group's service expenses has been changed for the year 2020 and the comparative information has been adjusted accordingly.

Service expenses relate to services rendered by the Group, such as cleaning, ICT and meeting services, together with related personnel expenses. This item also includes premises expenses of the UMA business, personnel expenses and other operating expenses.

**TECHNOPOLIS**



#### 4. ADMINISTRATION EXPENSES

	2020	2019
Administration expenses	3.748	4.156
Share incentive scheme costs	0	-51
<b>Administration expenses total</b>	<b>3.748</b>	<b>4.105</b>

**Other operating expenses include fees paid to the auditor as follows:**

Auditing	145	107
Certificates and reports	0	11
Other services	40	77
<b>Auditor's fees, total</b>	<b>185</b>	<b>195</b>

The decrease in administrative expenses compared to the comparison year is due to lower external service expenses.

<b>The notes of 2, 3 and 4 includes 4 costs of employee benefits</b>	2020	2019
Salaries and fees	12.222	12.419
Pension costs, defined contribution plans	1.533	1.929
Capitalized costs of employee benefits	-287	-78
Share incentive scheme costs	0	-51
Indirect employee costs	644	877
<b>Cost of employee benefits, total</b>	<b>14.111</b>	<b>15.096</b>

Average number of employees in the Group	233	236
--	-----	-----

#### 5. DEPRECIATION AND AMORTIZATION

<b>Depreciation and amortization by asset group</b>	2020	2019
Intangible assets	1.521	2.136
Machinery and equipment	1.527	696
Right to use assets	6.898	5.632
Other tangible assets	2.876	439
<b>Depreciation and amortization total</b>	<b>12.820</b>	<b>8.903</b>

The increase of depreciation and amortization is mainly due to the right to use assets and tangible assets related to service business.

**TECHNOPOLIS**



## 6. FINANCIAL INCOME AND EXPENSES

<b>Financial income</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Dividend income	4	21
Other financial income	129	356
Foreign exchange gains	6.359	1.176
<b>Total</b>	<b>6.492</b>	<b>1.552</b>

The exchange rate gains are mainly unrealized gains relating to the revaluation of long-term loans which are denominated in a currency other than EUR.

<b>Financial expenses</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Interest expenses on loans	33.014	28.992
Interest expenses from lease liabilities	2.041	2.190
Interest expenses on derivatives	298	199
Termination of derivative agreement expenses	13.148	32.102
Foreign exchange losses	6.347	3.275
Other financial expenses	5.806	12.585
<b>Total</b>	<b>60.654</b>	<b>79.342</b>
Capitalized interest expenses	0	-20
<b>Financial expenses, total</b>	<b>60.654</b>	<b>79.323</b>
Associate's share of profits	0	0
<b>Financial income and expenses, total</b>	<b>-54.162</b>	<b>-77.770</b>

The expenses for terminating of derivatives was recorded 13,1 million euros (32,1 million euros in year 2019). The amount of recognized interest expenses related to derivatives was EUR 0.3 (0,2) million. The Group's derivatives including a hedging component are accounted for through other comprehensive income. Information on derivatives is disclosed in Note 21.

Foreign exchange gains and losses have arisen as a result of the translation of currency-denominated transactions and monetary items into euro. The foreign exchange losses are mainly a result of the translation of internal receivables in Norwegian krone and Swedish krone. More detailed information on foreign exchange rates and related risks is disclosed in Note 21.

<b>Other comprehensive income items related to financial instruments</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Derivatives, hedging of cash flows	16	12.005
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>12.005</b>
Tax effect	-3	-2.401
<b>Other comprehensive income items related to financial instruments after the tax effect</b>	<b>12</b>	<b>9.604</b>

The changes in derivatives of EUR 12.0 million in 2019 was due to reclassification of derivatives under hedge accounting to not under the hedge accounting and closing of hedging derivatives. More detailed information in Note 21.

**TECHNOPOLIS**



## 7. INCOME TAXES

	2020	2019
Current taxes	-1.748	-7.815
Taxes for prior year	-1.391	25
Change in deferred taxes	-2.474	-33.174
<b>Total for income taxes</b>	<b>-5.612</b>	<b>-40.964</b>

### Reconciliation between income tax and taxes calculated using the parent company's tax rate:

Profit before taxes	37.145	211.488
Taxes calculated at the parent company's tax rate on the balance sheet date	-7.429	-42.298
Tax rate on the balance sheet date	20%	20%
Non-tax-deductible expenses and tax-exempt income	2.312	-9.707
Effects of the differing tax rates of foreign subsidiaries *)	1.125	3.712
Effect of tax rate change on deferred taxes in the beginning of the year	412	477
Effect of tax rate change on deferred taxes in the income statement	34	-2
Utilization of tax losses from previous years	691	4.022
Unrecognized taxes from losses	-1.365	2.806
Income tax for previous years	-1.391	25
<b>Income taxes total</b>	<b>-5.612</b>	<b>-40.964</b>

### Other comprehensive income items before taxes

Translation differences	-18.266	5.321
Derivatives	16	12.005
<b>Total</b>	<b>-18.251</b>	<b>17.326</b>

Of the translation differences, EUR -16.2 million was due to a change in the exchange rate of the Russian ruble (EUR +9.1 million in financial year 2019), EUR -4.4 million due to changes in the exchange rate of the Norwegian krone (EUR -2.5 million in financial year 2019) and EUR +2.3 million due to changes in the exchange rate of the Swedish krona (EUR -1.2 million in financial year 2019).

Tax effect of other comprehensive income items during the period	2020	2019
Tax effect of derivatives	-3	-2.401
<b>Total</b>	<b>-3</b>	<b>-2.401</b>

### Other comprehensive income items after taxes

Translation differences	-18.266	5.321
Derivatives	12	9.604
<b>Total</b>	<b>-18.254</b>	<b>14.925</b>

### \*) Tax rates of foreign subsidiaries

Tax rate in Russia	20%	20%
Tax rate in Estonia	0%	0%
Tax rate in Lithuania	15%	15%
Tax rate in Norway	22%	22%
Tax rate in Sweden	20,6%	21,4%
Tax rate in Denmark	22%	22%
Tax rate in Poland	19 %	19 %

**TECHNOPOLIS**



## 8. INTANGIBLE ASSETS

<b>Intangible assets</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Acquisition cost, Jan 1	21.026	19.693
Increases	2.649	1.458
Decreases	0	-124
<b>Acquisition cost, Dec 31</b>	<b>23.675</b>	<b>21.026</b>
Accumulated amortization, Jan 1	-15.067	-12.934
Adjustment of accumulated amortization	0	2
Amortization for the year	-1.521	-2.136
Exchange rate differences	0	2
<b>Intangible assets, Dec 31</b>	<b>7.089</b>	<b>5.960</b>
Carrying amount, Jan 1	5.960	6.762
Carrying amount, Dec 31	7.089	5.960

## 9. TANGIBLE ASSETS

<b>Machinery and equipment</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Acquisition cost, Jan 1	10.919	9.047
Increases	465	2.651
Decreases	-6	-1.005
Exchange rate differences	-3	226
<b>Acquisition cost, Dec 31</b>	<b>11.375</b>	<b>10.919</b>
Accumulated depreciation, Jan 1	-7.668	-7.211
Adjustment of accumulated depreciation	0	313
Depreciation for the year	-1.527	-696
Exchange rate differences	3	-74
<b>Machinery and equipment, Dec 31</b>	<b>2.184</b>	<b>3.251</b>
Carrying amount, Jan 1	3.251	1.836
Carrying amount, Dec 31	2.184	3.251
<b>Machinery and equipment, finance leases</b>		
Acquisition cost, Jan 1	0	14.497
IFRS 16 transition effect	0	-14.497
<b>Acquisition cost, Dec 31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Accumulated depreciation, Jan 1	0	-11.458
IFRS 16 transition effect	0	11.458
<b>Machinery and equipment, finance leases, Dec 31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**TECHNOPOLIS**



29

**Machinery and equipment, right to use assets**

	2020	2019
Acquisition cost, Jan 1	13.665	0
IFRS 16 transition effect	0	14.733
Increases	1.950	910
Decreases	-2	-1.958
Exchange rate differences	0	-20
<b>Acquisition cost, Dec 31</b>	<b>15.613</b>	<b>13.665</b>
Accumulated depreciation, Jan 1	-11.756	0
IFRS 16 transition effect	0	-11.458
Adjustment of accumulated depreciation	0	1.177
Depreciation for the year	-1.267	-1.509
Exchange rate differences	-95	34
<b>Machinery and equipment, right to use assets, Dec 31</b>	<b>2.494</b>	<b>1.909</b>
Carrying amount, Jan 1	1.909	0
Carrying amount, Dec 31	2.494	1.909

**Right to use assets, Coworking business, Jan 1**

Acquisition cost, Jan 1	29.907	0
IFRS 16 transition effect	0	14.820
Increases	3.118	15.264
Exchange rate differences	445	-178
<b>Acquisition cost, Dec 31</b>	<b>33.470</b>	<b>29.907</b>
Accumulated depreciation, Jan 1	-4.138	0
Depreciation for the year	-5.621	-4.123
Exchange rate differences	-165	-15
<b>Right to use assets, Coworking business, Dec 31</b>	<b>23.546</b>	<b>25.769</b>
Carrying amount, Jan 1	25.769	0
Carrying amount, Dec 31	23.546	25.769

**Other tangible assets**

Acquisition cost, Jan 1	2.726	993
Increases	1.228	2.810
Decreases	0	-655
Depreciation for the year	-2.876	-439
Exchange rate differences	45	16
<b>Other tangible assets, Dec 31</b>	<b>1.123</b>	<b>2.726</b>
Carrying amount, Jan 1	2.726	993
Carrying amount, Dec 31	1.123	2.726

**Tangible assets total****29.347 33.654**

The right-of-use assets of coworking business include offices leased by the UMA coworking business unit in Finland, Sweden, Norway and Denmark. The right-of-use assets under plot leases are recognized under completed investment properties. Refer to Accounting Policies Applied in the Preparation of the Consolidated Financial Statements and Note 20 for details on IFRS 16.

