



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Revenue	2	15 663 000	13 732 000
Sum inntekter		15 663 000	13 732 000
Kostnader			
Employee benefits expense	3	13 837 000	13 031 000
Depreciation and amortisation expenses	4	38 000	63 000
Other expenses	3	8 896 000	7 804 000
Sum kostnader		22 771 000	20 898 000
Driftsresultat		-7 108 000	-7 167 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Group Contributions	5	452 000	1 003 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	23 207 000	18 810 000
Annen renteinntekt			2 000
Other financial income		18 000	62 000
Sum finansinntekter		23 677 000	19 877 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	32 344 000	23 266 000
Annen rentekostnad		3 000	10 000
Other financial expenses		83 000	73 000
Sum finanskostnader		32 431 000	23 349 000
Netto finans		-8 754 000	-3 472 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 862 000	-10 638 000
Income tax expense	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 862 000	-10 638 000
Årsresultat		-15 862 000	-10 638 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-15 862 000	-10 638 000
Totalresultat		-15 862 000	-10 638 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Transferred from other equity		-15 862 000	-10 638 000
Sum overføringer og disponeringer		-15 862 000	-10 638 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Equipment and other movables	4	3 000	42 000
Sum varige driftsmidler	4	3 000	42 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	807 830 000	767 378 000
Lån til foretak i samme konsern	6		202 633 000
Sum finansielle anleggsmidler		807 830 000	970 011 000
Sum anleggsmidler		807 834 000	970 053 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other short-term receivables		40 180 000	80 000
Konsernfordringer	6	208 633 000	7 240 000
Sum fordringer		248 813 000	7 320 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	8	486 000	443 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 000	443 000
Sum omløpsmidler		249 299 000	7 763 000
SUM EIENDELER		1 057 133 000	977 816 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Share capital	9, 10	33 000 000	33 000 000
Annen innskutt egenkapital	10	549 880 000	509 880 000
Sum innskutt egenkapital		582 880 000	542 880 000
Opptjent egenkapital			
Result brought forward (aut)		17 647 000	33 509 000
Sum opptjent egenkapital	10	17 647 000	33 509 000
Sum egenkapital	10	600 527 000	576 389 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Liabilities to group companies	6		388 633 000
Sum annen langsiktig gjeld			388 633 000
Sum langsiktig gjeld		0	388 633 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		250 000	274 000
Tax payable	7		
Public duties payable		781 000	656 000
Kortsiktig konserngjeld	6	453 005 000	9 444 000
Other current liabilities		2 570 000	2 420 000
Sum kortsiktig gjeld		456 606 000	12 794 000
Sum gjeld		456 606 000	401 428 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 057 133 000	977 816 000



- 3 NOV. 2015

Skattedirektoratet

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

TECHNOPOLIS HOLDING AS
Postboks 1
1330 FORNEBU

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsregnskap på engelsk

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

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

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

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

Bakgrunn

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

Skattedirektoratets vurdering

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

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 Oslo

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



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

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

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

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

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

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Rune Tystad
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer



TECHNOPOLIS

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS
31.12.2023
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 TIUKAUDELTA
1.1.2023 – 31.12.2023

Sisällys	Sivu
Hallituksen toimintakertomus 2023	2
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	12
Konsernin tase	13
Konsernin rahavirtalaskelma	14
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	15
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	16
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	25
Technopolis Holding Oyj:n tuloslaskelma	52
Technopolis Holding Oyj:n tase	53
Technopolis Holding Oyj:n rahavirtalaskelma	54
Technopolis Holding Oyj:n laatimisperiaatteet	55
Technopolis Holding Oyj:n liitetiedot	56
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	62

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 2023

Vuoden 2023 aikana Technopolis Group jatkoi asiantuntemuksensa hyödyntämistä tarjotessaan erinomaista asiakaspalvelua, saavuttaen johdonmukaisesti korkean asiakastytyväisyyden ja ylläpitäen vahvaa käyttöastetta kaikilla kampuksillaan. Pandemian vaikutusten alkaessa hälvetä, yhä useammat asiakasyritysten työntekijät ovat palanneet työpaikoilleen, jonka seurauksena aktiivisuus on lisääntynyt yhtiön kampuksilla, vaikuttaen positiivisesti ravintola- ja kokoustilatuottoihin, jotka olivat lähes koronavirusta edeltävällä tasolla. Konserni jatkoi ydinliiketoimintansa ja palvelukonseptinsa kehittämistä vahvistaen markkina-asemaansa toimintamaissaan. Yhtiö jatkoi myös kestäväen kehityksen tavoitteensa edistämistä. Vuoden 2023 lopussa 100 % konsernin sähköstä hankittiin hiilineutraaleista lähteistä ja yli puolet yhtiön kampuksista oli hiilineutraaleja energiankäyttöltään.

Vuoden 2023 aikana konserni toimi haastavassa talousympäristössä, johon vaikuttivat korkea inflaatio, nousevat korkotasot ja epävarmat talusnäkymät. Edellä mainituista huolimatta yhtiö säilytti vahvan operatiivisen suorituskyvyn ja saavutti ennätysellisen taloudellisen tuloksen. Nousevien elinkustannusten ja tiukempien luottoehtojen olosuhteissa konserni saavutti merkittävän kasvun sekä liikevaihto- että EBITDA-lukuihin, niiden ollen korkeimmat yhtiön historiassa. Tämä vahva taloudellinen suorituskyky perustui aktiiviseen vuokraustoimintaan, kuluttajahintaindeksiin sidottuihin vuokrasopimuksiin sekä tehokkaaseen kulujen kohdistamiseen asiakkaille hoitovastikkeiden kautta. Konserni onnistui rajoittamaan inflaation vaikutusta sähkö- ja korkokustannuksiin suojauksilla, käyttämällä hinnoitteluvoimaansa keskeisten sopimusten kilpailuttamiseen ja keskittymällä toimintansa tehokkuuteen.

Vuoden 2023 aikana konsernin liikevaihto kasvoi 10,1 % ja käyttökate 13,1 % vertailuvuodesta. Kasvuva vahdittivat kuluttajahintaindeksiin sidotut vuokrasopimukset, palvelutuottojen kasvu ja nousseet käyttökorvaustuotot kuten myös korkea käyttöaste ja hyvänä jatkunut kysyntä kaikilla markkinoilla, joilla yhtiö toimii. Lisäksi Innopoli 4 toisen vaiheeni valmistuminen vuoden toisella puoliskolla vaikutti positiivisesti vuoden 2023 tulokseen. Konsernin vuokrausaste oli vuoden lopussa 88,7 % (91,5 %). Yhtiön joustavat vuokraustoiminnan ratkaisut sekä monipuolinen tuoteportfolio tukivat vuokrausastetta. Toimintaympäristön epävarmuuden seurauksena osalla asiakkaista päätöksentekoprosessit venyivät viivästyttäen hieman uusien sopimusten alkamista.

Osana strategisia pyrkimyksiämme tehostaa keskittymistämme Pohjoismaiden ydinmarkkinoihin ja uudelleensuunnata maantieteellistä sijoittumistamme, olemme iloisia voidessamme raportoida merkittävästä edistyksestämme Baltian riskin vähentämisessä. Vuoden 2023 aikana olemme onnistuneesti neuvotelleet kahden Baltiassa olevan kampuksenne myynnistä, Ozasin kampuksen myynti Vilnassa saatiin päätökseen 1. maaliskuuta 2024 ja Ülemisten kampuksen myynti Tallinnassa saatiin päätökseen 21. maaliskuuta 2024. Nämä toimenpiteet kuvastavat sitoutumistamme kohdentaa resurssimme ja investointimme Skandinavian alueelle, jossa näemme suurimmat kasvu- ja arvonluontimahdollisuudet. Tämä on merkittävä edistysaskel strategiamme uudistamisessa, mikä vahvistaa asemaamme keskeisillä pohjoismaisilla markkinoilla ja varmistaa entistä kohdennetumman ja tehokkaamman toiminnan.

TALOUDELLINEN KEHITYS

		2023	2022	Muutos %
Konsernin liikevaihto	milj. euroa	196.8	178.7	10.1
Kiinteistötuotot	milj. euroa	166.3	149.9	10.9
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	84.5	83.9	-
Palvelutuotot	milj. euroa	30.6	28.8	6.1
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	15.5	16.1	-
Nettotuotto, segmentit	milj. euroa	125.2	113.9	9.9
<i>Nettotuottomarginaali</i>	%	63.6	63.7	-
Nettotuotto, kiinteistöt	milj. euroa	115.3	105.0	9.8

TECHNOPOLIS



3

<i>Nettotuottomarginaali</i>	%	69.4	70.1	-
Nettotuotto, palvelut	milj. euroa	9.9	8.9	11.5
<i>Nettotuottomarginaali</i>	%	32.3	30.8	-
Konsernin Käyttökate	milj. euroa	106.9	94.5	13.1
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	54.3	52.9	-
Käyttökate, kiinteistöt	milj. euroa	108.8	97.6	11.5
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	65.5	65.1	-
Käyttökate, palvelut	milj. euroa	6.9	5.2	32.4
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	22.7	18.2	-
Vuokrausaste	%	88.7	91.5	-
Luototusaste	%	55.9	54.9	-
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo	milj. euroa	1,619.2	2,084.4	-22.3

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

Tietyt valmiit sijoituskiinteistöt on luokiteltu "Myytävänä olevat omaisuuserät" -luokkaan tilikaudella 2023.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto vuonna 2023 oli 196,8 (178,7) milj. euroa ja se kasvoi 10,1 % edellisvuodesta. Kasvu johtui pääosin kuluttajahintaindeksiin sidotuista vuokrasopimuksista, palvelutuottojen liikevaihdon kasvusta ja käyttökorvaustuotoista sekä vuoden 2023 jälkimmäisellä puoliskolla valmistuneesta Innopoli 4 rakennushankkeen toisesta vaiheesta. Valuuttakurssimuutoksilla oli negatiivinen vaikutus liikevaihtoon, jonka seurauksena liikevaihto laski -3,1 (-0,6) miljoonaa euroa pääosin Norjan ja Ruotsin kruunun heikentymisen vuoksi.

Kiinteistötuotot olivat 166,3 (149,9) milj. euroa, kasvua oli 10,9 % vuoteen 2022 verrattuna. Kasvuun vaikuttivat ensisijaisesti kuluttajahintaindeksiin sidotut vuokrasopimukset sekä nousseista hyödykkeiden hinnoista seurannut käyttökorvaustuottojen kasvu. Vuokrausaste kauden lopussa oli 88,7 % (91,5 %). Käyttöaste nousi erityisesti Skandinaviassa Osloon, Göteborgin ja Tukholman kampuksilla sekä Liettuassa Vilnan kampuksella. Lisäksi ravintolavuokrat nousivat voimakkaasti seurauksena edelleen lisääntyneestä aktiivisuudesta yhtiön kampuksilla.

Vuoden 2023 palvelutuotot kasvoivat 6,1 % vuodentakaisesta ja olivat 30,6 (28,8) milj. euroa. Palvelutuottojen osuus konsernin liikevaihdosta oli keskimäärin 15,5 % (16,1 %). Lähes kaikki liiketoimintayksiköt suoriutuivat vahvasti ja saavuttivat huomattavaa kasvua palveluliiketoiminnan tuottojen osalta. Vahvinta kasvu oli Göteborgin liiketoimintayksikössä Ruotsissa ja Vilnan liiketoimintayksikössä Liettuassa. Palveluiden osuus liikevaihdosta oli korkein Suomen liiketoimintayksiköissä.

Kannattavuus

Kiinteistökulut kasvoivat 9,6 % edellisvuodesta ja olivat 57,6 (52,5) milj. euroa. Konsernin hallinnon kulut olivat 11,0 (8,8) milj. euroa. Konsernin hallinnon kulujen kasvu johtuu laskentatavan muutoksesta. Vertailukelpoinen luku on 8,6 milj. euroa.

Konsernin koko vuoden käyttökate oli 106,9 (94,5) milj. euroa, mikä on 13,1 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Kasvu johtui ensisijaisesti vuokra- ja käyttökorvaustuottojen kasvusta.

Hintojen noususta huolimatta kiinteistöliiketoiminnan käyttökate oli 11,5 milj. euroa korkeampi kuin vertailukaudella ja oli 108,8 (97,6) milj. euroa. Kiinteistöliiketoiminnan edellisvuotta korkeampi käyttökate saavutettiin keskeisten sopimusten kilpailuttamisesta seuranneilla säästöillä, energian tehokkailla suojauksilla ja

TECHNOPOLIS



tiukalla kustannusten hallinnalla, joiden seurauksena käyttökatemarginaali parani. Vuoden 2023 Käyttökatemarginaali oli 65,5 % (65,1 %).

Palveluliiketoiminnan käyttökate kasvoi 32,4 % ja oli 6,9 (5,2) milj. euroa. Palveluiden käyttökateprosentti nousi myös edellisvuoteen verrattuna ja oli 22,7 % (18,2 %). Käyttökateen nousuun vaikuttivat pääosin siivous- ja kokouspalveluiden hyvin kasvanut kysyntä sekä kulujen tehokas seuranta.

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

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden lopussa 1.619,2 (2.084,4) milj. euroa. Lasku johtui ensisijaisesti useiden, kokonaisarvoltaan 351,5 miljoonan euron, kiinteistöjen uudelleenluokittelusta myytävänä oleviksi omaisuuseriksi sekä tuottovaatimusten nousua seuranneista käypien arvojen oikaisusta. Konserni myi vuoden 2024 ensimmäisellä kvartaalilla myytävänä oleviksi omaisuuseriksi luokitellut kiinteistöt Viinassa, Liettuassa sekä Tallinnassa, Virossa. Käyvän arvon muutokset olivat yhteensä -169,7 (-8,0) milj. euroa, suurin osa arvonalentumisista johtuu myytävänä oleviksi omaisuuseriksi luokitelluista Baltian kampuksista. Yhtiön johto sitoutui myymään sekä Viinan että Tallinnan liiketoiminnot ja näiden liiketoimintojen käyvät arvot esitetään taseessa kohdassa myytävänä olevat omaisuuserät. Yhtiön omistamien valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on arvioinut ulkopuolinen riippumaton arvioitsija, Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefieldin määrittämät kiinteistöjen markkina-arvot on johdettu vertailukelpoisista viimeaikaisista markkinatransaktioista, mikäli sellaisia liiketoimia on ollut löydettävissä. Transaktioiden puuttuessa ulkopuolisen arvioitsijan käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen. Vuoden 2023 ja vertailukauden osalta ei löydy viime aikoina toteutuneita vertailukelpoisia markkinatransaktioita, ja tämän vuoksi sijoituskiinteistöjen arvostus perustuu kassavirtapohjaiseen arvonmääritykseen.

Tulos ennen veroja oli -126,2 (43,2) milj. euroa. Verot nousivat 7,1 (-3,2) milj. euroon, vaikka laskennalliset verot laskivat. Tilikauden tulos laski -119,1 (39,8) milj. euroon pääosin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon merkittävän muutoksen takia.

TASE, RAHOITUS JA RAHAVIRTA

Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma 31.12.2023 oli 2.081,2 (2.229,1) milj. euroa, josta velat olivat yhteensä 1.085,6 (1.379,6) milj. euroa. Konsernin emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma oli 720,6 (790,6) milj. euroa. Omavaraisuusaste oli 36,2 % (38,3 %) ja luototusaste 55,9 % (54,9 %).

Konsernin vuoden 2021 toukokuussa Espoossa aloittama Innopoli 4 rakennushankkeen toinen vaihe valmistui heinäkuussa 2023. Tätä hanketta varten konsernin voimassa olevassa rahoitussopimuksessa on varattu 20,1 miljoonan suuruinen sitova luottolimiitti. Katsauskauden lopussa käyttämätöntä limiittiä oli 1,1 miljoonaa euroa.

Vuoden 2021 aikana Technopolis irtautui UMA coworking liiketoiminnasta. Jäljellä olleet UMA-yhtiöt lukuun ottamatta UMA Holding Oy:tä lopetettiin vuoden 2023 aikana. UMA Holding Oy:llä on vielä voimassa yksi edelleenvuokrasopimus.

Technopoliksen vuoden 2021 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana hankkiman Tukholmassa Ruotsissa sijaitsevan Kistan kampuksen muutosprojekti Technopolis-konseptiin käyttöön ottamiseksi edistyi hyvin vuoden 2023 aikana. Projektin arvioidaan olevan valmis vuoden 2024 aikana. Kistan hankintaan liittyen Technopolis laski liikkeelle kolmevuotisen vakuudellisen kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan nimellisarvoltaan 525 miljoonaa Ruotsinkruunua. Joukkovelkakirjalainaa on maksettu osittain takaisin ehtojen mukaisesti ja jäljellä olevalle nimellismäärälle (490 miljoonaa Ruotsin kruunua) on neuvoteltu kolmen vuoden jatkosopimus huhtikuussa 2024.

TECHNOPOLIS



Rahat ja pankkisaamiset olivat vuoden lopussa 39,3 (47,4) milj. euroa.

Konsernin korolliset velat tilikauden lopussa olivat 908,6 (1.162,7) milj. euroa. Pitkäaikaisia korollisia velkoja oli 37,7 (1.121,4) milj. euroa ja lyhytaikaisia korollisia velkoja 870,9 (41,3) milj. euroa. Korollisiin velkoihin sisältyy nyt myös IFRS16-standardin mukaisesti taseeseen kirjatut vuokravastuut.

Korolliset velat jakaantuivat seuraavasti: pankkilainat 824,5 (1.064,2) milj. euroa, 44,4 (45,4) milj. euroa kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina ja muut velat 39,7 (53,1) milj. euroa. Korollisista veloista 906,8 (1.147,5) milj. euroa oli vakuudellisia velkoja ja 1,9 (15,3) milj. euroa vakuudettomia velkoja. IFRS16-standardin mukaiset maanvuokravastuut on käsitelty vakuudellisina lainoina.

Linasopimuksen sekä joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy kiinteistörahoitukselle tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka perustuvat operatiiviseen nettotuottoon suhteessa rahoituskustannuksiin, velanhoidokykyyn sekä luototusasteeseen. Konserni on noudattanut kaikkia kovenanttiehtoja rahoitusjärjestelyissään tilinpäätösvuonna sekä vertailukaudella.

Keskimääräinen lainapäämilla painotettu pankkilainojen laina-aika oli vuoden 2023 lopussa 0,4 (1,4) vuotta. Konserni on sopinut uusista lainajärjestelyistä pidentää sen nykyisiä toukokuussa 2024 erääntyviä lainoja. Lainan uudelleenjärjestelyt saatiin päätökseen ja sopimukset allekirjoitettiin huhtikuussa 2024.

Pankkilainojen keskiporko oli 5,35 % (3,89 %).

Rahoituskulut

		2023	2022	Muutos %
Rahoituskulut	milj. euroa	-64,7	-45,3	42,8
Rahoitustuotot	milj. euroa	3,1	3,6	-14,1
Nettorahoituskult	milj. euroa	-61,7	-41,8	47,7
Keskiporko	%	5,35	3,89	37,53

Nettorahoituskulut vuonna 2023 olivat 19,9 milj. euroa suuremmat kuin vertailuvuonna pääasiassa korkeampien korkojen vuoksi.

Investoinnit

Investoinnit, milj. euroa*	2023	2022	Muutos %
Kiinteistöjen hankinnat	0,0	0,0	n/a
Orgaaniset kasvuhankkeet	13,5	15,4	-12,6
Uudistustyöt	25,0	24,5	2,1
Muut investoinnit	0,5	0,6	-24,4
Investoinnit YHTEENSÄ ml. kiinteistöjen hankinnat	39,0	40,6	-3,9
Investoinnit segmentteittäin:			
Suomi	20,5	25,1	-18,2
Baltic Rim	3,9	5,5	-29,6
Skandinavia	14,3	9,7	47,9
Muut	0,3	0,3	4,7
Investoinnit YHTEENSÄ ml. kiinteistöjen hankinnat	39,0	40,6	-3,9
Tuloslaskelmaan kirjatut investoinnit	0,0	0,2	-100,0
Divestoinnit	0,0	0,0	n/a

*Ei sisällä investointien ostovelkojen muutosta eikä rakentamiskulujaksotusta

TECHNOPOLIS



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

KIINTEISTÖKANTA

Joulukuun 2023 lopussa Technopoliksen valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1.619,2 (2 084,4) milj. euroa. Vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 711 900 (706 100) neliometriä, josta uudistustyön alla oli 57 500 neliometriä mukaan lukien koko Kistan kampuksen 42 900 neliometriä. Lähes kaikki kiinteistöt ovat toimistokiinteistöjä ja ne sijaitsevat kasvavilla markkinoilla tarjoten erinomaisen saavutettavuuden ja yhteyden Technopoliksen asiakkaille. Konsernin kiinteistökanta on keskittynyt Suomeen (74 % valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta) ja Skandinaviaan (26 %).

Lisäksi konsernin rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa oli 6,0 (31,7) milj. euroa, sisältäen 5 800 (7 100) neliometriä Innopoli 4 projektin kolmatta vaihetta Espoossa. Hankkeen odotetaan valmistuvan vuoden 2025 aikana.

Vuoden 2023 lopussa Technopoliksella oli hallussaan yli 312 500 neliometriä lisärakennusoikeutta. Kaavamuutosten jälkeen rakennusoikeutta on mahdollisuus saada lisää 20 000 neliometriä. Vuoden 2023 lopussa lähes 38 % olemassa olevasta rakennusoikeudesta sijaitsi Suomessa, yli 56 % Baltic Rim -alueella ja noin 6 % Skandinaviassa.

VASTUULLISUUS TECHNOLIKSESSA

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

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

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

- **YMPÄRISTÖ:** Tehokkaat ja kestävät työtilat. On tärkeää, että Technopoliksen toimitilat ovat ekotehokkaita, sillä tämä on tärkeä asia myös tiloja käyttäville asiakkaille. Lisäksi kestäväan kehitykseen panostamalla Technopolis pyrkii suojaamaan omaisuuttaan ilmastomuutokseen liittyvän sääntelyn, toiminnan ja fyysisten vaikutusten suhteen kiinteistöjen arvon lisäämiseksi ja ylläpitämiseksi. Tähän sisältyy hiilineutraalius rakennusten energiankäytössä vuoteen 2030 mennessä.

TECHNOPOLIS

- **SOSIAALISET VAIKUTUKSET:** Hyvinvoivat ja tuottavat työntekijät. Technopoliksen asiakasryityksillä on paremmat edellytykset menestyä ja säilyttää osaavat työntekijänsä, kun heillä on käytössään tilat ja palvelut, jotka edistävät työntekijöiden tuottavuutta, hyvinvointia ja sitoutuneisuutta. Technopolis tukee kaikkea tätä tarjoamalla toimivan ja yhteisöllisen työympäristön sekä monipuoliset palvelut. Yhtiön tavoitteena on vahvistaa asiakkaidensa työntekijöiden hyvinvointia ja tuottavuutta.
- **HALLINTO:** Hyvä hallinto. Vahvat ydinarvot ja etiikka ovat Technopoliksen vastuullisten liiketoimintakäytäntöjen perusta, jonka avulla varmistetaan eettisten toimintaohjeiden noudattaminen, hyvä hallintotapa ja riskienhallinnan periaatteet. Technopoliksen eettiset toimintaohjeet muodostavat yhtiön liiketoiminnan, ympäristöasioiden ja työntekijä- ja sidosryhmäsuhteiden vastuullisuuden perustan.

Yhtiön keskeisin vastuullisuustavoite on hiilineutraali energiankäyttö sen omistamissa rakennuksissa vuoteen 2030 mennessä. Vastuullisuustavoitteet sisältävät myös energiankulutuksen vähentämisen vuodesta 2016 vuoteen 2025. Energiatohokkuustavoitteita päivitetään jatkuvasti ja niihin tehdään lisätarkistuksia vuonna 2024.

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

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

Vuonna 2023 Technopolis jatkoi energiankäytön optimointia edistyneen data-analytiikan avulla. Technopolis palkittiin Vuoden Energianerokas 2023 -tunnustuksella energiatehokkuutta kehittävän älykkään ohjausjärjestelmän pilotoinnista. Vuosittaisen vastuullisuustunnustuksen myöntää työ- ja elinkeinoministeriö, Energiavirasto ja Motiva. Älykkään kiinteistöautomaation ohjauksen pilotointi paransi merkittävästi siihen liitettyjen kiinteistöjen energiatehokkuutta sisäolosuhteista tinkimättä. Uusia energiayhtiöiden kanssa toteutettavia hankkeita, mm. kysyntäjouston parissa, selvitetään ja nykyistä laajempaa siirtymistä hiilineutraaliin kaukolämpöön suunnitellaan. Technopolis seuraa ja optimoi energiankäyttöään älykkäillä seurantatyökaluilla, mukaan lukien kehittynyt energian käytön etähallinta. Useille Technopoliksen kampuksien katoille on asennettu aurinkopaneeleita. Tulevaisuudessa tavoitteena on tutkia ja lisätä mahdollisuuksien mukaan myös uusiutuvan energian ostamista suoraan tuottajilta niin kutsutuilla off-site järjestelyillä.