**TECHNOPOLIS**



## 10. INVESTMENT PROPERTIES

### Fair value of completed investment properties 2020

	FIN	NOR	SWE	EST	LIT	RUS	Group
Fair value, Jan 1	948.176	227.621	140.167	162.438	162.100	64.908	1.705.410
Impact of exchange rate changes		-12.927	5.953			-15.191	-22.166
Transfers from investment properties under construction	84.520			26.650			111.170
Other transfers between assets	-4.344						-4.344
Changes in fair value	2.637	10.615	4.210	2.062	-1.450	-762	17.312
<b>Fair value, Dec 31</b>	<b>1.030.989</b>	<b>225.309</b>	<b>150.329</b>	<b>191.150</b>	<b>160.650</b>	<b>48.955</b>	<b>1.807.382</b>

### Fair value of investment properties under construction 2020

	FIN	NOR	SWE	EST	LIT	RUS	Group
Fair value, Jan 1	56.896			17.209	19.308		93.413
Increases/decreases	31.112			7.607	25.635		64.354
Change in fair value	4.819			1.834	2.701		9.355
Transfers to investment properties	-84.520			-26.650	0		-111.170
<b>Fair value, Dec 31</b>	<b>8.308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.644</b>	<b>0</b>	<b>55.952</b>

### Effect on profit of change in value of investment properties 2020

	FIN	NOR	SWE	EST	LIT	RUS	Group
Change in fair value excluding change in net yield requirements	-43.369	8.493	673	-2.140	-1.450	-2.838	-40.632
Change caused by change in net yield requirements	46.737	2.122	3.537	4.203	0	2.076	58.675
<b>Change in fair value of completed investment properties</b>	<b>3.368</b>	<b>10.615</b>	<b>4.210</b>	<b>2.062</b>	<b>-1.450</b>	<b>-762</b>	<b>18.042</b>
<b>Change in fair value of right to use assets</b>	<b>-731</b>						<b>-731</b>
Change in acquisition costs of completed investment properties	-10.276	-202	-239	-825	-492	-141	-12.175
Change in fair value of investment properties under construction	4.819			1.834	2.701		9.355
<b>Effect on profit of change in value of investment properties, total</b>	<b>-2.820</b>	<b>10.413</b>	<b>3.970</b>	<b>3.071</b>	<b>760</b>	<b>-903</b>	<b>14.491</b>

Information on the acquired and divested individual investment properties and business combinations during the financial period and their consolidation is presented in Note 23.

**TECHNOPOLIS**



## Fair value of completed investment properties 2019

	FIN	NOR	SWE	EST	LIT	RUS	Group
Fair value, Jan 1	924.944	196.633	124.688	149.761	148.903	61.431	1.606.360
IFRS16 transition effect to opening balance, right-of-use assets, Jan 1	42.627						42.627
Impact of exchange rate changes		1.643	-2.057			8.382	7.968
Sold investment properties during the financial period	-217.600						-217.600
Transfers from investment properties under construction	76.357						76.357
Other transfers between assets	-3.909	-2.125	-607			0	-6.640
Changes in fair value	125.757	31.470	18.143	12.676	13.197	-4.905	196.338
<b>Fair value, Dec 31</b>	<b>948.176</b>	<b>227.621</b>	<b>140.167</b>	<b>162.438</b>	<b>162.100</b>	<b>64.908</b>	<b>1.705.410</b>

## Fair value of investment properties under construction 2019

	FIN	NOR	SWE	EST	LIT	RUS	Group
Fair value, Jan 1	55.246	0	0	3.053	0	0	58.298
Increases/decreases	67.326			14.229	17.468		99.023
Change in fair value	10.682			-73	1.841		12.450
Transfers to investment properties	-76.357						-76.357
<b>Fair value, Dec 31</b>	<b>56.896</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.209</b>	<b>19.308</b>	<b>0</b>	<b>93.413</b>

## Effect on profit of change in value of investment properties 2019

	FIN	NOR	SWE	EST	LIT	RUS	Group
Change in fair value excluding change in net yield requirements	11.914	11.654	8.901	6.184	3.136	-3.509	38.279
Change caused by change in net yield requirements	114.491	19.816	9.242	6.493	10.061	-1.397	158.706
<b>Change in fair value of completed investment properties</b>	<b>126.404</b>	<b>31.470</b>	<b>18.143</b>	<b>12.676</b>	<b>13.197</b>	<b>-4.905</b>	<b>196.986</b>
<b>Change in fair value of right to use assets</b>	<b>-648</b>						<b>-648</b>
Change in acquisition costs of completed investment properties	-8.406	-378	-478	-3.074	-656	-211	-13.203
Change in fair value of investment properties under construction	10.682			-73	1.841		12.450
<b>Effect on profit of change in value of investment properties, total</b>	<b>128.033</b>	<b>31.092</b>	<b>17.665</b>	<b>9.529</b>	<b>14.382</b>	<b>-5.116</b>	<b>195.584</b>

**TECHNOPOLIS**



The fair values of investment properties are based on values calculated by an external appraisal agency Cushman & Wakefield. The market values of the properties as determined by the external appraisal agency are primarily derived from comparable recent market transactions, if such comparable transactions are available. In the absence of such transactions both the fair value model used by the external appraisal agency and the one applied by the Group are based on the property-specific cash flow analysis, resulting the valuation being classified as level 3. Investment properties under construction are measured by the Group using the cash flow model in all countries. More information on the fair value model is disclosed in Accounting Policies Applied in the Preparation of the Consolidated Financial Statements.

The outbreak of covid-19 pandemic in spring 2020 and measures taken to tackle the pandemic continues to impact global economy and real estate markets. Nevertheless, according to the external appraisal agency, as at the valuation date property markets are mostly functioning again, with transaction volumes and other relevant evidence at levels where an adequate quantum of market evidence exists upon which to base opinions of fair value. Valuation done by external appraisal agency is not reported as being subject to "material valuation uncertainty" as defined by VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards.

The following average parameters were applied in the cash flow calculations of investment properties:

## 2020

<b>Completed investment properties</b>	<b>FIN</b>	<b>NOR</b>	<b>SWE</b>	<b>EST</b>	<b>LIT</b>	<b>RUS</b>	<b>Group</b>
<b>Inputs not based on observable data:</b>							
Range of net yield requirements, %	3,9-9,2	5,0-5,1	4,2	6,8	6,8	10,5	3,9-10,5
Net yield requirement, weighted, %	6,2	5,1	4,2	6,8	6,8	10,5	6,4
Estimated inflation rate, %	1,4	2,0	1,9	3,0	2,2	4,0	
Floor area-weighted market rent EUR/sqm/month	12,8	13,5	14,4	11,9	12,6	15,2	12,61
Maintenance expenses, EUR/sqm/month	5,4	4,5	4,0	2,6	3,1	3,9	4,4
Modernizations, EUR/sqm/month	1,3	2,4	3,2	1,5	1,5	0,9	1,5

## **Other significant data:**

Rentable floor area, sqm	366.000	68.500	28.800	92.400	103.100	35.300	694.100
Average first-year financial occupancy rate, %	94,1	93,8	85,3	97,0	83,1	98,5	92,8
Average 10-year financial occupancy rate, %	93,2	94,6	97,8	97,7	99,5	99,2	94,3

<b>Investment properties under construction</b>	<b>FIN</b>	<b>NOR</b>	<b>SWE</b>	<b>EST</b>	<b>LIT</b>	<b>RUS</b>	<b>Group</b>
<b>Inputs not based on observable data:</b>							
Range of net yield requirements, %	5,8				7,3		
Net yield requirement, weighted, %	5,8				7,3		
Estimated inflation rate, %	2,0				2,0		
Floor area-weighted market rent, EUR/sqm/month	32,8				13,8		
Maintenance expenses, EUR/sqm/month	5,4				2,9		

## **Other significant data:**

Rentable floor area, sqm	6.300				26.700		
Average first-year financial occupancy rate, %	100,0				85,0		
Average 10-year financial occupancy rate, %	100,0				95,0		

**TECHNOPOLIS**

**2020**

A percentage change in yield requirements would affect the fair value of investment properties as follows:

	31.12.2020	Change in yield requirement	
Fair value of investment properties*	1.780.092	+1 %	-1 %
		1.561.296	2.102.432

A change of 2.5 percentage in occupancy rates would have the following impacts on the value of investment properties:

	31.12.2020	Change in occupancy rate	
Fair value of investment properties*	1.780.092	+2,5 %	-2,5 %
		1.833.132	1.724.402

A change of EUR 2 per square meter in market yields would have the following impact on the value of investment properties:

	31.12.2020	Change in market yield	
Fair value of investment properties*	1.780.092	+2 €/m <sup>2</sup>	-2 €/m <sup>2</sup>
		1.961.369	1.598.056

\* Right-to-use assets are excluded

**2019**

Completed investment properties	FIN	NOR	SWE	EST	LIT	RUS	Group
Inputs not based on observable data:							
Range of net yield requirements, %	4,2-9,6	4,3-5,8	4,3	7,0	6,8	11,0	4,2-11,0
Net yield requirement, weighted, %	6,7	5,1	4,3	7,0	6,8	11,0	6,7
Estimated inflation rate, %	1,8	2,2	2,0	2,2	2,3	3,7	
Floor area-weighted market rent EUR/sqm/month	13,0	16,0	19,1	12,3	13,8	19,1	13,9
Maintenance expenses, EUR/sqm/month	5,3	3,9	4,2	2,7	3,1	3,5	3,7
Modernizations, EUR/sqm/month	1,9	0,7	1,5	1,8	1,3	0,8	1,6
<b>Other significant data:</b>							
Rentable floor area, sqm	326.600	68.700	34.300	81.600	76.800	35.500	623.500
Average first-year financial occupancy rate, %	94,0	92,3	99,6	97,9	93,9	98,5	94,7
Average 10-year financial occupancy rate, %	93,3	95,2	98,2	97,6	99,7	99,1	94,3

**TECHNOPOLIS**



	FIN	NOR	SWE	EST	LIT	RUS	Group
<b>Investment properties under construction</b>							
Inputs not based on observable data:							
Range of net yield requirements, %	5,2-7,2			7,3	7,3		
Net yield requirement, weighted, %	6,3			7,3	7,3		
Estimated inflation rate, %	2,0			2,0	2,0		
Floor area-weighted market rent, EUR/sqm/month	18,8			13,5	13,8		
Maintenance expenses, EUR/sqm/month	5,2			2,5	2,9		
<b>Other significant data:</b>							
Rentable floor area, sqm	35.300			10.800	26.700		
Average first-year financial occupancy rate, %	89,0			80,0	85,0		
Average 10-year financial occupancy rate, %	96,0			95,0	95,0		

## 2019

A percentage change in yield requirements would affect the fair value of investment properties as follows:

	31.12.2019	Change in yield requirement	
Fair value of investment properties*	1.678.020	+1%	-1%
		1.440.890	1.890.550

A change of 2.5 percentage in occupancy rates would have the following impacts on the value of investment properties:

	31.12.2019	Change in occupancy rate	
Fair value of investment properties*	1.678.020	+2.5%	-2.5%
		1.683.070	1.581.950

A change of EUR 2 per square meter in market yields would have the following impact on the value of investment properties:

	31.12.2019	Change in market yield	
Fair value of investment properties*	1.678.020	+2 €/m <sup>2</sup>	-2 €/m <sup>2</sup>
		1.851.130	1.411.730

\* Right-to-use assets are excluded

The fair values of investment properties are affected by estimated future income, expenses, investments and discount rate. An increase in estimated yields and occupancy rates increases the fair value of investment properties, and a corresponding decrease decreases them. Maintenance expenses and the modernization of properties have an effect on fair value, decreasing it in proportion to the negative cash flow allocated to the property in the future. When market net yield requirements or estimated inflation rates increase, the fair values of investment properties decrease, while their fair values increase as net yield requirements and estimated inflation rates decrease. Additional information on the market yield requirement risk associated with investment properties is presented in Note 21.

**TECHNOPOLIS**



## 11. ADVANCE PAYMENTS AND PROJECTS IN PROGRESS

<b>Advance payments and projects in progress</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Projects in progress, Jan 1	7.820	11.848
Exchange rate differences	-54	92
Increases/decreases	1.279	-4.120
<b>Advance payments and projects in progress, Dec 31</b>	<b>9.045</b>	<b>7.820</b>

Capitalized increases in non-current assets in progress have been recognized under advance payments and projects in progress. These include modernization of investment properties and other modification operations carried out on the premises for customers, which are recognized as projects in progress until their completion. After completion, they are recognized through profit or loss in "Changes in acquisition costs of completed investment properties" under the change in the fair value of investment properties.

## 12. SUBSIDIARIES AND SIGNIFICANT SHARES OF MINORITY

<b>Holdings in Group companies</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Holding, %</b>	<b>Holding, %</b>
<b>Finland</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
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	98,77
Kiinteistö Oy Yrttparkki, 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
Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy, Espoo	0,00	100,00

**TECHNOPOLIS**



<b>Sweden</b>		
Technopolis AB, Gothenburg	100,00	100,00
Technopolis Gårda AB, Gothenburg	100,00	100,00
Technopolis Workspace AB, Stockholm	100,00	0,00
<b>Norway</b>		
Technopolis Holding AS, Oslo	100,00	100,00
Technopolis UMA Norway 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>Estonia</b>		
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinn	100,00	100,00
Technopolis Ülemiste AS, Tallinn	51,00	51,00
<b>Russia</b>		
Technopolis St Petersburg LLC, St Petersburg	100,00	100,00
<b>Lithuania</b>		
Technopolis Lietuva UAB, Vilnius	100,00	100,00
Technopolis UMA Lietuva UAB, Vilnius	100,00	100,00
Technopolis Ozas UAB, Vilnius	100,00	100,00
<b>Denmark</b>		
Technopolis UMA Denmark ApS, Copenhagen	100,00	100,00
<b>Poland</b>		
Technopolis UMA Poland Sp z.o.o., Warsaw	100,00	100,00

#### Changes in Group companies

Technopolis Kiinteistö Espoo Oy was merged to Technopolis Oy, registration date 1<sup>st</sup> January 2020. Group has decided to liquidate the Polish entity Technopolis UMA Poland Sp z.o.o, the process started 1<sup>st</sup> December 2020 and will be finished during financial year 2021.

**TECHNOPOLIS**



## Significant shares of minority

The Group has non-controlling interests in the companies listed below. The Group divested its business operations in Kuopio during September 2019.

Subsidiary	Country	Share of non-controlling interest	
		2020	2019
Technopolis Ülemiste AS	Estonia	49,00%	49,00%
Technopolis Kuopio Oy (changed 30 <sup>th</sup> Sep to KPY Novapolis Oy)	Finland	-	-

	Country	Share of non-controlling interest in net result for the period		Share of non-controlling interest in equity	
		2020	2019	2020	2019
Technopolis Ülemiste AS	Estonia	5.614	8.814	44.586	40.356
Technopolis Kuopio - Group	Finland	-	9.864	-	-
*) Other non-significant shares of minority		6	-6	1	-12
<b>Total</b>		<b>5.620</b>	<b>18.671</b>	<b>44.588</b>	<b>40.344</b>

\*) Includes Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu

## Financial information from significant minority shares

	Technopolis Ülemiste AS		Technopolis Kuopio – Group	
	2020	2019	2020	2019
Assets	202.106	185.608		
Liabilities	111.139	103.335		
Net profit for the period	11.518	17.974		
Share of non-controlling interest in net result of the period	5.614	8.814		* 9.864
Dividend distribution and return of capital to non-controlling interest	1.384	6.241		* 4.000
Cash flow from operating activities	8.048	8.563		
Cash flow from investing activities	-8.180	-18.414		
Cash flow from financing activities	5.138	9.555		

\* Until 30th September 2019 before change of control

**TECHNOPOLIS**



### 13. HOLDINGS IN ASSOCIATES

	2020	2019
Holdings in associates, Jan 1	1.151	5.027
Decreases	0	-3.876
The Group's share of profit/loss for the year	0	0
<b>Holdings in associates, Dec 31</b>	<b>1.151</b>	<b>1.151</b>

Decreases in financial year 2019 resulted from the divestment of operations in Kuopio and accordingly Kiinteistö Oy Bioteknia is no longer accounted for an associate of the Group.

	Holding, %	Original acquisition cost	The Group's holding from retained earnings	Total
<b>Holdings in associates</b>				
lin Micropolis Oy, li, Finland	25,7	84	-84	0
Rehaparkki Oy, Oulu, Finland	28,4	1.392	-242	1.151
<b>Total</b>		<b>1.477</b>	<b>-326</b>	<b>1.151</b>

Technopolis Holding Plc has recognized losses accumulated from its interest in the results of its associates only up to the acquisition cost of the shares.

### 14. FINANCIAL ASSETS MEASURED AT FAIR VALUE THROUGH PROFIT AND LOSS

	2020	2019
Financial assets, Jan 1	232	238
Decreases	0	-6
<b>Financial assets, Dec 31</b>	<b>232</b>	<b>232</b>

These non-publicly quoted shares are categorized into hierarchy level 3.