Technopolis on sitoutunut vuodesta 2022 alkaen tekemään elinkaarianalyysin kaikille uusille rakennushankkeilleen vähentääkseen koko elinkaaren aikaisia päästöjä. Ensimmäinen elinkaari-laskenta tehtiin vuonna 2023 uudessa, Innopoli 4 -kiinteistön kolmannen vaiheen rakennushankkeessa Espoossa. Suunnitteluvaiheessa on paras mahdollisuus luoda hyvät ja selkeät lähtökohdat vähähiiliseen rakentamiseen ja päästövähennyksille. Technopoliksen suunnitteluohjeistuksessa tullaan tulevaisuudessa ottamaan myös huomioon vähähiiliset rakentamismenetelmät uusissa rakennushankkeissa.

Rakennusten ympäristösertifiointi toimii ohjenuoranamme sekä uusissa rakennushankkeissa että nykyisten rakennusten ylläpidossa. Vuonna 2023 Technopolis uusi kolme LEED-sertifikaattia ja kaksi BREEAM-sertifikaattia.



Kokonaisuudessaan 84 % koko konsernin kiinteistöportfoliosta on ympäristösertifioitu neliometreillä mitattuna (mukaan lasketaan uudishankkeet, jotka tulevat saavuttamaan ympäristösertifikaatin).

Keskeiset tunnusluvut	2023	2016	Muutos %	Tavoite 2025
CO2 päästöt, CO2e kg/m ²	4	32	-89%	
Kokonaisenergian ominaiskulutus, (kWh/m ²)	164	213	-23%	-10%
Energian ominaiskulutus, kiinteistöt, (kWh/ m ²) *	116	149	-22%	-10%

*Kiinteistösähkön osuus perustuu osin arvioituun kulutukseen

ARVIO RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Riskienhallinta Technopoliksessa

Yhtiö noudattaa hallituksen vahvistamaa konsernitason riskienhallintapolitiikka. Syksyllä 2023 hallitus suoritti vuosittaisen riskinarvioinnin liittyen yhtiön toimintaan ja toimintaympäristöön. Poliitiikka ohjaa konsernitason riskienhallinnan prosesseja ja -käytäntöjä ja sisältää myös pidemmän, kolmen vuoden tarkastelujakson.

Technopoliksen riskienhallinnan päätavoitteet ovat:

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

Muita Technopoliksen riskienhallinnan tavoitteita ovat:

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

Rahoitusriskien hallinnan tarkoituksena on turvata Technopoliksen operaatioiden tehokas ja kilpailukykyinen rahoitus sekä vähentää rahoitusmarkkinoiden heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön toimintaan. Rahoitusriskejä ja rahoitusriskien hallintaa on kuvattu tarkemmin vuoden 2023 tilinpäätöksen liitetiedoissa (liitetieto 22).

Merkittävimmät riskit

Lyhyt ja keskipitkä aikaväli

Keskeisin yhtiön strateginen riski liittyy asiakasportfolioon. Vaikka Technopoliksen asiakaskunta on hyvin hajautunut toimialojen, vuokralaisten koon ja maantieteellisen sijainnin mukaan, keskittymistä voi tapahtua tietyillä toimialoilla ja joillakin kampuksilla suurten asiakkaiden keskuudessa. Vaikka asiakastytyväisyys on erittäin korkealla tasolla ja asiakassuhteet ovat pitkiä, mikäli yhtiö epäonnistuu näiden asiakkaiden hoidossa, se voi

TECHNOPOLIS



vaikuttaa paikallisesti alentamalla tilapäisesti tuloja alhaisemman vuokrausasteen kautta. Laajemmin makrotaloudelliset tekijät, kuten inflaatio, korkotasoa ja geopolittiset olosuhteet, voivat vaikuttaa suoraan tai välillisesti asiakkaiden kysyntään ja Technopoliksen liiketoiminnan kehitykseen, kasvuun ja kannattavuuteen.

Merkittävimmät operatiiviset riskit liittyvät korkeaan inflaatioon ja kustannusten kasvuun, erityisesti energian hintaan. Technopoliksen kohdennettu suojausstrategia ja kurinalainen lähestymistapa kustannusten hallintaan auttavat vähentämään näiden riskitekijöiden vaikutuksia yhtiön kustannusrakenteeseen. Lisäksi muutokset toimintaympäristössä ja ympäristösääntelyn tai verotuksen muutokset voivat kasvattaa kiinteistöjen toimintaan liittyviä riskejä. Tämän lisäksi yhtiö näkee kestäväan kehitykseen liittyvien riskien olevan riskienhallinnan ytimessä tulevinä vuosina. Yhtiö on vuonna 2023 edistynyt merkittävästi tavoitteessaan kohti kestävää kehitystä. Vuoden 2023 lopussa yli puolet yhtiön kampuksista oli hiilineutraaleja koko energiankäyttöään Technopoliksen hankkiman energian osalta.

Merkittävimmät taloudelliset riskit, joille Technopolis altistuu, ovat pitkän aikavälin rahoituksen saatavuuden heikkeneminen ja korkoriski. Uudelleenrahoituksesta on annettu tarkempia tietoja toimintakertomuksen kohdassa olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen. Korkoriskin hallinta on elintärkeää, jotta voidaan lieventää markkinakorkojen vaihteluiden negatiivista vaikutusta konsernin tulokseen, taloudelliseen asemaan ja kassavirtaan. Lisäksi epäsuotuisat valuuttakurssiliikkeet voivat johtaa kannattavuuden heikkenemiseen. Rahoitusriskejä on kuvattu tarkemmin vuoden 2023 tilinpäätöksen liitetiedoissa (liitetieto 22).

Ulkoisten riskien katsottiin liittyvän markkinadynamiikkaan, kuten entistä kovempaan kilpailuun perinteisillä toimistomarkkinoilla ja/tai Technopoliksen mallin kanssa kilpaileviin uusiin liiketoimintamalleihin. Odottamattomat markkinatilanteen muutokset, olipa kyse sitten toimistokiinteistömarkkinoista tai taloudesta laajemmin, voivat estää Technopolista saavuttamasta kasvutavoitteitaan ja ylläpitämästä kannattavuuttaan, tai voivat johtaa kiinteistöjen arvovaihteluihin. Historiallisesti Technopolis on ylpeä ketteryydestään reagoida toimintaympäristön muutoksiin ja kyvystään olla valppaana ulkoisten riskien suhteen.

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

HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ

Organisaatio ja henkilöstö

Technopolis Holding Oyj:n toimitusjohtajana on toiminut Niko Pulli 1.4.2021 alkaen. Konsernin johtoryhmään katsauskaudella kuuluivat toimitusjohtaja Niko Pulli, markkinointijohtaja Karri Hautanen, kiinteistö- ja palvelutoimintojen johtaja Kari Kokkonen, executive vice president, finance Heli Matero, talous- ja strategijohtaja Joonas Mäkipeska (14.8.2023 alkaen) ja lakiasiaintohtaja Outi Raekivi.

Vuonna 2023 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 196 (203) henkilöä. Kiinteistöliiketoiminnoissa työskenteli keskimäärin 56 (58) henkilöä, palveluliiketoiminnoissa 95 (99) henkilöä ja konsernin hallinnossa 45 (46) henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 193 (206).

Hallitus

Tilikaudella 2023 yhtiön hallituksen jäseninä ovat toimineet:

- 1.1.-31.12.2023 Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Emer Finnan ja Davy Toussaint (jäsenet)
- 8.2.-31.12.2023 Sebastian Koldéus (jäsen)

TECHNOPOLIS



Hallituksen jäsenille ei maksettu palkkioita vuonna 2023 (2022 ei palkkioita) lukuun ottamatta Sebastian Koldéusta, jolle maksetaan 20 000 euron vuosipalkkio.

Oikeudenkäynnit ja kanteet

Vuoden 2023 aikana Technopolis Holding Oyj:ssä tai sen konserniyhtiöissä ei ollut käynnissä oikeudenkäyntimenettelyjä, joilla olisi olennainen vaikutus yhtiöön tai sen taloudelliseen asemaan.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

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

Osakkeenomistajat

Tilikauden 2023 lopussa Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l omisti 156 915 219 yhtiön osaketta eli 100,0 % kaikista osakkeista ja äänistä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Yhtiö on sopinut uusista lainajärjestelyistä pidentää sen nykyisiä toukokuussa 2024 erääntyviä lainoja. Lainan uudelleenjärjestelyt saatiin päätökseen ja sopimukset allekirjoitettiin huhtikuussa 2024.

Yhtiö allekirjoitti marraskuussa 2023 sopimuksen Liettuassa Vilnassa sijaitsevien kiinteistöjensä myynnistä. Kauppa saatiin onnistuneesti päätökseen 1.3.2024. Lisäksi helmikuussa 2024 yhtiö sopi enemmistöosuutensa myynnistä Virossa Tallinnassa sijaitsevasta Ülemisten kampuksesta nykyiselle kampuksen vähemmistöomistajalle. Kauppa toteutui 21.3.2024. Näiden myyntien saattaminen päätökseen merkitsee huomattavaa edistysaskelta kohti strategista tavoitettamme vahvistaa asemaamme keskeisillä pohjoismaisilla markkinoilla ja poistua Baltian alueelta.

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa muodostuivat 74,8 milj. euron voittovaroista sekä 165,2 milj. euron sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2023 ei jaeta osinkoa.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Huomioiden Technopoliksen vahvan brändin, korkean asiakastytyväisyyden ja vankan taloudellisen aseman, yhtiön johto ei näe merkittäviä muutoksia Technopoliksen markkina-asemassa tai taloudellisessa kehityksessä vuonna 2024. Vaikka talouskasvu on hidastunut Euroopassa ja inflaatiosta, nousevista koroista sekä geopolittisista jännitteistä johtuva epävarmuus talouden toipumisen osalta jatkuu, yhtiö odottaa tasaisen kasvun ja vahvan operatiivisen suorituskyvyn jatkuvan. Tätä näkemystä tukee Technopoliksen konsepti, joka edelleen luo vahvaa kysyntää ja tehokkaita lieventäviä toimenpiteitä, joita yhtiö on onnistuneesti hyödyntänyt tähän asti.

TECHNOPOLIS



Helsingissä 30.4.2024

Technopolis Holding Oyj
Hallitus

TECHNOPOLIS

**KONSERNIN TULOSLASKELMA JA LAAJA TULOSLASKELMA, EUR**

	Litetieto	2023	2022
Jatkuvat toiminnot			
Kiinteistötuotot	2	166.250.320	149.887.191
Palvelutuotot	2	30.556.402	28.799.507
Liikevaihto yhteensä	2	196.806.722	178.686.697
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1.020.821	730.161
Kiinteistöjen hoitokulut	3	-57.101.131	-52.531.371
Palveluliiketoiminnan kulut	4	-22.800.868	-23.548.680
Hallinnon kulut	5	-10.983.788	-8.795.182
Käyttökate		106.941.756	94.541.625
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	11	-169.650.523	-7.993.818
Poistot	6	-1.829.931	-1.634.834
Liikevoitto		-64.538.698	84.912.973
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-61.663.623	-41.783.878
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	7	1.715	24.651
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	14	0	0
Tulos ennen veroja		-126.200.606	43.153.746
Laskennalliset verot	8,16	8.129.878	-2.183.554
Tuloverot	8	-987.020	-1.018.900
Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista		-119.057.748	39.951.292
Lopetetut toiminnot			
Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista	25	0	-105.695
Tilikauden tulos		-119.057.748	39.845.597
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		-94.129.093	25.981.339
Määräysvallattomille omistajille	13	-24.928.655	13.864.258
Yhteensä		-119.057.749	39.845.597

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

Tilikauden tulos		-119.057.749	39.845.597
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	7,19	-7.501.416	-13.314.792
Johdannaiset	7	5.714.733	7.189.260
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	7,8,16	-1.142.947	-1.437.852
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-2.929.630	-7.563.384
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-121.987.378	32.282.212
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		-97.058.723	18.417.955
Määräysvallattomille omistajille	13	-24.928.655	13.864.258
Yhteensä		-121.987.378	32.282.212

TECHNOPOLIS

**KONSERNIN TASE, EUR**

	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	9	1.015.505	905.083
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	10	5.394.381	6.051.500
Valmiit sijoituskiinteistöt	11	1.619.212.660	2.084.404.986
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	11	6.035.872	31.720.490
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12	5.594.037	13.703.499
Osuudet osakkuusyrityksissä	14	1.150.878	1.150.878
Sijoitukset ja saamiset	15	307.165	591.447
Laskennalliset verosaamiset	16	17.480.449	22.664.060
Pitkäaikaiset varat		1.656.190.947	2.161.191.942
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset	17	2.860.453	6.926.538
Muut lyhytaikaiset saamiset	17	15.013.056	13.599.340
Rahavarat	18	39.327.824	47.420.821
Lyhytaikaiset varat		57.201.333	67.946.699
Myytäväinä olevat omaisuuserät	25	367.761.661	0
Varat yhteensä		2.081.153.940	2.229.138.640
Oma pääoma ja velat			
Oma pääoma			
Osaakepääoma	19	96.913.626	96.913.626
Ylikurssirahasto		18.550.866	18.550.866
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		161.045.061	133.888.987
Muut rahastot		10.039.433	5.467.647
Muuntoerot		-39.137.052	-31.635.636
Edellisten tilikausien voitto		567.310.708	541.451.968
Tilikauden tulos		-94.129.093	25.981.339
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta		720.593.549	790.618.798
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	13	30.436.604	58.864.292
Oma pääoma yhteensä		751.030.153	849.483.091
Velat			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	20,22	0	1.087.967.315
Laskennalliset verovelat	16	141.943.766	174.415.767
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	21,22	37.720.108	36.539.344
Pitkäaikaiset muut velat	19	25.000	25.000
Pitkäaikaiset velat yhteensä		179.688.873	1.298.947.426
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	20,22	896.403.394	71.807.868
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	21,22	2.020.620	2.656.798
Ostovelat	20,22	7.437.124	6.243.458
Lyhytaikaiset velat yhteensä		905.861.138	80.708.123
Velat yhteensä		1.085.550.012	1.379.655.550
Myytäväinä oleviin omaisuuseriin liittyvät velat	25	244.573.775	0
Oma pääoma ja velat		2.081.153.940	2.229.138.640

TECHNOPOLIS

**KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA (1.000 EUR)**

	Liitetieto	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		-119.058	39.846
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	11	169.651	7.994
Poistot	6	1.830	1.635
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua	24	0	106
Rahoitustuotot ja -kulut	7	61.662	41.759
Verot	8,16	-7.143	3.202
Käyttöpääoman muutos		3.313	4.458
Saadut korot	7	1.553	1.676
Maksetut korot ja maksut	7	-58.928	-38.431
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	7	81	3
Maksetut verot	8	-1.045	-1.333
Liiketoiminnan rahavirta		51.915	60.914
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	11,12	-39.430	-40.697
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	10	-412	-579
Investointien rahavirta		-39.842	-41.276
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	20,22	5.046	8.707
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	20,22	-23.542	-22.227
Maksetut osingot ja pääoman palautus	19	-6.281	-1.495
Sijoitukset omaan pääomaan	19	29.938	
Lyhytaikaisten lainojen muutos		-13.922	
Vuokrasopimusvelkojen lyhennys	21	-2.239	-1.592
Vuokrasopimussaatavien suoritukset	21	312	812
Rahoituksen rahavirta		-10.688	-15.795
Rahavarojen muutos		1.385	3.843
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-177	-606
Rahavarat tilikauden alussa		47.421	44.262
Myytäväinä oleviin varoihin liittyvät rahavarat	25	-9.301	
Lopetetut toiminnot	25		-79
Rahavarat tilikauden lopussa	18	39.328	47.421

TECHNOPOLIS



KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA (1.000 EUR)

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

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

TECHNOPOLIS



KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

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

Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Technopolis Holding Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstä 2023 laadittaessa on noudatettu 31.12.2023 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 johdannaissovimukset 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 äänivallassa tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa.

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

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

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

TECHNOPOLIS



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

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

Myytävänä olevat omaisuuserät ja lopetetut toiminnot

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

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

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

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta ("toimintavaluutta"). Konsernitiilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrietyksen toiminta- ja esittämisvaluutta. Konsernilla on euron lisäksi Norjan kruunu- ja Ruotsin kruunumääräisiä erä. Vuonna 2022 konsernilla oli lisäksi Tanskan kruunumääräisiä erä.

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

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

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

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



Liikevaihto

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

Valtaosa kiinteistötuotoista on kirjattu tuotoiksi IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokratuotokaudelle. Muutamien asiakkaiden maksamat vuokrat ovat niin kutsuttuja muuttuvia vuokria, joissa vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Koska lopullinen liikevaihtoon perustuva vuokra vahvistuu vasta tilikauden päättymisen jälkeen, liikevaihtoon sidotut vuokrat tuloutetaan tilikauden aikana sopimusten mukaisesti ja tasataan toteumaa vastaavaksi tilikauden lopussa.

Konsernin palvelumyynnit tuotot muodostuvat muun muassa aula-, siivous-, ylläpito-, kokoustila-, ICT- ja cateringpalveluista. Yhtiö on kirjannut palvelutuottojen liikevaihdon IFRS 15 -standardin perusteella. Yhtiön palveluissa asiakas samanaikaisesti saa ja kuluttaa palvelun eli yhtiö täyttää suoritevelvoitteensa sitä mukaa kuin palveluja tuotetaan ja palvelutuotot kirjataan ajan kulumisen mukaan tai heti kun palveluiden suoritevelvoite on täytetty. Palveluiden erillismyynnihinnat on määritelty sopimuksissa, joihin tulotus 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 hankintamenuun ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat hyödykkeet poistetaan pääosin 20 %:n ja koneet ja kalusto 25 %:n tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenusta.

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

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

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

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

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

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

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

Sijoituskiinteistöt

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

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

Käyvän arvon laskentamalli ja arvonnäyritysprosessi

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

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

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



Kuluvan tilikauden palveluihin liittyvät nettotuotot (käyttökate) on arvioitu huomioiden kaikki olennaiset palvelutoiminnan tulot sekä palveluihin liittyvät kulut. Palvelutoiminnan kulut sisältävät allokoituja hallinnon henkilöstökuluja. Arvio nettotuotosta perustuu historialliseen tietoon ja tehdään liiketoimintayksikön tasolla. Käypä arvo lasketaan pääomittamalla palveluliiketoiminnan nettotuotot arvioidulla markkinoiden tuottovaatimuksella.

Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan rakennusoikeuden mukaiseen käypään arvoonsa.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamenot, niihin liittyvät mahdolliset tontin vuokrat ja 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

Konsernitilinpäätöksessä 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 arvonnäyrityspäivänä. Tason 2 omaisuuserien tai velkojen käyvät arvot perustuvat merkittävilta 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 merkittävilta osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittävilta osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

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

Vuokrasopimukset, vuokralle ottaja

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

Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenuun 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-ajaan, jos on kohtuullisen varmaa, että konserni käyttää näitä optioita.

Kun yhtiön maanvuokrasopimuksista kirjattu käyttöoikeusomaisuuserän arvo kohdistuu kiinteästi konsernin sijoituskiinteistöihin, on maanvuokrasopimusten käyttöoikeusomaisuuserät esitetty taseessa erässä sijoituskiinteistöt. Näistä maanvuokrasopimuksiin liittyvistä käyttöoikeusomaisuuseristä yhtiö kirjaa vuokrasopimuksiin liittyvät kulut tuloslaskelmaan kohtaan sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset ja rahoituskuluksi vuokrasopimusvelan koron määritetyn korkotekijän mukaan. Aineellisten käyttöoikeusomaisuuserien tulosvaikutus on esitetty kohdassa poistot, muut aineelliset hyödykkeet sekä korkokulut vuokrasopimuksista.

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

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. Emyhtiö 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 hankintamenoon kirjattavat rahoitusvarat. Luokittelu tehdään rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen mukaan ja luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä. Lisätietoa rahoitusvaroista kerrotaan liitetiedossa 22.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt 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 hankintamenoon. 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 hankintamenoon, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän rahoitusvaroihin kuuluvasta omaisuuserästä, joka on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon. Myyntisaamisten odotettavissa olevien luottotappioiden arvioimiseen käytetään ns. yksinkertaistettua menetelyä, jossa luottotappiot kirjataan määrään, joka vastaa koko voimassa olojalta odotettavissa olevia luottotappioita. Kirjattavat luottotappiot perustuvat historialliseen informaatioon saamisten laiminlyönneistä.

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

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



Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

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

Johdannaissopimukset ja suojauskanta

Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauskantaa silloin, kun IFRS 9 -standardin asettamat suojauskentakriteerit täyttyvät. Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojauksen 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 suojauskannan soveltamisen kriteereitä, kirjataan tulosvaikutteisesti. Kyseiset sopimukset arvostetaan käypään arvoon ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Vieraan pääoman menot

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

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavariihin 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 toteutumisen 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 maksuveloitteen 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 menoäännöksen välisestä erosta. Laskennallisia verosaamisia syntyy myös, jos tytäryhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita. Laskennallisia verosaamisia on kirjattu siihen määrään asti, kun on oletettavissa, että vahvistetut tappiot pystytään hyödyntämään tulevaisuuden verotettavaa tuloa vastaan. Tappioista syntyneiden laskennallisten verosaamisten määrä arvioidaan vuosittain tilinpäätöstä laadittaessa. Arviot perustuvat kyseisten yhtiöiden tulevaisuuden tuotto-odotuksiin.

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

Liikevoitto

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

Käyttökate

Konserni on määrittänyt käyttökateen seuraavasti: käyttökate on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään kiinteistöjen hoitokulut, palveluliiketoiminnan kulut ja hallinnon kulut.

Lähipiiritapahtumat

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



Arvioiden käyttö sekä johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

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

Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin parametreihin. 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. Lisätietoja käyvän arvon laskelmissa käytetyistä arvioista sekä käypiin arvoihin liittyvistä ulkopuolisen arvioitsijan arvioimista epävarmuuksista löytyy liitetietojen kohdasta 11. Arvioita ja oletuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhainta tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on.

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

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

Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

Muutokset IFRS 16:een – Vuokrasopimusvelka myynnissä ja takaisinvuokrauksessa (sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset IAS 1:een – Velkojen luokittelu lyhyt- ja pitkäaikaisiin sekä pitkäaikaisiin velkoihin liittyvät kovenanttiehdot (sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset IAS 7:ään ja IFRS 17:ään – Toimittajarahoitusjärjestelyt* (sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset IFRS 10:een ja IAS 28:aan – Varojen myynti tai apporttisijoitus sijoittajan ja sen osakkuusyhtiön tai yhteisyrityksen välillä (vapaaehtoinen soveltaminen on sallittua, voimaantulo lykätty toistaiseksi)

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



KONSERNITILUPPÅTØKSEN LITETIEDOT (1.000 EUR)

1. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on tilinpäätöspäivänä kolme raportoitavaa segmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konserni on yhdistänyt toimintasegmenttejään raportoitaviksi segmenteiksi maantieteellisen sijainnin perusteella. Suomen raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Oulun liiketoimintayksiköt. Baltic Rimin raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Vilnan ja Tallinnan liiketoimintayksiköt. Yhtiö allekirjoitti 30.11. sopimuksen myydä Vilnan liiketoimintayksikkö. Skandinavian raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Oslon, Tukholman ja Göteborgin liiketoimintayksiköt. Yhdistetyillä toimintasegmenteillä on kaikilla samankaltaiset taloudelliset ominaispiirteet ja tuloksellisuus. Toimintasegmenttien vuokraus- ja palveluliiketoiminta ovat keskenään samankaltaisia. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä liiketoimintojen organisointiin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista.