15. DEFERRED TAXES

	1.1.2020	Recognized through profit or loss	Recognized as other comprehensive income	Recognized as equity	Translation differences	31.12.2020
<b>Deferred tax assets</b>						
Measurement of investment properties at fair value	1.688	-377				1.312
Unused losses confirmed in taxation	14.478	8.249		33	-1.328	21.433
Measurement of interest-rate swaps at fair value	81		-3			78
Other items	263	-65			0	198
<b>Total</b>	<b>16.511</b>	<b>7.808</b>	<b>-3</b>	<b>33</b>	<b>-1.328</b>	<b>23.021</b>

	1.1.2019	Recognized through profit or loss	Recognized as other comprehensive income	Recognized as equity	Translation differences	31.12.2019
<b>Deferred tax assets</b>						
Measurement of investment properties at fair value	2.720	-1.031				1.688
Unused losses confirmed in taxation	8.396	5.622		48	413	14.478
Measurement of interest-rate swaps at fair value	3.123	-634	-2.401		-7	81
Other items	58	205				263
<b>Total</b>	<b>14.297</b>	<b>4.162</b>	<b>-2.401</b>	<b>48</b>	<b>406</b>	<b>16.511</b>

	1.1.2020	Recognized through profit or loss	Recognized as equity	Translation differences	31.12.2020
<b>Deferred tax liabilities</b>					
Measurement of investment properties at fair value	123.454	10.281	11	-2.189	131.557
Other items	324		-1		323
<b>Total</b>	<b>123.778</b>	<b>10.281</b>	<b>10</b>	<b>-2.189</b>	<b>131.881</b>

	1.1.2019	Recognized through profit or loss	Recognized as equity	Translation differences	31.12.2019
<b>Deferred tax liabilities</b>					
Measurement of investment properties at fair value	85.179	37.371		905	123.454
Other items	359	-35			324
<b>Total</b>	<b>85.538</b>	<b>37.336</b>	<b>0</b>	<b>905</b>	<b>123.778</b>

In addition, the Group has EUR 2.2 (1.4) million in unrecognized deferred tax assets; of this amount EUR 0.4 (1.4) million to losses in the Norwegian companies, EUR 0.2 (0.0) million to losses in the Swedish companies, EUR 1.3 (0.0) million to losses in the Finnish companies and EUR 0.2 (0.0) million to losses in the Danish company. The Group does not have sufficient certainty of the timing of future profits, and therefore the deferred tax assets have not been recognized.

**TECHNOPOLIS**



## 16. CURRENT RECEIVABLES

	2020	2019
Trade receivables	6.931	4.589
Accrued income	3.163	4.957
Other receivables	6.969	31.656
Income tax assets	1.461	31
<b>Current receivables, total</b>	<b>18.524</b>	<b>41.234</b>
<b>Maturities of trade receivables</b>		
Not past due	6.091	3.485
less than 30 days	6	620
30 - 60 days	395	212
2 - 3 months	76	92
3 - 4 months	54	28
over 4 months	310	151
<b>Total</b>	<b>6.931</b>	<b>4.589</b>

The increase in trade receivables is mainly due to a technical change in one of our operation countries regarding the generation of invoices and a change in payment terms agreed with a few customers.

## 17. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2020	2019
Cash on hand and at bank	46.078	57.336
<b>Total cash and cash equivalents</b>	<b>46.078</b>	<b>57.336</b>

Part of the Group's cash is reserved in blocked bank account for maximum 3-month period. The cash is available for Group immediately after amortization of the loan and interest payment.

**TECHNOPOLIS**



## 18. SHAREHOLDERS' EQUITY

### Share capital

Technopolis Holding Plc has one class of shares. The company's share capital was EUR 96,913,626 on December 31, 2020. At the closing date, the company had 156,915,219 shares. Total of 1,878,443 shares has been cancelled in comprehensive year 2019. Each share carries one vote at a General Meeting of Shareholders. The shares have no nominal value.

### Reserves

#### *Premium fund*

In cases where the decision on option rights and share issues has been made while the previous Limited Liability Companies Act (29.9.1978/734) was in force, money payments received on the basis of share subscriptions less transaction expenses have been entered in share capital and premium fund in accordance with the terms and conditions of the arrangement.

#### *Invested unrestricted equity fund*

The unrestricted equity reserve includes other equity investments and share subscriptions to the extent that there has been no express decision to record them in share capital.

#### *Other reserves*

Other reserves include the fair value reserve and the hedging instrument reserve. The changes in the fair value reserve is recognized at fair value through comprehensive income, less the tax effect. When such an asset is sold, the accumulated changes in fair value are transferred from shareholders' equity to profit or loss. Changes in the fair value, less tax effects, of derivative instruments that meet the criteria for hedge accounting are recognized in the hedging instrument reserve.

### Translation differences

Translation differences include translation differences due to the conversion of the financial statements of foreign subsidiaries. Of the translation differences, EUR -28.2 million is due to changes in the exchange rate of the Russian ruble, -17.3 million due to changes in the exchange rate of the Norwegian krone and -3.6 million due to changes in the exchange rate of the Swedish krona.

### Treasury shares

On December 31, 2020, the company held no treasury shares. In 2019 no shares held by the company were issued as share-based payments.

In 2020, a total of EUR 16,000,000 was paid in dividends from the financial year 2019 and EUR 3,531,213.53 was repaid from equity. Payments to shareholder were total 19,531,213.53. In addition, investment of total EUR 6,628,121.23 was made in the invested unrestricted equity fund.

**TECHNOPOLIS**



## 19. LIABILITIES

<b>Non-current liabilities</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bank loans	1.058.502	1.007.456
Deferred taxes	131.881	123.778
Non-current lease liabilities	48.631	50.234
Other liabilities	2.271	2.355
<b>Non-current liabilities, total</b>	<b>1.241.285</b>	<b>1.183.824</b>

During the financial year utilisations from available development facilities has been made as the projects are progressed. Withdrawn development loans were totally 54.8 (48.4) millions. In accordance with the financing agreement the development loans were converted 47.4 million to Term loan during the financial year. At the end of the review period the Senior loan amounted to EUR 848.0 (849.4) million and the Mezzanine loan EUR 126.8 (129.0) million.

The Group has entered into a separate loan arrangement for the Estonian subsidiary, amounting to EUR 106.2 (98.2) million.

For more details on financing refer to Note 21.

<b>Current liabilities</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Repayments on non-current loans	15.738	9.314
Current lease liabilities	6.278	5.597
Advances received	8.897	10.657
Accounts payable	7.330	14.543
Accruals	20.495	13.286
Derivatives	0	29.267
Other liabilities	9.577	6.127
Tax liabilities	818	2.955
<b>Current liabilities, total</b>	<b>69.132</b>	<b>91.747</b>

<b>Liabilities</b>		
Fixed rate	57.500	55.831
Floating rate	1.074.241	1.016.770
Non-interest bearing liabilities	178.676	202.969
<b>Liabilities, total</b>	<b>1.310.416</b>	<b>1.275.571</b>

**TECHNOPOLIS**



## 20. LEASE LIABILITIES

<b>Lease liabilities</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Non-current lease liabilities	48.631	50.234
Current lease liabilities	6.278	5.597
<b>Lease liabilities Dec 31</b>	<b>54.909</b>	<b>55.831</b>

### Items related to right-of-use assets recognised in profit or loss

Interest expenses on lease liabilities	2.041	2.190
Expenses relating to short-term leases and leases of low-value assets	1.395	919

The Group may earn minor income from sublease of right-of-use assets.

Weighted average discount rate (%)	3,75	3,75
------------------------------------	------	------

	Investment properties	Tangible assets	Lease liabilities
<b>Jan 01, 2020</b>	<b>27.390</b>	<b>27.677</b>	<b>55.831</b>
Increases/Decreases	631	5.252	-922
Depreciation/Change in fair value	-731	-6.888	
<b>Dec 31, 2020</b>	<b>27.290</b>	<b>26.041</b>	<b>54.909</b>

### Extension and termination options

Service business has leases for tangible assets which include extension options, from 3 to 5 years. The company has not calculated the use of extension options in 2020.

## 21. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The goal of financial risk management at Technopolis Group is to secure sufficient funding for its operations at competitive terms, and to mitigate the negative impact of interest rate and foreign exchange rate fluctuations on the Group's earnings, financial position and cash flow.

The current Group's 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 facility comprises term loan and development loan components and is split between a Senior loan and a Mezzanine loan with a junior ranking.

The development loan facility is available for the relevant borrowing companies for drawdown in accordance with the loan terms for development projects as the projects progress. New development loans was withdrawn 54.5 million during the year 2020 and a part of previously drawn loans were converted into Term loan for lower interest within the terms allowed by the loan agreement.

The Group has entered into a separate loan arrangement for the Estonian subsidiary, amounting to EUR 110,5 million. At the end of the reporting period the undrawn amount under this facility was EUR 4.3 million.

**TECHNOPOLIS**



## Interest rate risk

The main financial risk that Technopolis is exposed to is interest rate risk. All Technopolis' non-current interest-bearing liabilities are mainly floating-rate loans from financial institutions. The objective of interest rate risk management is to mitigate the negative impact of market rate fluctuations on the Group's earnings, financial position and cash flow. Technopolis uses derivative instruments to hedge the interest rate risk.

In connection with the re-financing arrangement in 2019 a part of the hedging instruments existing were closed in spring 2019 and a part, with nominal value of 150 million euros, renegotiated to be closed by the end of 2020, because the outstanding interest rate swaps no longer met the criteria for hedge accounting under IFRS 9. Remaining interest rate swaps were terminated during 2020 and at the same point the related guarantee amount, totally 36.8 million euros, was released. Expenses related to termination of interest rate swaps, 13.1 million euros are presented on financial expenses.

Hedging of interest rate risk is required by the new facility agreement and has been implemented by way of interest rate caps, with the nominal value of EUR 964.8 million at the end of reporting period. The interest rate caps are 1% for the contracts denominated in Euro and Swedish krona and 2.25% for the Norwegian krone denominated contract. The Group includes all new interest rate derivatives in IFRS hedge accounting and they are measured at fair value at each financial period-end. Fair values are based on valuations obtained from counterparty banks. Potential losses on CAP-options may reach the maximum amount of premiums paid, 0.9 million euros.

	2020	2019
<b>Weighted averages of the effective interest rates of liabilities, %</b>	2,96	3,16

## Foreign currency exchange rate risk

The objective of the foreign currency exchange risk management is to mitigate the negative effect of exchange rate fluctuations on the Group's earnings, financial position and cash flow.

The most significant foreign currencies for Technopolis are the Russian ruble, Norwegian krone and Swedish krona. The majority of the income and expenses in Technopolis' foreign subsidiaries are denominated in local currencies. Therefore, Technopolis' exposure to transaction risks is limited. Translation risk arises from translation of the subsidiaries' foreign currency denominated balance sheet items to euro, and may have an effect on the Group's financial position. In accordance with the Group's Treasury Policy, translation risk is currently not hedged and no hedges against transaction risks were outstanding on December 31, 2020. The sensitivity to exchange rate fluctuations is presented in the tables below.

2020	Transaction difference effect	Translation difference effect	Total effect on the Group's equity	Equity ratio
<b>Foreign currency % change against the Euro</b>				
RUB -10	0	-4.830	-4.830	34,5%
RUB +10	0	5.904	5.904	34,9%
NOK -10	-1.828	-9.781	-11.609	34,4%
NOK +10	2.235	11.955	14.190	35,1%
SEK -10	-907	-5.041	-5.948	34,5%
SEK +10	1.109	5.165	6.273	34,9%
			<b>Impact on net sales</b>	<b>Impact on EBITDA</b>
<b>Foreign currency % change against the Euro</b>				
RUB -10			-790	-566
RUB +10			965	692
NOK -10			-1.582	-684
NOK +10			1.934	836
SEK -10			-843	-155
SEK +10			1.030	836

**TECHNOPOLIS**



**Liquidity risk**

On December 31, 2020, the Group had EUR 19.0 (81.7) million in unused committed long-term credit facilities. Group's cash and cash equivalents totaled EUR 46.1 (57.3) million. Group estimates the liquidity risk to be low as the owner companies has extensive international financing sources and can take care of financing if necessary.

On December 31, 2020, the Group's equity ratio was 34.6% (35.3%). The loan-to-value ratio stood at 61.3% (60.3%).

**Loan covenants**

The Group has interest-bearing liabilities amounting to EUR 1,131.7 (1 071.6) million, of which the loan capital of EUR 1,081.0 (1,028.6) million includes covenants. Senior and Mezzanine loans have covenants related to operating net income to financing costs, debt service ratio and loan-to-value. Technopolis was in compliance with the covenants as at December 31, 2020.

Most of Group loans have Group assets pledged as collateral. More detailed information on the pledges and mortgages is provided in Note 22.

**Credit risk**

The main objective of credit risk management is to mitigate the risk related to receivables from Technopolis' customers. The general guidelines of the credit risk management are set in the Group's Credit Policy. Customers' credit standing is evaluated before lease agreements are signed, and leases usually include rental security. The Group does not have significant credit risk concentrations. The biggest customer represented 6.0% of the Groups' net sales in 2020. Credit losses recognized for the financial year amounted to EUR 0.16 (0.15) million.

**Yield requirement risks associated with investment properties**

Changes in market yield requirements have a direct impact on the company's earnings and financial position through changes in the fair values of investment properties. The market yield requirement is used together with relevant inflation assumptions as a discount factor in the fair value measurement. Other assumptions held constant, a decrease in market yield will result in an increase in the fair value of the investment property, and vice versa. Refer to Note 10 for more details on the fair values of investment properties.

**Repayments of liabilities and finance costs including accrued interest**

2020	Contractual cash flow				Total	Carrying amount
	Less than one year	1 - 2 years	3 - 5 years	over 5 years		
Bank loans	48.071	1.088.975			1.137.047	1.074.241
Lease liabilities	8.949	15.338	10.204	51.518	86.009	54.909
Accounts payable	7.330				7.330	7.330
Other liabilities	39.786	2.271			42.057	42.057
<b>Total</b>	<b>104.136</b>	<b>1.106.584</b>	<b>10.204</b>	<b>51.518</b>	<b>1.272.442</b>	<b>1.178.536</b>

2019	Contractual cash flow				Total	Carrying amount
	Less than one year	1 - 2 years	3 - 5 years	over 5 years		
Bank loans	42.246	1.074.157	0	0	1.116.403	1.016.770
Lease liabilities	6.944	14.103	14.883	50.404	86.335	55.831
Derivatives	29.267				29.267	29.267
Accounts payable	14.543				14.543	14.544
Other liabilities	35.381				35.381	35.381
<b>Total</b>	<b>128.381</b>	<b>1.088.260</b>	<b>14.883</b>	<b>50.404</b>	<b>1.281.928</b>	<b>1.151.792</b>

**TECHNOPOLIS**



**Changes in liabilities in financing activities**

	01.01.2020	Cash flows	No cash flow effect			31.12. 2020
			Acquisition time	Exchange rate changes	Changes in fair value	
Non-current liabilities	1.007.456	65.306	-14.845	-4.495	5.080	1.058.502
Current liabilities	9.314	-8.420	14.845			15.738
Lease liabilities	55.831	-5.825	5.067	-165		54.909
Derivatives used in hedging long term liabilities	29.267	-16.246	16.245		-29.267	0
<b>Total liabilities in financing activities</b>	<b>1.101.867</b>	<b>34.815</b>	<b>21.312</b>	<b>-4.660</b>	<b>-24.187</b>	<b>1.129.149</b>

**Changes in liabilities in financing activities**

	01.01.2019	Cash flows	No cash flow effect			31.12.2019
			Acquisition time	Exchange rate changes	Changes in fair value	
Non-current liabilities	243.855	784.718	-9.314	505	-12.308	1.007.456
Current liabilities	641.768	-641.768	9.314			9.314
Lease liabilities	0	-4.891	60.722			55.831
Leasing liabilities	7.187	-7.187				0
Derivatives used in hedging long term liabilities	14.153	-5.082			20.196	29.267
<b>Total liabilities in financing activities</b>	<b>906.963</b>	<b>125.790</b>	<b>60.722</b>	<b>505</b>	<b>7.888</b>	<b>1.101.867</b>

	Weighted maturity	31.12.2020		Weighted maturity	31.12.2019	
		Nominal value	Fair value		Nominal value	Fair value
<b>Interest rate derivatives</b>						
Interest rate derivatives (liabilities)	1,3	964.813	7	2,3	1.110.049	-28.977
- Effective derivatives, CAP-options related to current financing agreement	1,3	964.813	7	2,4	960.049	290
- Uneffective derivatives, terminated interest rate swaps in 2020	-	-	-	1	150.000	-29.267
<b>Interest rate derivatives, total</b>		<b>964.813</b>	<b>7</b>		<b>1.110.049</b>	<b>-28.977</b>

**TECHNOPOLIS**



## Breakdown of financial assets and liabilities

The following table provides a list of groups of financial assets and liabilities used for valuation in accordance with IFRS 9.