2023				Segmentit	Muut	Konserni
	Suomi	Baltic Rim	Skandinavia	yhteensä		yhteensä
Kiinteistötuotot	100.869	38.211	27.170	166.250		166.250
Palvelutuotot	20.409	7.924	2.224	30.556		30.556
Liikevaihto	121.278	46.135	29.394	196.807		196.807
Liiketoiminnan muut tuotot	36	2	112	150	871	1.021
Kiinteistöjen kulut	-32.941	-8.909	-9.247	-51.098		-51.098
Palveluliiketoiminnan kulut	-13.103	-5.706	-1.866	-20.674		-20.674
Nettotuotto	75.270	31.522	18.393	125.184	871	126.055
Lokaalit ja globaalit hallinnon allokatiot	-4.149	-1.970	-2.011	-8.130		-8.130
Hallinnon allokoimattomat kulut	0	0	0	0	-10.984	-10.984
Käyttökate	71.121	29.551	16.382	117.054	-10.113	106.942
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	14.140	-115.218	-68.572	-169.651		-169.651
Poistot						-1.830
Liikevoitto						-64.539
Rahoitustuotot ja -kulut						-61.662
Tulos ennen veroja						-126.201
Tuloverot						7.143
Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista						-119.058
Varat	1.616.096	378.220	440.619	2.434.934	-353.780	2.081.154
Investoinnit	20.516	3.903	14.301	38.720	266	38.986

2022				Segmentit	Muut	Konserni
	Suomi	Baltic Rim	Skandinavia	yhteensä		yhteensä
Kiinteistötuotot	85.118	36.485	28.284	149.887		149.887
Palvelutuotot	19.335	7.066	2.398	28.800		28.800
Liikevaihto	104.454	43.551	30.682	178.687		178.687
Liiketoiminnan muut tuotot	162	19	27	208	522	730
Kiinteistöjen kulut	-25.348	-10.399	-9.325	-45.073		-45.073
Palveluliiketoiminnan kulut	-12.533	-5.171	-2.219	-19.924		-19.924
Nettotuotto	66.734	27.999	19.164	113.897	522	114.420
Paikalliset ja globaalit hallinnon allokatiot	-5.661	-2.782	-2.640	-11.083		-11.083
Hallinnon allokoimattomat kulut					-8.795	-8.795

TECHNOPOLIS



26

Käyttökate	61.073	25.217	16.524	102.814	-8.273	94.542
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-26.102	16.766	1.342	-7.994		-7.994
Poistot						-1.635
Liikevoitto						84.913
Rahoitustuotot ja -kulut						-41.759
Tulos ennen veroja						43.154
Tuloverot						-3.202
Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista						39.951
Varat	1.567.618	494.498	506.807	2.568.924	-339.785	2.229.139
Investoinnit	25.091	5.548	9.667	40.306	254	40.560

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2023	2022
Kiinteistötuotot	166.250	149.887
Palvelutuotot	30.556	28.800
Liikevaihto yhteensä	196.807	178.687

Suurin osa sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista on kirjattu tuotoiksi IFRS 16 standardin mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokrakaudelle. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 3,1 miljoonaa euroa (2,4 miljoonaa euroa vuonna 2022). Palvelutuotot on käsitelty IFRS 15 standardin periaatteiden mukaan.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 711.900 kerrosneliometriä (706.100 kerrosneliometriä 31.12.2022). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 88,7 % (91,5 %).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 340,3 miljoonaa euroa (309,4 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, %	31.12.2023	31.12.2022
Maturiteetti, vuosia		
< 1	9	12
1-3	16	12
3-5	14	13
> 5	13	14
Toistaiseksi voimassa olevat	48	50
Yhteensä	100	100

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	31.12.2023	31.12.2022
Irtisanomisaika, kk		
0-3	8	10
3-6	2	15
7-9	2	7

TECHNOPOLIS



		27
10-12	20	9
>12	68	59
Yhteensä	100	100
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	38	31

Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	31.12.2023	31.12.2022
1 v	109,9	100,6
2 v	67,7	64,4
3 v	50,4	46,2
4 v	34,7	33,0
5 v	25,7	22,5
> 6 v	51,9	42,7
Yhteensä	340,3	309,4

Palvelusopimuskanta, milj. euroa 8,6 10,6

Liiketoiminnan muut tuotot	2023	2022
Muut tuotot	1.021	730
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	1.021	730

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

3. KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN KULUT

	2023	2022
Kiinteistöjen kulut	51.098	45.073
Paikalliset ja globaalit hallinnon allokatiot	6.003	7.458
Kiinteistöliiketoiminnan kulut yhteensä	57.101	52.531

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

4. PALVELULIIKETOIMINNAN KULUT

	2023	2022
Palveluliiketoiminnan kulut	20.674	19.924
Paikalliset ja globaalit hallinnon allokatiot	2.126	3.625
Palveluliiketoiminnan kulut yhteensä	22.801	23.549

TECHNOPOLIS



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

5. HALLINNON KULUT

	2023	2022
Hallinnon kulut	10.984	8.795
Hallinnon kulut yhteensä	10.984	8.795

Hallinnon kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	147	168
Todistukset ja lausunnot	0	4
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	147	171

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

Palkat ja palkkiot	11.015	10.903
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1.562	1.561
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-105	-141
Muut henkilösivukulut	1.057	1.063
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä	13.529	13.386

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä

	196	203
--	-----	-----

6. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Poistot hyödykeryhmittäin	2023	2022
Aineettomat hyödykkeet	166	124
Koneet ja kalusto	593	511
Käyttöoikeusomaisuuserät	1.068	997
Muut aineelliset hyödykkeet	3	3
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	1.830	1.635

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Rahoitustuotot	2023	2022
Osinkotuotot	81	3
Muut rahoitustuotot	1.554	1.677
Valuuttakurssivoitot	1.446	1.908
Yhteensä	3.080	3.588

TECHNOPOLIS



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

Rahoituskulut		
Korkokulut lainoista ja yritystodistuksista	46.507	39.470
Korkokulut vuokrasopimusveloista	1.371	1.216
Rahoituskulut johdannaisista	14.957	423
Valuuttakurssitappiot	1.473	1.914
Muut rahoituskulut	435	2.324
Yhteensä	64.742	45.347
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-61.662	-41.759

Korkokulujen nousu johtuu yleisen korkotason noususta. Johdannaisiin liittyviä preemiokuluja on kirjattu 15,0 miljoonaa euroa (0,4 miljoonaa euroa vuonna 2022). Konsernin suojaavan elementin sisältävät johdannaisten käyvän arvon muutokset käsitellään laajan tuloksen erissä. Johdannaisista on kerrottu liitetietojen kohdassa 22.

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

Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät		
Johdannaiset, rahavirran suojaus	5.715	7.189
Yhteensä	5.715	7.189
Verovaikutus	-1.143	-1.438
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen	4.572	5.751

Johdannaisten muutoksista tilikaudella on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 22.

8. TULOVEROT

	2023	2022
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-988	-1.068
Aikaisempien tilikausien verot	1	50
Laskennallisten verojen muutos	8.130	-2.184
Tuloverot yhteensä	7.143	-3.202

Tuloveron ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Tulos ennen veroja	-126.201	43.154
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	25.240	-8.631
Tilinpäätöspäivän verokanta	20 %	20 %
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	-16.695	-1.232
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset	-11.974	5.571
Aiempien vuosien vahvistettujen tappioiden käyttö	0	1.076
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	10.571	-36
Aikaisempien tilikausien verot	1	50

TECHNOPOLIS



30

Tuloverot yhteensä	7.143	-3.202
Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja	2023	2022
Muuntoerot	-7.501	-13.315
Johdannaiset	5.715	7.189
Yhteensä	-1.787	-6.126

Yllä olevan täsmäytyslaskelman verotuksessa vähennyskeltottomat kulut erä koostuu pääasiassa verotuksessa vähennyskeltottomista korkokuluista.

Muuntoeron kauden muutoksista -6,7 miljoonaa euroa on syntynyt Norjan kruunun kurssimuutoksesta (-5,1 miljoonaa euroa vuonna 2022) ja -0,8 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksesta (-8,2 miljoonaa euroa vuonna 2022). Realisoitumattomilla eikä realisoituneilla muuntoeroilla ole vaikutusta veroihin ja siksi niille ei ole laskettu jaksotettavaa veroa.

Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus	2023	2022
Johdannaisten verovaikutus	-1.143	-1.438
Yhteensä	-1.143	-1.438

Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		
Muuntoerot	-7.501	-13.315
Johdannaiset	4.572	5.751
Yhteensä	-2.930	-7.563

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

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet	2023	2022
Hankintameno 1.1.	4.500	4.221
Lisäykset	277	289
Kurssierot	-12	-10
Hankintameno 31.12.	4.765	4.500
Kertyneet poistot 1.1.	-3.595	-3.481
Tilikauden poisto	-166	-124
Kurssierot	12	10
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	1.016	905
Kirjanpitoarvo 1.1.	905	740
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.016	905

10. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

TECHNOPOLIS



31

Koneet ja kalusto, hankitut	2023	2022
Hankintameno 1.1.	11.273	10.748
Lisäykset	169	1.087
Vähennykset	-23	-12
Kurssiero	-682	-549
Hankintameno 31.12.	10.737	11.273
Kertyneet poistot 1.1.	-8.062	-7.953
Vähennysten kertyneet poistot	0	7
Tilikauden poisto	-593	-511
Kurssiero	481	395
Koneet ja kalusto, hankitut 31.12.	2.563	3.211
Kirjanpitoarvo 1.1.	3.211	2.794
Kirjanpitoarvo 31.12.	2.563	3.211
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät		
Hankintameno 1.1.	16.361	15.754
Lisäykset	1.516	628
Vähennykset	0	-14
Kurssiero	-5	-7
Hankintameno 31.12.	17.872	16.361
Kertyneet poistot 1.1.	-14.881	-13.912
Vähennysten kertyneet poistot	0	25
Tilikauden poisto	-1.068	-997
Kurssiero	3	5
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät 31.12.	1.927	1.481
Kirjanpitoarvo 1.1.	1.481	1.842
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.927	1.481
Muut käyttöoikeusomaisuuserät		
Hankintameno 1.1.	3.628	10.551
Vähennykset	-440	-6.738
Kurssiero	0	-185
Hankintameno 31.12.	3.188	3.628
Kertyneet poistot 1.1.	-2.334	-9.896
Vähennysten kertyneet poistot	0	7.376
Kurssiero	0	185
Muut käyttöoikeusomaisuuserät 31.12.	855	1.294
Kirjanpitoarvo 1.1.	1.294	1.528
Kirjanpitoarvo 31.12.	855	1.294
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	66	87
Vähennykset	-11	-17
Tilikauden poisto	-3	-3

TECHNOPOLIS



		32
Kurssierot	-1	-1
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	50	66
Kirjanpitoarvo 1.1.	66	87
Kirjanpitoarvo 31.12.	50	66
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, yhteensä	5.395	6.052

Tilinpäätöspäivänä 31.12.2023 muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät yhden jälleen vuokratun toimiston Suomessa ja yhden Virossa (vertailukautena kaksi jälleen vuokrattua toimistoa Suomessa ja yhden Virossa). Maanvuokrasopimuksien mukaiset käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu taseeseen osaksi valmiita sijoituskiinteistöjä. Lisätietoa IFRS 16 standardista löytyy konsernin laadintaperiaatteista sekä liitetiedosta 21.

11. SIIJOTUSKIINTEISTÖT

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

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

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

TECHNOPOLIS



Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2022	Suomi	Skandinavia	Baltic Rim	Yhteensä
Käypä arvo 1.1.	1.156.392	504.625	440.650	2.101.667
Valuuttakurssien vaikutus		-33.085		-33.085
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-284	-14		-298
Käyvän arvon muutos, palvelutuotokomponentti	4.670		950	5.620
Käyvän arvon muutos	-20.387	9.458	21.430	10.501
Käypä arvo 31.12.	1.140.391	480.984	463.030	2.084.405

Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 2022	Suomi	Skandinavia	Baltic Rim	Yhteensä
Käypä arvo 1.1.	17.772			17.772
Lisäykset/vähennykset	13.949			13.949
Käypä arvo 31.12.	31.720			31.720

Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus 2022	Suomi	Skandinavia	Baltic Rim	Yhteensä
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	18.713	34.979	31.683	85.376
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	-38.364	-25.248	-10.253	-73.865
Palvelutuotokomponentti	4.670		950	5.620
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-14.981	9.731	22.380	17.130
Käyttöoikeusomaisuuserän käyvän arvon muutos	-736	-274	0	-1.010
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-10.385	-8.116	-5.614	-24.115
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	-26.102	1.342	16.766	-7.994

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvot

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

Osa konsernin omistamista sijoituskiinteistöistä on luokiteltu myytävänä oleviksi omaisuuseriksi ja näiden sijoituskiinteistöjen käyvät arvot on siirretty taseessa luokkaan myytävänä olevat omaisuuserät. Myytävänä olevien omaisuuserien arvostusperiaatteista on kerrottu konsernin laadintaperiaatteissa kohdassa Myytävänä olevat omaisuuserät ja lopetetut toiminnot.

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

Sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa on käytetty seuraavanlaisia keskimääräisiä parametreja:

Valmiit sijoituskiinteistöt 2023	Suomi	Skandinavia	Baltic Rim	Yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:				
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	4,7-8,8	5,0-5,75	7,2	4,7-8,8

TECHNOPOLIS



34

Tuottovaatimus, painotettu, %	6,4	6,0	7,2	6,5
Inflaatio-oletus, %	2,1	2-2,25	3,0	2,1-3,0
Neliömetreillä painotettu markkinavuokra eur/m ² /kk	15,0	15,7	13,7	15,0
Hoitokulut eur/m ² /kk	6,7	5,7	4,4	6,1
Ajanmukaistamiset, eur/m ² /kk	2,1	2,5	1,5	2,1

Muut merkittävät tiedot:

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

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 2023

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

Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	5.770
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	100,0
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	100,0

Valmiit sijoituskiinteistöt 2022

	Suomi	Skandinavia	Baltic Rim	Yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:				
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	4,0-8,6	4,35-5,8	6,8-7,0	4,00-8,60
Tuottovaatimus, painotettu, %	6,1	5,3	6,9	6,1
Inflaatio-oletus, %	2,5	2,0	2,8-3,3	2,0-3,3
Neliömetreillä painotettu markkinavuokra eur/m ² /kk	14,7	15,5	13,4	14,5
Hoitokulut eur/m ² /kk	5,5	5,0	4,1	5,0
Ajanmukaistamiset, eur/m ² /kk	1,8	0,8	2,9	1,6

Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	367.100	139.700	199.300	706.100
--	---------	---------	---------	---------

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 2022

	Suomi	Skandinavia	Baltic Rim	Yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:				
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	5,8			
Tuottovaatimus, %	5,8			
Inflaatio-oletus, %	2,0			
Neliömetreillä painotettu markkinavuokra eur/m ² /kk	29,2			
Hoitokulut eur/m ² /kk	5,4			

Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	7.100
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	100,0

TECHNOPOLIS



10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, % 100,0

Sijoituskiinteistöt raportoidaan yhtiön kolmen raportointisegmentin mukaan: Suomi, Skandinavia ja Baltic Rim. Johto arvioi, että Ruotsiin ja Norjaan sekä Liettuaan ja Viroon kohdistuvat riskit, ympäristö ja ominaisuudet ovat samanlaisia ja on siten yhdistänyt nämä samoiksi sijoituskiinteistöjen ryhmiksi.

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

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

Käyttöasteen muutos kahdella ja puolella prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

		Käyttöasteen muutos	
	31.12.2023	2,50 %	-2,5%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, teur*	1.584.936	1.617.691	1.525.036

Markkinavuokran muutos kahdella eurolla per neliometri vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

		Markkinavuokran muutos	
	31.12.2023	+2 €/m ²	-2 €/m ²
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, teur*	1.584.936	1.687.284	1.455.690

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

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

Käyttöasteen muutos kahdella ja puolella prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

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

Markkinavuokran muutos kahdella eurolla per neliometri vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

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

* Ilman IFRS 16 standardin mukaan arvostettuja maa-alueita

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

TECHNOPOLIS



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

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

Lisää sijoituskiinteistöihin liittyvästä markkinoiden tuottovaatimusriskistä kerrotaan liitetiedossa 22.

Ilmastoon liittyvät asiat sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

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

12. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2023	2022
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	13.703	13.178
Kurs sierot	-294	-833
Lisäykset/vähennykset	-7.816	1.359
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	5.594	13.703

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

13. TYTÄRYHTIÖT JA OLENNAISET MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN OSUUDET

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	2023	2022
	Osuus, %	Osuus, %
Suomi		
Technopolis Holding Finland 1, Helsinki	100,00	100,00
Technopolis Holding Finland 2, Helsinki	100,00	100,00
Technopolis Holding Finland 3, Helsinki	100,00	100,00
Technopolis Oy, Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Innopoli 2, Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3, Espoo	100,00	100,00

TECHNOPOLIS



37

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	99,24
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu	87,45	87,45
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu	84,14	84,14
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere	71,96	71,96
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	62,24	62,24
Salmiparkki Oy	56,44	56,44
Ruotsi		
Technopolis AB, Göteborg	100,00	100,00
Technopolis Gårda AB, Göteborg	100,00	100,00
Technopolis Kista Holding AB, Stockholm	100,00	100,00
Technopolis Kista AB, Stockholm	100,00	100,00
Norja		
Technopolis Holding AS, Oslo	100,00	100,00
Campus H AS, Oslo	100,00	100,00
Campus T AS, Oslo	100,00	100,00
Campus X AS, Oslo	100,00	100,00
Campus P AS, Oslo	100,00	100,00
Viro		
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna	100,00	100,00
Technopolis Ülemiste AS, Tallinna	51,00	51,00
Liettua		
Technopolis Lietuva UAB, Vilna	100,00	100,00
Technopolis Ozas UAB, Vilna	100,00	100,00
Tanska		
Technopolis UMA Denmark ApS, Kööpenhamina	0,00	100,00

Muutokset konsernin yrityksissä

Puolan yhtiö Technopolis UMA Poland Sp z.o.o ja Ruotsin yhtiö Technopolis Workspace AB lopetettiin tilikauden 2022 aikana. Tanskan yhtiö Technopolis UMA Denmark ApS puolestaan lopetettiin tilikauden 2023 aikana.

TECHNOPOLIS



Erittely olennaisista määräysvallattomien omistajien osuuksista konsernissa

Konsernilla on määräysvallattomia omistajia alla luetelluissa yhtiöissä.

Tytäryritys	Määräysvallattomien omistajien osuus äänivallasta		
	Kotimaa	2023	2022
Technopolis Ülemiste AS	Viro	49,00 %	49,00 %

	Kotimaa	Määräysvallattomien omistajien osuus voitosta tai tappiosta		Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	
		2023	2022	2023	2022
Technopolis Ülemiste AS	Viro	-24.931	13.862	30.425	58.855
*) Muut yritykset, joissa on määräysvallattomien omistajien osuuksia, mutta jotka eivät yksittäin ole merkittäviä		2	2	12	9
Yhteensä		-24.929	13.864	30.437	58.864

*) Sisältää Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu

Taloudellisen informaation yhteenveto tytäryrityksistä, joissa on olennainen määräysvallattomien omistajien osuus

	Technopolis Ülemiste AS	
	2023	2022
Varat	219.610	224.874
Velat	101.643	104.762
Tilikauden tulos	4.996	28.290
Määräysvallattomien osuus tilikauden tuloksesta	2.448	13.862
Määräysvallattomille maksetut osingot ja pääoman palautukset	-3.499	-1.495
Liiketoiminnan nettorahavirta	12.700	12.309
Investointien nettorahavirta	-630	-1.006
Rahoituksen nettorahavirta	-15.701	-8.967

14. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

	2023	2022
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	1.151	1.151
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	0	0
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	1.151	1.151

	Osuus, %	Osuudet osakkuusyrityksissä	Konsernin osuus kertyneistä voittovaroista	Yhteensä
Osuudet osakkuusyrityksissä				
lin Micropolis Oy, Ii, Suomi	25,7	84	-84	0
Rehaparkki Oy, Oulu, Suomi	28,4	1.392	-242	1.151
Yhteensä		1.477	-326	1.151

TECHNOPOLIS



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

15. SJOITUKSET JA SAAMISET

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut varat	2023	2022
Rahoitusvarat yhteensä 1.1.	216	218
Vähennykset	0	-5
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	0	2
Rahoitusvarat 31.12.	215	216

Rahoitusvarat sisältävät osakeomistuksia listaamattomista yhtiöistä ja luokituvat hierakiatasolle 3.

Muut pitkäaikaiset saamiset		
Muut pitkäaikaiset saamiset 1.1.	376	1.373
Lisäykset/vähennykset	-284	-998
Muut pitkäaikaiset saamiset 31.12.	92	376

16. LASKENNALLISET VEROT

	1.1.2023	Kirjattu tulosvaiku- tteisesti	Siirrot myytävänä oleviin eriin	Kurssi erot	31.12.2023
Laskennalliset verosaamiset					
Sijoituskiinteistöt	1.600	167			1.767
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	19.926	-1.948	-2.950	-518	14.510
Käyttöoikeusomaisuuserät	7.762	230			7.992
Muut erät	930	-165			765
Yhteensä	30.218	-1.716	-2.950	-518	25.034
Laskennallisen veron netottaminen					-7.554
Yhteensä laskennallinen verosaaminen					17.480

	1.1.2022	Kirjattu tulosvaikut- teisesti	Kirjattu muihin laajan tulokse- n eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi erot	31.12.2022
Laskennalliset verosaamiset						
Sijoituskiinteistöt	1.362	238				1.600
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	21.250	-882			-441	19.926
Johdannaiset	71		-71			0
Käyttöoikeusomaisuuserät	7.767	-5		-1		7.762
Muut erät	1.125	-195		0		930
Yhteensä	31.575	-844	-71	-1	-441	30.218
Laskennallisen veron netottaminen						-7.554
Yhteensä laskennallinen verosaaminen						22.664

TECHNOPOLIS



	1.1.2023	Kirjattu tulosvaikuttei sesti	Kirjattu muihin laajan tulokse n eriin	Siirrot myytävänä oleviin omaisuuserii n liittyviin velkoihin	Kurssier ot	31.12.2023
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöt	172.726	-9.846		-21.842	-1.927	139.111
Johdannaiset	1.367		1.143			2.510
Vuokrasopimusvelat	7.554					7.554
Muut erät	323					323
Yhteensä	181.970	-9.846	1.143	-21.842	-1.927	149.498
Laskennallisen veron netottaminen						-7.554
Yhteensä laskennallinen verovelka						141.944

	1.1.2022	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kurssierot	31.12.2022
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöt	174.605	1.339		-3.219	172.726
Johdannaiset			1.367		1.367
Vuokrasopimusvelat	7.554				7.554
Muut erät	323				323
Yhteensä	182.482	1.339	1.367	-3.219	181.970
Laskennallisen veron netottaminen					-7.554
Yhteensä laskennallinen verovelka					174.416

Konsernilla on lisäksi kirjaamattomia laskennallisia verosaamia tappioista ja vähentämättömistä korkokuluista yhteensä 15,4 (14,1) miljoonaa euroa, joista 0,9 (1,0) miljoonaa euroa Norjan yhtiöissä syntyneitä eriä, 2,2 (1,4) miljoonaa euroa Ruotsin yhtiöissä syntyneitä eriä ja 12,3 (11,6) miljoonaa euroa Suomen yhtiöissä syntyneitä eriä. Konsernilla ei ole riittävää varmuutta tappioihin liittyvien vastaisten tuottojen ajankohdasta eikä konserni odota pystyvänsä hyödyntämään vähentämättömiä korkokuluja lähitulevaisuudessa, minkä vuoksi kyseessä olevat laskennalliset verosaamiset on jätetty kirjaamatta.

17. LYHYTAIKAISET SAAMISET

	2023	2022
Myyntisaamiset	2.860	6.927
Siirtosaamiset	4.192	3.342
Johdannaiset	3.549	6.977
Korkosaamiset	3.978	1.472
Muut saamiset	2.787	702
Tuloverosaamiset	12	34
Leasingsaamiset	496	1.072
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	17.874	20.526
Myyntisaamisten erääntyminen		
Ei erääntyneet	1.607	5.083
alle 30 päivää	251	907

TECHNOPOLIS



		41
30 - 60 päivää	141	220
2 - 3 kuukautta	185	200
3 - 4 kuukautta	152	185
yli 4 kuukautta	524	332
Yhteensä	2.860	6.927

Tilikaudella kirjattiin luottotappioita 0,19 (0,14) miljoonaa euroa. Odotettavissa olevat luottotappiot ovat 0,0 % (0,0 %) myyntisaamisista. Prosenttiosuus perustuu aikaisempien vuosien todellisiin luottotappiokirjauksiin.

Vuokrasopimussaavatavat sisältävät 0,50 (0,81) miljoonaa euroa Suomen jälleenvuokratusta sopimuksista sekä 0,00 (0,26) miljoonaa euroa Viron jälleenvuokratusta sopimuksista.

18. RAHAVARAT

	2023	2022
Käteinen raha ja pankkitili	39.328	47.421
Rahavarat yhteensä	39.328	47.421

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

19. OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Technopolis Holding Oyj:llä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96.913.626 euroa 31.12.2023. Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä 156.915.219 osaketta. Yhtiöllä ei ole omassa hallussa olevia osakkeita. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Rahastot

Ylikurssirahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Muut rahastot

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

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksiköiden muun valuutan kuin euromääräisten tilinpäätösten muuntamisesta euroiksi syntyneet muuntoerot. Tällaiset muuntoerot kirjataan omaan pääomaan ja samalla muihin laajan tuloksen eriin. Oman pääoman muuntoeroista 24,8 miljoonaa euroa johtuu Norjan kruunun kurssimuutoksista ja 14,4 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksista.

Osingonjako

TECHNOPOLIS



Vuonna 2023 jaettiin pääomanpalautusta 2.781.542 euroa sijoitetun vapaan pääoman rahastosta. Lisäksi yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtiin sijoituksia yhteensä 29.937.616 euroa.

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

20. VELAT

Pitkäaikaiset velat	2023	2022
Pankkilainat	0	1.040.751
Laskennalliset verovelat	141.944	174.416
Joukkovelkakirjalainat	0	44.104
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	37.720	36.539
Muut velat	25	3.137
Pitkäaikaiset velat yhteensä	179.689	1.298.947

Pitkäaikaiset pankkilainat sekä joukkovelkakirjalainat on siirretty lyhytaikaisten korollisten velkojen ryhmään niiden erääntyessä toukokuussa 2024 ja heinäkuussa 2024.