2020	Financial assets/ liabilities measured at fair value through profit and loss	Financial assets and liabilities measured at amortized purchase price	Derivatives under hedge accounting	Total	Fair value of financial assets/ liabilities
<b>Non-current financial assets</b>					
Assets measured at fair value 14					
Non-quoted financial assets (level 3)	232			232	232
Other non-current receivables		335		335	335
<b>Total</b>	<b>232</b>	<b>335</b>		<b>567</b>	<b>567</b>
<b>Current assets</b>					
Trade and other receivables					
Sales receivables	16	6.931		6.931	6.931
Other current receivables (level 2)			7		
Other current receivables		11.586		11.593	11.593
<b>Cash and cash equivalents</b>	<b>17</b>	<b>46.078</b>		<b>46.078</b>	<b>46.078</b>
<b>Total</b>		<b>64.594</b>	<b>7</b>	<b>64.602</b>	<b>64.602</b>
<b>Non-current liabilities</b>					
Financial liabilities recognized at amortized cost 19					
Non-current lease liabilities					
Non-current lease liabilities		48.631		48.631	48.631
Non-current interest-bearing liabilities (level 2)		1.058.502		1.058.502	1.058.502
Non-current non-interest-bearing liabilities (level 2)		2.271		2.271	2.271
<b>Total</b>		<b>1.109.404</b>		<b>1.109.404</b>	<b>1.109.404</b>
<b>Current liabilities</b>					
Financial liabilities recognized at amortized cost 19					
Current lease liabilities					
Current lease liabilities		6.278		6.278	6.278
Other current interest-bearing liabilities		15.738		15.738	15.738
Trade and other payables		46.119		46.119	46.119
Purchase price liabilities		997		997	997
<b>Total</b>		<b>69.132</b>	<b>0</b>	<b>69.132</b>	<b>69.132</b>



2019	Financial assets/liabilities measured at fair value through profit and loss	Financial assets and liabilities measured at amortized purchase price	Derivatives under hedge accounting	Total	Fair value of financial assets/liabilities
<b>Non-current financial assets</b>					
Assets measured at fair value 14					
Non-quoted financial assets (level 3)	232	0	0	232	232
Other non-current receivables	0	254	0	254	254
<b>Total</b>	<b>232</b>	<b>254</b>	<b>0</b>	<b>486</b>	<b>486</b>
<b>Current assets</b>					
Trade and other receivables					
Sales receivables	16	4.589		4.589	4.589
Other current receivables (level 2)			290		
Other current receivables		36.355		36.645	36.645
<b>Cash and cash equivalents</b>	<b>17</b>	<b>57.336</b>		<b>57.336</b>	<b>57.336</b>
<b>Total</b>		<b>98.280</b>	<b>290</b>	<b>98.570</b>	<b>98.570</b>
<b>Non-current liabilities</b> 19					
Financial liabilities recognized at amortized cost					
Non-current lease liabilities		50.234		50.234	50.234
Non-current interest-bearing liabilities (level 2)		1.007.456		1.007.456	1.007.456
Non-current non-interest-bearing liabilities (level 2)		2.355		2.355	2.355
<b>Total</b>		<b>1.060.045</b>		<b>1.060.045</b>	<b>1.060.045</b>
<b>Current liabilities</b> 19					
Financial liabilities at fair value through profit or loss					
Derivatives					
Interest rate swaps, meeting the criteria for hedge accounting (level 2)					
Interest rate swaps, not meeting the criteria for hedge accounting (level 2)	29.267			29.267	29.267
Financial liabilities recognized at amortized cost					
Current lease liabilities		5.597		5.597	5.597
Other current interest-bearing liabilities		9.314		9.314	9.314
Trade and other payables		46.577		46.577	46.577
Purchase price liabilities		991		991	991
<b>Total</b>	<b>29.267</b>	<b>62.480</b>		<b>91.747</b>	<b>91.747</b>



## 22. ASSETS PLEDGED, CONTINGENT LIABILITIES AND OTHER LIABILITIES

### COMMITMENTS

	2020	2019
<b>Liabilities secured under pledged company mortgages or shares, EUR million</b>		
Loans from financial institutions, for which collateral has been given	1.080,7	1.016,8
Real estate mortgages given	85.939,5	85.971,4
Mortgages for plot lease payments	2,8	2,8
Fair value of properties based on share pledge in those companies for which no real estate mortgage has been given simultaneously	65,2	62,3
Fair value of properties based on share pledge in those companies for which real estate mortgage has simultaneously been given, in addition to share pledge	1.731,1	1.613,2
Cash and cash equivalents in pledged bank accounts	20,7	24,5
Cash collateral for derivatives	-	26,1

### Other liabilities

Value added tax (VAT) adjustment liability on property investments

Liability to adjust VAT on Dec 31, 2020	42.253
Liability to adjust VAT on Dec 31, 2019	24.626
Change	17.627

**TECHNOPOLIS**



## 23. BUSINESS COMBINATIONS, ACQUISITIONS OF INDIVIDUAL ASSETS AND DIVESTMENTS

### Acquisition of individual assets

No acquisitions of individual assets, nor business combinations were carried out in the financial years 2020 or 2019.

### Sales of individual assets

There is no sales of individual assets in year 2020. In comparative year, November 2019, Technopolis Oy signed an agreement on the sale of the campuses in Tampere (Mediapolis) and Oulu (Medipolis). The buyer was the Swedish listed company Hemfosa Fastigheter. The total area of the sold properties is approximately 42,000 m<sup>2</sup> and the transaction also involves 9,600 m<sup>2</sup> building rights.

### Divestments of businesses

There is no divestment of businesses in year 2020. In the comparative year 2019 the Group divested all of its operations in Kuopio. Technopolis Holding Plc has sold its 60% holding in Technopolis Kuopio Oy to the non-controlling interest holder KPY Sijoitus Oy. The total rentable area in the properties owned by Technopolis Kuopio Oy is almost 70,000 m<sup>2</sup>.

After the end of the financial year 2020, the Group has divested its UMA service business in Sweden and Denmark.

## 24. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Related parties refer to persons or entities that are in a related party relationship with the reporting entity. A related party relationship exists if one of the parties exerts control, joint control or significant influence over the decision-making of the other party. The company's related parties include associated companies, key management persons and their family members, as well as companies in which such individuals exert control, joint control or significant influence. Key management persons comprise the members of the Board of Directors of the parent company and the members of the Group's Management Team.

Key management persons include the Board of Directors of the company, CEO and the members of the Management Team. The company has no deputy CEO.

	2020	2019
Salaries and other short-term employee benefits paid to CEO and members of Board of Directors	471	1.331
<b>Total</b>	<b>471</b>	<b>1.331</b>

The retirement age and pension of the CEO are determined by the Finnish statutory pension system.

The Board of Technopolis Holding Plc comprises the Chairman Alistair Oates and Henri Guelff and Davy Toussaint (members), Outi Raekivi acts as interim CEO.

Ultimate owner: Kildare European Partners II, L.P., a Bermuda exempted Limited Partnership

The top company in group which prepares the consolidated financial statements: Technopolis Holding Oyj, Oulu, Finland

### Related party transactions

Technopolis Group has a short-term liability as 31<sup>st</sup> December 2020 to its parent company Kildare Nordic Acquisitions S.à r.l. total 2.6 million euros (0.0)

**TECHNOPOLIS**



PARENT COMPANY INCOME STATEMENT

	Note	2020	2019
<b>Net sales</b>	1	<b>10.824.149</b>	<b>39.284.957</b>
Other operating income	2	525	68.992
Personnel expenses	3	-4.931.031	-8.089.882
Depreciation and impairment	4	-1.247.142	-2.516.554
Other operating expenses	5	-10.498.777	-26.757.505
<b>Operating profit</b>		<b>-5.852.276</b>	<b>1.990.008</b>
Income from holdings in Group companies	6	50.341	303.002.393
Finance income, total	6	4.803	16.978.477
Finance expenses, total	6	-33.965.548	-46.380.760
<b>Profit before appropriations and taxes</b>		<b>-39.762.680</b>	<b>8.265.516</b>
<b>Profit before taxes</b>		<b>-39.762.680</b>	<b>8.265.516</b>
Appropriations			
Group contribution	7	7.400.000	0
Income taxes	8	-1.489.165	-921.366
<b>Net result for the period</b>		<b>-33.851.845</b>	<b>99.252.287</b>

**TECHNOPOLIS**



## PARENT COMPANY BALANCE SHEET

<b>ASSETS</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Non-current assets</b>			
Intangible assets	9	6.309.805	4.907.269
Tangible assets	10	8.524	73.074
Holdings in group companies	11	332.923.346	390.724.278
Holdings in associates	11	1.416.589	1.416.589
Investments	11	234.792	234.792
<b>Total non-current assets</b>		<b>340.893.055</b>	<b>397.356.002</b>
<b>Current assets</b>			
Non-current receivables	12	9.826	13.012
Current receivables	13	14.693.711	32.372.525
Cash and bank		4.710.283	12.786.888
<b>Total current assets</b>		<b>19.413.819</b>	<b>45.172.425</b>
<b>ASSETS, TOTAL</b>		<b>360.306.874</b>	<b>442.528.427</b>
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
<b>Equity</b>			
	14		
Share capital		96.913.626	96.913.626
Premium fund		18.943.148	18.943.148
Invested unrestricted equity fund		169.864.830	166.767.922
Retained earnings		102.332.632	19.080.345
Net profit for the year		-33.851.845	99.252.287
<b>Equity, total</b>		<b>354.202.391</b>	<b>400.957.329</b>
<b>Liabilities</b>			
Non-current liabilities	15	0	8.400.000
Current liabilities	16	6.104.483	33.171.098
<b>Total liabilities</b>		<b>6.104.483</b>	<b>41.571.098</b>
<b>EQUITY AND LIABILITIES, TOTAL</b>		<b>360.306.874</b>	<b>442.528.427</b>