Vuonna 2019 yhtiö teki sopimuksen kolmevuotisesta syndikoidusta luottolimitistä, jossa on kaksi vuoden mittaista jatko-optiota. Yhtiö on käyttänyt kummatkin jatko-optiot ja laina erääntyy toukokuussa 2024. Katsauskauden lopussa Senior-lainan osuus oli 705,1 (840,2) miljoonaa euroa ja Mezzanine-lainan 119,4 (123,4) miljoonaa euroa. Sekä Senior-laina että Mezzanine-laina on esitetty lyhytaikaisissa veloissa vuonna 2023.

Yhtiö on sopinut voimassa olevan lainalimitin uudelleenrahoituksesta nykyisten lainoittajien kanssa. Uusi lainajärjestely on jatkosopimus alkuperäiselle lainasopimukselle. Se on kaksivuotinen luottolimitti sisältäen kaksi vuoden mittaista jatko-optiota, jotka voidaan käyttää harkinnan mukaan edellyttäen, että tietyt ehdot täyttyvät. Lainajärjestely on vaihtuvakorkoinen ja koostuu Senior-lainasta sekä matalamman etusijan Mezzanine-lainasta. Uudelleenrahoituksessa Senior-lainan määrä on 604,6 miljoonaa euroa ja Mezzanine-lainan määrä on 120,9 miljoonaa euroa.

Sekä alkuperäiseen lainasopimukseen että jatkosopimukseen sisältyy kiinteistörahoitukselle tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka perustuvat operatiiviseen nettotuottoon suhteessa rahoituskustannuksiin, velanhoitokykyyn sekä luototusasteeseen. Pääosa yhtiön lainoista on vakuudellisia.

Tilikauden aikana nostettiin uutta lainaa rakennushankkeita varten sovittujen ehtojen mukaisesti hankkeiden valmistumisen edetessä. Rahoitus sopimuksen mukaisesti rakennushankkeita koskevat lainat on mahdollista muuntaa pitkäaikaiseksi lainaksi rakennushankkeiden valmistumisen jälkeen. Katsauskauden lopussa rakennushankkeisiin varattua limiittiä oli käyttämättä 1,1 (6,2) miljoonaa euroa.

Vuonna 2021 yhtiö laski liikkeeseen kolme vuotisen kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan liittyen Kista -kampuksen hankintaan Tukholmassa. Myös tämä laina on siirretty lyhytaikaisten lainojen ryhmään vuonna 2023. Yhtiö on neuvotellut 490 miljoonan Ruotsin kruunun nimellismäärälle kolmen vuoden jatkosopimuksen huhtikuussa 2024.

Technopoliksen Viron tytäryhtiön rahoitus on hoidettu erillisenä lainajärjestelynä, joka on suuruudeltaan 97,9 (100,6) miljoonaa euroa. Tämä laina esitetään myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvissä veloissa vuonna 2023.

Rahoituksesta kerrotaan enemmän liitetiedossa 22.

Lyhytaikaiset velat	2023	2022
Pankkilainat	824.508	23.476
Joukkovelkakirjalainat	44.386	1.259
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	2.021	2.657
Saadut ennakot	8.931	10.002
Ostovelat	7.437	6.243
Siirtovelat	15.150	19.329

TECHNOPOLIS



43

Muut velat	2.223	17.085
Tuloverovelka	1.205	657
Lyhytaikaiset velat yhteensä	905.861	80.708
Velat yhteensä		
Kiinteäkorkoiset	84.127	98.481
Vaihtuvakorkoiset	824.508	1.064.227
Korottomat velat	176.916	216.948
Velat yhteensä	1.085.550	1.379.656

21. VUOKRASOPIMUKSET

Vuokrasopimusvelat	2023	2022
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	37.720	36.539
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	2.021	2.657
Vuokrasopimusvelat taseessa 31.12.	39.741	39.196

Tuloslaskelmassa kirjatut, käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvät erät

	2023	2022
Korkokulut vuokrasopimusveloista	1.371	1.216
Lyhytaikaisiin sekä vähäarvoisten hyödykkeiden vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	945	778
Diskonttaus korkojen painotettu keskiarvo %	3,60	3,60

Konserni voi saada vähäisiä tuottoja käyttöoikeusomaisuuserien edelleenvuokrauksesta.

Käyttöoikeusomaisuuserät 2023	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset käyttöomaisuus-hyödykkeet	Vuokrasopimusvelat
Hankintameno 1.1.	33.405	2.775	39.196
Kurssiero	8	-1	
Lisäykset/vähennykset	1.900	1.076	545
Poisto/käyvän arvon muutos	-1.037	-1.068	
Käyttöoikeusomaisuuserät 31.12.	34.277	2.782	39.741
Käyttöoikeusomaisuuserät 2022	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset käyttöomaisuus-hyödykkeet	Vuokrasopimusvelat
Hankintameno 1.1.	35.347	3.369	42.128
Lisäykset/vähennykset	-932	403	-2.932
Poisto/käyvän arvon muutos	-1.010	-997	
Käyttöoikeusomaisuuserät 31.12.	33.405	2.775	39.196

Jatko- ja päättämisoptiot

Aineellisissa käyttöomaisuushyödykkeissä on palveluliiketoiminnan pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, joissa on jatko-optioita kolmesta viiteen vuoteen. Jatko-optioiden käyttö on epätodennäköistä, eikä niitä ole kirjattu käyttöoikeusomaisuuserien arvoon vuosina 2023 tai 2022.

TECHNOPOLIS



22. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Technopolis-konsernille vuonna 2019 neuvoteltu syndikoitu lainajärjestely on kolmevuotinen luottolimiitti sisältäen kaksi vuoden mittaista jatko-optiota. Rahoitussopimus koostuu pankkilainasta ja kehityskohteiden rakennusaikaisesta lainasta, jotka on jaettu Senior-lainaan ja matalamman etusijan Mezzanine-lainaan. Yhtiö on käyttänyt rahoitusjärjestelyyn liittyvät molemmat jatko-optiot ja laina erääntyy toukokuussa 2024.

Yhtiö on allekirjoittanut uuden lainasopimuksen huhtikuussa 2024, joka on jatkoa vanhalle vuonna 2019 allekirjoitetulle sopimukselle. Uuden lainasopimuksen kovenanttiehdot pysyvät samoina kuin nykyisissä toukokuussa 2024 erääntyvissä lainoissa.

Lisätietoja lainoista löytyy liitetiedosta 20.

Korkoriski

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

Korkoriskin suojaaminen on määritelty sekä vuonna 2019 allekirjoitetussa rahoitussopimuksessa että sen jatkosopimuksessa, joka allekirjoitettiin huhtikuussa 2024. Korkoriskiltä suojautumiseen yhtiö käyttää korkokatto-optioita (CAP). Koko lainasumma on suojattu täysimääräisesti ja lainojen suoja-aika jatkuu lopullisen aina-ajan päättymiseen asti.

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

	2023	2022
Pankkilainojen korkokantojen painotetut keskiarvot	5,35	3,89

Valuuttariski

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

Technopoliksen keskeisimmät ulkomaanvaluutat ovat Norjan kruunu ja Ruotsin kruunu. Valtaosa Technopoliksen ulkomaisten tytäryhtiöiden tuotoista ja kuluista on paikallisessa valuutassa, minkä seurauksena Technopoliksen transaktioriski on rajallinen. Translaatoriski syntyy tytäryhtiöiden 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 31.12.2023. Herkkyyks valuuttakurssivaihtelulle on esitetty seuraavissa taulukoissa.

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Transaktioriskin vaikutus	Muuntoero- vaikutus	Kokonaisvaikutus	
			omaan pääomaan	Omavaraisuus-aste
NOK -10	-1639	-6.481	-8.120	36,0%
NOK +10	2.003	7.921	9.924	36,6%
SEK -10	-789	-6.634	-7.423	35,8%
SEK +10	965	8.108	9.073	36,4%

TECHNOPOLIS



Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Vaikutus liikevaihtoon	Vaikutus käyttökatteeseen
NOK -10	-1.327	-649
NOK +10	1.621	793
SEK -10	-1.346	-785
SEK +10	1.645	959

Luottoriski

Luottoriskin hallinnan päätavoitteena on pienentää riskiä, joka liittyy saataviin Technopoliksen asiakkailta. Luottoriskin hallinnan yleiset periaatteet on esitetty konsernin luotonhallintapolitiikassa. Asiakkaiden luottokelpoisuus arvioidaan ennen vuokrasopimusten allekirjoitusta, ja sopimuksiin liittyy tyypillisesti vuokratakuu. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Vuonna 2023 suurimman asiakkaan osuus konsernin vuokrattavasta pinta-alasta oli 3,6 %. Tilikaudella kirjattiin luottotappioita 0,19 (0,14) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöihin liittyvät tuottovaatimusriskit

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

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

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

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

Maksuvalmiusriski

Technopoliksella oli vuoden 2023 lopussa sitovia käyttämättömiä pitkäaikaisia luottolimittejä 1,1 (6,2) miljoonaa euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat 39,3 (47,4) miljoonaa euroa. Yhtiö arvioi maksuvalmiusriskinsä pieneksi sillä se pystyy tuottamaan riittävästi kassavirtoja olemassa olevien ja odotettujen velvoitteidensa täyttämiseksi ja nykyisen rahoitussopimuksen jatkosopimus allekirjoitettiin huhtikuussa 2024.

Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2023 oli 36,2 % (38,3 %). Luottotusaste oli 55,9 % (54,9 %).

TECHNOPOLIS



Lainakovenantit

Konsernin korolliset velat ovat 908,6 (1.162,7) miljoonaa euroa, josta 869,0 (1.109,6) miljoonan euron lainapääomaan liittyvä kovenanttiehto. Kovenanttiehdot on sidottu Senior- ja Mezzanine-lainojen osalta operatiiviseen nettotuottoon suhteessa rahoituskustannuksiin, velan hoitosuhteeseen sekä luotustusasteeseen. Lainakovenantit täyttivät 31.12.2023.

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

Rahoitustoimintojen muutokset velkoihin 2023

	1.1.2023	Rahavirrat	Ei-rahavirtavaikutteiset muutokset			31.12.2023
			Siirrot erien välillä	Kurssimuutokset	Käypien arvojen muutokset	
Pitkäaikaiset velat	1.084.855		-1.084.855			0
Lyhytaikaiset velat	24.735	-18.496	870.202	-7.775	228	868.894
Vuokrasopimusvelat	39.196	-2.239	2.776	7		39.741
Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista	1.148.786	-20.735	-211.877	-7.768	228	908.635

Rahoitustoimintojen muutokset velkoihin 2022

	1.1.2022	Rahavirrat	Ei-rahavirtavaikutteiset muutokset			31.12.2022
			Siirrot erien välillä/Luovut usajankohta	Kurssimuutokset	Käypien arvojen muutokset	
Pitkäaikaiset velat	1.120.904	8.707	-29.691	-16.917	1.853	1.084.855
Lyhytaikaiset velat	17.270	-22.227	29.691			24.735
Vuokrasopimusvelat	42.128	-1.592	-673	-667		39.196
Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista	1.180.302	-15.112	-673	-17.584	1.853	1.148.786

Koronvaihtosopimukset	31.12.2023		31.12.2022	
	Painotettu maturiteetti	Käypä arvo	Painotettu maturiteetti	Käypä arvo
Korkejohtannaiset (velat)	0,4	3.549	1,4	6.977
Koronvaihtosopimukset yhteensä		3.549		6.977

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen hierarkioittain

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



47

	Liite	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut varat/-velat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja velkojen käypä arvo
2023						
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Käypään arvoon arvostetut varat	15					
Ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		215			215	215
Pitkäaikaiset muut saamiset			92		92	92
Yhteensä		215	92		307	307
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	17		2.860		2.860	2.860
Muut lyhytaikaiset saamiset (taso 2)				3.549	3.549	3.549
Muut lyhytaikaiset saamiset			11.464		11.464	11.464
Rahavarat	18		39.328		39.328	39.328
Yhteensä			53.653	3.549	57.201	57.201
Pitkäaikaiset velat	20					
Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut velat						
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat			37.720		37.720	37.720
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			25		25	25
Yhteensä			37.745		37.745	37.745
Lyhytaikaiset velat	20					
Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut velat						
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat			2.021		2.021	2.021
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			868.894		868.894	868.894
Ostovelat ja muut velat			34.046		34.046	34.046
Kauppahintavelat			901		901	901
Yhteensä			905.861		905.861	905.861

	Liite	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat / -velat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvarat / -velat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja velkojen käypä arvo
2022						
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Käypään arvoon arvostetut varat	15					
Ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		216			216	216
Pitkäaikaiset muut saamiset			376		376	376
Yhteensä		216	376		591	591