**TECHNOPOLIS**



## PARENT COMPANY CASH FLOW STATEMENT

	2020	2019
<b>Cash flows from operating activities</b>		
Net profit for the year	-33.851.845	99.252.287
Adjustments:		
Depreciation	1.247.142	2.156.554
Gains (-) and losses (+) of non-current assets	0	1.048.895
Other adjustments for non-cash transactions	64.967	0
Financial income and expenses	33.859.342	-99.232.540
Appropriations	-7.400.000	0
Taxes	1.489.165	921.366
Increase/decrease in working capital	53.141.602	-31.773.145
Interest received	50.689	3.865.814
Dividends received	4.340	299.401.530
Interest paid and fees	-519.049	-7.113.872
Other financial items in operating activities	-72.246.923	33.318.693
Taxes paid	-2.238.252	1.337.898
<b>Cash flows from operating activities</b>	<b>-26.398.823</b>	<b>303.543.480</b>
<b>Cash flows from investing activities</b>		
Investments in tangible and intangible assets	-2.577.369	-2.521.849
Loans granted	6.800.000	-9.670.157
Repayments of loan receivables	-5.310.000	267.006.610
Increase/decrease in cash equivalents	0	-6.718.450
Acquisition of subsidiaries		-2.500
Disposal of subsidiaries	0	42.377.710
Investments to subsidiaries	-44.813.618	0
Return of equity from subsidiaries	82.935.067	0
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>37.034.080</b>	<b>290.471.365</b>
<b>Cash flows from financing activities</b>		
Increase in long-term loans	0	8.400.000
Decrease in long-term loans	-8.400.000	-142.382.828
Dividends paid and return of capital	-19.531.214	-182.901.943
Paid share issue	6.628.121	9.617.172
Change in short-term loans	2.591.231	-274.392.281
<b>Cash flows from financing activities</b>	<b>-18.711.861</b>	<b>-581.659.880</b>
<b>Change in cash and cash equivalents</b>	<b>-8.076.605</b>	<b>12.354.965</b>
Cash and cash equivalents, January 1	12.786.888	431.922
<b>Cash and cash equivalents, December 31</b>	<b>4.710.283</b>	<b>12.786.888</b>

**TECHNOPOLIS**



## Accounting Policies Applied in the Preparation of Parent Company Financial Statements

Technopolis Holding Plc's financial statements have been prepared in accordance with the Finnish Accounting Standards (FAS).

### Net sales and other operating income

Net sales of the company comprises amounts charged from other group companies. Revenue is recognized as the good/service has been transferred. In comparable year 2019 net sales consisted of lease income from premises in business operations and service revenues until May 2019.

Gains on the sale of fixed assets and income from all other operating activities are recognized in other operating income.

### Measurement of non-current assets

Intangible and tangible assets are measured at original cost and are depreciated over their estimated useful life according to pre-determined depreciation plans. Depreciation according to plan is presented in the income statement. The depreciation based on estimated useful life is as follows:

Intangible rights	20%, straight-line depreciation
Other long-term expenditure	10%, straight-line depreciation
Machinery and equipment	25%, depreciation from book value

Additional expenses arising later will be capitalized if it is likely that they will inure additional economic benefit to the company and if they can be reliably determined and allocated to an asset. Otherwise, they will be recognized as an expense in the income statement.

### Translation of foreign currency items

Foreign currency transactions are recorded at the rate of exchange prevailing on the date of each transaction. At the end of the financial year, unsettled foreign currency transaction balances are valued at the average rates of the balance sheet date.

### Derivatives

In the financial statements open derivative contracts are valued at fair value. Unrealized positive fair value changes are not recognized, and any valuation losses are recorded under finance expenses.

### Income taxes

The direct income taxes for the financial year are accrued and recognized in the income statement. Deferred tax liabilities and assets are not entered in the parent company balance sheet.

**TECHNOPOLIS**



## Notes to the Parent Company Financial Statements

The company's business name is Technopolis Holding Oyj in Finnish and Technopolis Holding Plc in English, and its registered office is in Oulu, Finland. It was entered into the Trade Register on September 16, 1982 under the name Oulun Teknologia kylä Oy (reg. no. 309.397). It became a public limited company on November 5, 1997, changing its name to Technopolis Oulu Oyj on April 15, 1988, to Technopolis Oyj on April 7, 2000 and again to Technopolis Holding Oyj on May 23, 2019. Its business code is 0487422-3. The public trading in the Technopolis share was terminated in March 2019 and the share was delisted from the official list of Nasdaq Helsinki Ltd's Mid Cap segment.

The leasing and service businesses together with the related personnel in HMA, Oulu and Tampere were transferred to Technopolis Oy in connection with the internal transfers of assets in May 2019. The company sold its operations in Kuopio in September 2019. Owing to these transactions the 2019 figures are not comparable.

<b>1. NET SALES</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revenue from rental operations	0	30.877
Revenue from services	288	1.867
Revenue from group services	10.536	6.541
<b>Net sales, total</b>	<b>10.824</b>	<b>39.285</b>
<b>2. OTHER OPERATING INCOME</b>		
Other income from operations	1	69
<b>Other operating income, total</b>	<b>1</b>	<b>69</b>
<b>3. PERSONNEL EXPENSES</b>		
Salaries and fees	4.204	6.600
Pension costs	648	1.335
Indirect employee costs	238	175
Capitalized personnel expenses	-160	-20
<b>Personnel expenses, total</b>	<b>4.931</b>	<b>8.090</b>
Average number of employees	56	102
<b>Salaries of CEO and Board members</b>		
Salaries paid to CEO and members of Board of Directors	471	1.331
<b>Salaries of CEO and Board members, total</b>	<b>471</b>	<b>1.331</b>

The salaries of CEO and Board members includes the salaries and bonuses paid during the fiscal period.

**TECHNOPOLIS**



<b>4. DEPRECIATION</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depreciation on intangible assets	1.246	2.502
Depreciation on tangible assets	1	14
<b>Depreciation according to plan and impairment, total</b>	<b>1.247</b>	<b>2.517</b>

<b>5. OTHER OPERATING EXPENSES</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Premises expenses	3	17.157
Service expenses	39	2.376
Other operating expenses	10.457	7.225
<b>Other operating expenses, total</b>	<b>10.499</b>	<b>26.758</b>

**Auditor's fees and services**

Other operating expenses includes fees paid to auditors as follows:

Audit	13	31
Certificates and reports	0	8
Other services	28	54
<b>Auditor's fees, total</b>	<b>41</b>	<b>93</b>

<b>6. FINANCE INCOME AND EXPENSES</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Dividend income from Group companies	0	299.380
Dividend income from others	4	21
Other interest income from Group companies	50	3.622
Other interest- and financial income from others	0	16.957
Impairment of shares and participations	-19.679	-175.416
Interest expenses and other finance expenses to Group companies	-190	-1.801
Interest expenses and other finance expenses to others	-542	-15.535
Items related to derivatives	-13.554	-29.045
<b>Finance income and expenses, total</b>	<b>-33.910</b>	<b>98.184</b>

Impairment of shares and participations is caused by the valuation of Technopolis UMA Holding Oy's shares at fair value. The shares have been impaired because the acquisition costs of the shares exceeded the fair values.

The impairment losses of shares and holdings in comparative year 2019 resulted in from the fair value measurement of the shares in following companies prior to the transfer of assets: Technopolis Kiinteistöt Peltola Oy, Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy and Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy. The impairment losses were recognized since the cost of the shares exceeded their fair values owing to the distribution of assets executed.

The item Interest and finance income from others on comparative fiscal year 2019 includes the gain on sale arisen from the sale of the operations in Kuopio.

Derivatives have matured early in the financial year 2020. In the financial statements open derivative contracts are valued at fair value. Unrealized positive fair value changes on fiscal year 2019 are not recognized and any valuation losses are recorded under finance expenses.

**TECHNOPOLIS**



57

<b>7. APPROPRIATIONS</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Group contributions	7.400	0
<b>8. INCOME TAXES</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Income tax from actual operations	0	946
Taxes for prior years	-376	-25
Other taxes	-1.113	0
<b>Income taxes, total</b>	<b>-1.489</b>	<b>921</b>

Other taxes include withholding taxes on dividends distributed by the subsidiary Technopolis St. Petersburg LLC.

<b>9. INTANGIBLE ASSETS</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Intangible rights</b>		
Acquisition cost, Jan 1	16.636	15.203
Increases	2.649	1.433
Acquisition cost, Dec 31	19.285	16.636
Accumulated depreciation, Jan 1	-11.922	-10.105
Depreciation for the year	-1.218	-1.817
<b>Intangible rights, Dec 31</b>	<b>6.145</b>	<b>4.714</b>
<b>Other long-term expenditure</b>		
Acquisition cost, Jan 1	7.682	18.497
Increases	0	1
Items transferred in business transfer	0	-5.152
Decreases	0	0
Changes between assets items	0	135
Acquisition cost, Dec 31	7.682	7.682
Accumulated depreciation, Jan 1	-7.489	-10.907
Accumulated amortization on disposals	0	4.103
Depreciation for the year	-28	-685
<b>Other long-term expenditure, Dec 31</b>	<b>165</b>	<b>193</b>
<b>Intangible assets, total, Dec 31</b>	<b>6.310</b>	<b>4.907</b>

**TECHNOPOLIS**



58

<b>10. TANGIBLE ASSETS</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Machinery and equipment</b>		
Original acquisition cost	2.781	2.883
Accumulated depreciation	-2.778	-2.764
Net expenditures, Jan 1	3	119
Increases	0	43
Decreases	0	-144
Depreciation for the year	-1	-14
<b>Machinery and equipment, Dec 31</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Other tangible assets</b>		
Acquisition cost, Jan 1	0	29
Decreases	0	-29
<b>Other tangible assets, Dec 31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Advance payments and projects in progress</b>		
Projects in progress, Jan 1	70	201
Increases/decreases	-64	4
Changes between assets items	0	-135
<b>Advance payments and projects in progress, Dec 31</b>	<b>6</b>	<b>70</b>
<b>Tangible assets, total Dec 31</b>	<b>9</b>	<b>73</b>
<b>11. INVESTMENTS</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Holdings in Group companies</b>		
Acquisition cost, Jan 1	390.724	753.264
Increases	44.814	340.403
Decreases	-102.615	-702.943
<b>Holdings in Group companies, Dec 31</b>	<b>332.923</b>	<b>390.724</b>
<p>The increases in shares during the financial year have been caused by the subsidiaries' capital investments. The share reductions have been caused by the capital returns of the subsidiaries and the recognition of Technopolis UMA Holding Oy shares at fair value. Increases / decreases in shares on comparative year 2019 are due to the Group's reorganization and the sale of the shares in Technopolis Kuopio Oy.</p>		
<b>Holdings in associates</b>		
Acquisition cost, Jan 1	1.417	1.417
<b>Holdings in associates, Dec 31</b>	<b>1.417</b>	<b>1.417</b>
<p>Information on the associates' shareholders' equity and results for the period is presented in Note 13 to the consolidated financial statements.</p>		
<b>Other shareholdings</b>		
Acquisition cost, Jan 1	235	235
<b>Other shareholdings, Dec 31</b>	<b>235</b>	<b>235</b>

**TECHNOPOLIS**



Receivables from Group companies	2020	2019
Loan receivables, Jan 1	0	80.014
Increases	0	273
Decreases	0	-80.287
<b>Receivables from Group companies, Dec 31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Holdings in Group companies, December 31, 2020

	Holding, %	Book value
Technopolis Baltic Holding Oü, Tallinn, Estonia	100,00	2.006
Technopolis St Petersburg LLC, St Petersburg, Russia	100,00	79.012
Technopolis UMA Holding Oy, Helsinki, Finland	100,00	1
Technopolis Holding Finland 1 Oy, Helsinki, Finland	100,00	251.905
<b>Total</b>		<b>332.923</b>

#### Holdings in associates

	Holding, %	Book value
Iin Micropolis Oy, Ii, Finland	25,64	24
Rehaparkki Oy, Oulu, Finland	28,40	1.392
<b>Total</b>		<b>1.417</b>

#### 12. NON-CURRENT RECEIVABLES

	2020	2019
Other long-term receivables	10	13
<b>Other long-term receivables, total</b>	<b>10</b>	<b>13</b>

#### 13. CURRENT RECEIVABLES

	2020	2019
Sales receivables from Group companies	3.762	3.862
Loan receivables from Group companies	37	1.490
Adjusting entries for assets from Group companies	2.612	1
Other Group receivables	7.439	37
Sales receivables	0	245
Adjusting entries for assets	587	646
Other receivables	257	26.091
<b>Short-term receivables, total</b>	<b>14.694</b>	<b>32.373</b>

The item Other receivables includes cash deposits related to derivative obligations amounting to EUR 26,090,908.

#### Essential items included in adjusting entries for assets

Taxes	0	184
Others	587	462
<b>Total</b>	<b>587</b>	<b>646</b>

Other adjusting entries for assets include cost accruals.

**TECHNOPOLIS**



60

<b>14. CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Share capital, Jan 1	96.914	96.914
<b>Share capital, Dec 31</b>	<b>96.914</b>	<b>96.914</b>
Premium fund, Jan 1	18.943	18.943
<b>Restricted equity, Dec 31</b>	<b>18.943</b>	<b>18.943</b>
<b>Restricted equity, Dec 31</b>	<b>115.857</b>	<b>115.857</b>
Invested unrestricted equity fund, Jan 1	166.768	327.023
Return of invested unrestricted equity fund	-3.531	-169.872
Investments in unrestricted equity fund	6.628	9.617
<b>Invested unrestricted equity fund, Dec 31</b>	<b>169.865</b>	<b>166.768</b>
Retained earnings, Jan 1	118.333	32.110
Dividends distributed	-16.000	-13.030
Net profit for the year	-33.852	99.252
<b>Retained earnings, Dec 31</b>	<b>68.481</b>	<b>118.333</b>
<b>Unrestricted equity, Dec 31</b>	<b>238.346</b>	<b>285.101</b>
<b>Shareholders' equity, Dec 31</b>	<b>354.202</b>	<b>400.957</b>
<b>Distributable unrestricted equity, Dec 31</b>	<b>238.346</b>	<b>285.101</b>
<b>15. NON-CURRENT LIABILITIES</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Loans from group companies	0	8.400
<b>Non-current liabilities, total</b>	<b>0</b>	<b>8.400</b>

**TECHNOPOLIS**



61

<b>16. CURRENT LIABILITIES</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Accounts payable	616	422
Accounts payable to Group companies	145	0
Loans to Group companies	2.591	0
Adjusting entries for liabilities to Group companies	54	63
Other current liabilities	634	392
Adjusting entries for liabilities	2.057	32.294
<b>Current liabilities, total</b>	<b>6.104</b>	<b>33.171</b>

**Essential items included in adjusting entries for assets**

Interests related to bank loans	3	0
Fair values of derivatives	0	29.267
Tax liabilities	197	946
Rewards and bonuses	758	1.122
Other	1.099	958
<b>Total</b>	<b>2.057</b>	<b>32.294</b>

Other adjusting entries for liabilities include personnel expense liabilities and other amortizations of costs.

**17. ASSETS PLEDGED, CONTINGENT LIABILITIES AND OTHER LIABILITIES**

	<b>31.12.2020</b>		<b>31.12.2019</b>	
	Nominal value	Fair value	Nominal value	Fair value
<b>Interest rate and currency swaps</b>				
Interest rate swaps, Nordea	0	0	50.000	-10.886
Interest rate swaps, Pohjola	0	0	100.000	-18.381
<b>Interest rate and currency swaps, total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150.000</b>	<b>-29.267</b>

Interest rate swaps have matured early in the financial year 2020.

<b>OTHER LIABILITIES</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Land lease liabilities</b>	<b>1.873</b>	<b>1.827</b>
<b>Leasing liabilities for fixtures and fittings</b>		
To be paid in the current financial year	50	71
To be paid later	26	28
<b>Leasing liabilities for fixtures and fittings, total</b>	<b>76</b>	<b>99</b>

**TECHNOPOLIS**



## 18. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Related party transactions are presented in Note 24 to the consolidated financial statements.

## 19. GROUP RELATIONS

Parent company: Kildare Nordic Acquisitions S.À R.L., Luxemburg

Ultimate owner: Kildare European Partners II, L.P., a Bermuda exempted Limited Partnership

The top company in group which prepares the consolidated financial statements: Technopolis Holding Oyj, Oulu, Finland

## 20. SHARES AND SHARE CAPITAL

The company's registered, fully paid-up share capital on December 31, 2020, was EUR 96,913,626.29 (EUR 96,913,626.29), divided into 156,915,219 shares. The 1,848,443 shares held by the company were cancelled during 2019. The company has one class of shares. Each share carries one vote at a General Meeting of Shareholders.

**TECHNOPOLIS**



## ACCOUNTING BOOKS

Financial Statement	bound book
Balance sheet specifications	bound book
Accounting journal	electronic archive
General ledger	electronic archive
Income statement	electronic archive
Balance sheet	electronic archive
Accounts receivables	electronic archive
Accounts payable	electronic archive
Accounting of fixed assets	electronic archive
Travel expense management	electronic archive

## TYPE OF VOUCHERS AND STORAGE OF VOUCHERS

AM	Accrual memorial journal	paper vouchers
APRay	AP payment	paper vouchers
ARPay	AR reference payment	paper vouchers
ARPayM	AR manual payment	paper vouchers
BS	Bank statement journal	paper vouchers
BSA	Bank statement adjustments journal	paper vouchers
FAD	FA depreciation journal	paper vouchers
FADD	FA depreciation difference journal	paper vouchers
GBS	Group bank statement journal	paper vouchers
GM	General memorial journal	paper vouchers
H	Hour journal	paper vouchers
OB	Opening balances	paper vouchers
PR	Payroll journal	paper vouchers
ProM	Project memorial journal	paper vouchers
TEM	Travel & Expense journal	electronic archive
VAT	Vat account transactions	paper vouchers
TR	Transaction reverse	paper vouchers
IW	Invoice workflow	electronic archive
AR invoices	Invoices	electronic archive

**TECHNOPOLIS**



**Board of Directors' proposal for dividend distribution**

At the end of the financial year, the parent company's distributable funds: the retained earnings from 2020 and earlier financial years in total of 68,480,787 EUR and invested unrestricted equity total of 169,864,830 EUR. Distributable fund in total are 238,345,617 EUR

The Board proposes that no dividend will be distributed for the financial year 2020.

**SIGNATURES**

(Finnish version)

**The Auditor's Note**

(The Finnish version)

**TECHNOPOLIS**



- 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

TECHNOPSIS 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: *cut* 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*