TECHNOPOLIS



48

Lyhytaikaiset varat					
Myyntisaamiset ja muut saamiset					
Myyntisaamiset	17	6.927	6.927	6.927	6.927
Muut lyhytaikaiset saamiset (taso 2)			6.977	6.977	6.977
Muut lyhytaikaiset saamiset		6.622		6.622	6.622
Rahavarat	18	47.421	47.421	47.421	47.421
Yhteensä		60.969	6.977	67.947	67.947
Pitkäaikaiset velat					
20					
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat					
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat		36.539	36.539	36.539	36.539
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)		1.084.855	1.084.855	1.084.855	1.084.855
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)		3.137	3.137	3.137	3.137
Yhteensä		1.124.532	1.124.532	1.124.532	1.124.532
Lyhytaikaiset velat					
20					
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat					
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat		2.657	2.657	2.657	2.657
Muut lyhytaikaiset korolliset velat		24.735	24.735	24.735	24.735
Ostovelat ja muut velat		52.418	52.418	52.418	52.418
Kauppahintavelat		899	899	899	899
Yhteensä		80.708	80.708	80.708	80.708

23. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	2023	2022
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	1.083,5	1.093,5
Annetut kiinteistökiinnitykset	2.285,1	2.322,9
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	2,8	2,8
Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista ei ole annettu samanaikaisesti kiinteistöpanttia	96,2	66,7
Osakepanttaukseen perustuvien kiinteistökohteiden käypä arvo sellaisissa yhtiöissä, joista osakepanttien lisäksi on annettu samanaikaisesti kiinteistövakuus	1.894,7	1.927,2
Pantattujen pankkitilien rahavarat	25,6	23,1
Muut takausvastuut, emoyhtiötakaukset Technopolis Holding Oyj	44,7	45,6
Muut vastuut		
Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu		
Tarkistusvastuu 31.12.2023	31.421	
Tarkistusvastuu 31.12.2022		30.357

TECHNOPOLIS



49

Muutos 1.064

24. LIIKETOIMINTOJEN YHDISTÄMISET JA YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN HANKINNAT SEKÄ MYYNNIT

Liiketoimintojen myynnit

Yhtiö ilmoitti 1.12.2023 allekirjoittaneensa sopimuksen Vilnan liiketoimintojen myynnistä Tilikauden 2022 aikana ei ollut liiketoimintojen myyntejä.

Yksittäisten omaisuuserien hankinnat ja myynnit

Tilikausilla 2023 ja 2022 ei ole ollut yksittäisten omaisuuserien hankintoja, myyntejä eikä liiketoimintojen yhdistämisä.

25. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT OMAISUUSERÄT JA LOPETETUT TOIMINNOT

Yhtiö on luokitellut kaikki Baltic Rim-segmentin liiketoiminnot vuoden 2023 lopussa myytävänä oleviksi omaisuuseriksi ja niihin liittyvät velat myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyviksi veloiksi. Baltic Rim – segmenttiin yhdistellään yhtiön Vilnassa ja Tallinnassa sijaitsevat liiketoiminnot.

Vilnan liiketoimintojen luokittelu myytävänä oleviin omaisuuseriin perustuu yhtiön 1.12.2023 antamaan ilmoitukseen allekirjoitetusta sopimuksesta myydä Vilnan liiketoiminnot. Tallinnan liiketoimintojen luokittelu perustuu yhtiön päätökseen sitoutua myymään Tallinnan liiketoiminnot. Yhtiö ilmoittikin 12.2.2024 allekirjoittaneensa sopimuksen myydä osuutensa Technopolis Ülemisten kampuksesta Tallinnassa yhteisyrityskumppanille Major Ülemiste AS:lle.

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

Technopolis konserni luopui UMA coworking liiketoimintansa tilikauden 2021 aikana. Liiketoiminnoista luopuminen on linjassa konsernin pitkän tähtäimen suunnitelman kanssa, jonka mukaisesti se keskittyy ydinliiketoimintaan ja palvelukonseptiinsa: kampuksien omistaminen ja kehittäminen sekä vaalii tehokasta ja korkealaatuista asiakaskokemusta.

Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista:

	2022
Liikevaihto	0
Liiketoiminnan muut tuotot	214
Kulut	-384
Poistot	-27
Rahoitustuotot ja -kulut	91
Tulos ennen veroja	-106
Verot	0
Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista	-106

Lopetetuilla toiminnoilla ei ollut varoja eikä velkoja, jotka olisi esitetty myytävänä olevissa varoissa ja veloissa vuonna 2022.

TECHNOPOLIS



26. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

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

	2023	2022
Konsernin johtoon kuuluville avainhenkilöille maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1.556	1.427
Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	421	427

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan.

Tilikaudella 2023 yhtiön hallituksen jäseninä toimivat 1.1.-7.2.2023 Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Emer Finnan ja Davy Toussaint (jäsenet) ja 8.2.-31.12.2023 Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Emer Finnan, Davy Toussaint ja Sebastian Koldeus (jäsenet). Vertailukaudella 2022 Technopolis Holding Oyj:n hallituksen jäseninä ovat toimineet 1.1.-6.7.2022 Alistair Oates (puheenjohtaja), Henri Gueiff ja Davy Toussaint (jäsenet), 7.7.-3.8.2022 Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Henri Gueiff ja Davy Toussaint (jäsenet), ja 4.8.-31.12.2022 Emma Kuzmina (puheenjohtaja), Emer Finnan ja Davy Toussaint (jäsenet). Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut 1.4.2021 lähtien Niko Pulli.

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

Liiketapahtumat lähipiiriyhtiöiden kanssa

Konsernilla oli lyhytaikaista lainaa 31.12.2022 emoyhtiölleen Kildare Nordic Acquisitions S.à r.l. yhteensä 13,9 miljoonaa euroa. Tilikauden 2023 lopussa konsernilla ei ollut lähipiirilainoja.

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

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

	2023	2022
Myyntit tilikauden aikana	503	486
Saamiset 31.12.	0	116

27. TILIKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

.Yhtiö on sopinut uusista lainajärjestelyistä pidentää sen nykyisiä toukokuussa 2024 erääntyviä lainoja. Lainan uudelleenjärjestelyt saatiin päätökseen ja sopimukset allekirjoitettiin huhtikuussa 2024. Uudet limiittisopimukset ovat pituudeltaan kahden vuoden sopimuksia, joihin sisältyy kaksi yhden vuoden pituista jatkoaikaa. Mikäli kummatkin jatko-optiot käytetään, erääntyvät lainat toukokuussa 2028.

TECHNOPOLIS



51

Yhtiö allekirjoitti marraskuussa 2023 sopimuksen Liettuassa Vilnassa sijaitsevien kiinteistöjensä myynnistä. Kauppa toteutui 1.3.2024. Vuoden 2024 alussa yhtiö sopi myös osakekaupasta, jolla se myy Virossa Tallinnassa sijaitsevien kiinteistöjensä omistusoosuuden kyseessä olevien kiinteistöjen vähemmistöomistajalle. Kauppa toteutui 21.3.2024.

TECHNOPOLIS

**EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, EUR**

	Liitetieto	2023	2022
Liikevaihto	1	9,587,586	9,807,153
Liiketoiminnan muut tuotot	2	496,729	487,909
Henkilöstökulut	3	-5,181,413	-5,476,131
Poistot ja arvonalentumiset	4	-1,151,394	-1,320,982
Liiketoiminnan muut kulut	5	-7,814,404	-8,292,975
Liikevoitto		-4,062,896	-4,795,027
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	4,530,835	1,880,808
Rahoitustuotot yhteensä	6	232,731	3,399
Rahoituskulut yhteensä	6	-722,823	-3,456,501
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-22,154	-6,367,322
Tilinpäätössiirrot	7		
Konserniavustus	7	16,489,140	19,663,684
Tuloverot	8	0	43,779
Tilikauden tulos		16,466,986	13,340,141

TECHNOPOLIS

**EMOYHTIÖN TASE, EUR**

VASTAAVAA	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	4,520,470	5,270,141
Aineelliset hyödykkeet	10	297,706	386,944
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11	296,885,183	266,562,492
Osuudet osakkuusyrityksissä	11	1,416,589	1,416,589
Sijoitukset	11	215,470	215,560
Pysyvät vastaavat yhteensä		303,335,418	273,851,726
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	0	3,452
Lyhytaikaiset saamiset	13	45,715,519	49,286,318
Rahat ja pankkisaamiset		9,478,923	5,863,497
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		55,194,441	55,153,267
VASTAAVAA YHTEENSÄ		358,529,859	329,004,994
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	96,913,626	96,913,626
Ylikurssirahasto		18,943,148	18,943,148
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		165,234,434	138,078,360
Edellisten tilikausien voitto		58,369,191	45,029,050
Tilikauden voitto		16,466,986	13,340,141
Oma pääoma yhteensä		355,927,385	312,304,325
Vieras pääoma			
Lyhytaikainen vieras pääoma	15	2,602,474	16,700,668
Vieras pääoma yhteensä		2,602,474	16,700,668
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		358,529,859	329,004,994

TECHNOPOLIS

**EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, EUR**

	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	16,466,986	13,340,141
Oikaisut:		
Poistot	1,151,394	1,320,982
Rahoitustuotot ja -kulut	-4,040,742	1,572,295
Tilinpäätössiirrot	-16,489,140	-19,663,684
Verot	0	-43,779
Käyttöpääoman muutos	720,168	3,029,200
Saadut korot	1,143,063	376,937
Saadut osingot	1,620,591	1,502,597
Maksetut korot ja maksut	-699,051	-300,800
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-58	-1,016
Maksetut verot	0	43,779
Liiketoiminnan rahavirta	-126,789	1,176,653
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-312,368	-472,873
Myönnetyt lainat	-30,080,000	-21,000,000
Lainasaamisten takaisinmaksut	7,305,009	0
Luovutusvoitot muista sijoituksista	0	4,950
Sijoitukset tytäryhtiöihin	-5,836,446	0
Investointien rahavirta	-28,923,805	-21,467,923
Rahoituksen rahavirta		
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-2,781,542	0
OSijoitetun vapaan oman pääoman lisäys	2,768,357	0
Lyhytaikaisten lainojen muutos	13,015,522	6,940,349
Saadut konserniavustukset	19,663,684	17,248,760
Rahoituksen rahavirta	32,666,020	24,189,109
Rahavarojen muutos	3,615,425	3,897,839
Rahavarat tilikauden alussa	5,863,497	1,965,658
Rahavarat tilikauden lopussa	9,478,923	5,863,497

TECHNOPOLIS



EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

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

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

Pysyvien vastaavien arvostus

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

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

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

Valuuttamääräiset erät

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

Tuloverot

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

TECHNOPOLIS



EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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

	2023	2022
1. LIIKEVAIHTO		
Konsernipalvelutuotot	9.588	9.807
Liikevaihto yhteensä	9.588	9.807
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Muut liiketoiminnan tulot	497	488
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	497	488
3. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	4.187	4.438
Eläkemeno	715	770
Muut henkilösivukulut	324	317
Aktivoidut henkilöstökulut	-45	-50
Henkilöstökulut yhteensä	5.181	5.476
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	52	55
Johdon palkat		
Toimitusjohtaja	421	427
Johdon palkat yhteensä	421	427
Toimitusjohtajan palkka sisältää tilikaudella maksetut palkat ja bonukset.		
4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT	2023	2022
Poistot aineettomista hyödykkeistä	1.149	1.318
Poistot aineellisista hyödykkeistä	2	3
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	1.151	1.321
5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2023	2022
Palvelukulut	15	15
Muut liiketoiminnan kulut	7.799	8.277
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	7.814	8.293

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut

TECHNOPOLIS



57

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	26	48
Todistukset ja lausunnot	0	4
Muut palvelut	0	0
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	26	52

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT 2023 2022

Osinkotuotot konserniyrityksiltä	3.540	1.500
Osinkotuotot muilta	81	3
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	991	381
Korko- ja rahoitustuotot muilta	152	1
Osakkeiden ja osuuksien arvonalentumiset	-50	-3.135
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-11	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-662	-314
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	4.041	-1.572

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

7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT 2023 2022

Saadut konserniavustukset	16.489	19.664
---------------------------	--------	--------

8. VÄLITTÖMÄT VEROT 2023 2022

Edellisten tilikausien verot	0	44
Välittömät verot yhteensä	0	44

Edellisten tilikausien verot vertailukaudella koostuvat aiempien tilikausien osinkoihin liittyvien lähdeverojen palautuksista.

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET 2023 2022

Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	20.696	20.371
Vähennykset	399	326
Hankintameno 31.12.	21.096	20.696
Kertyneet poistot 1.1.	-15.535	-14.245
Tilikauden poisto	-1.121	-1.289
Aineettomat oikeudet 31.12.	4.440	5.162

Muut pitkävaikuttiset menot		
Hankintameno 1.1.	7.961	7.961

TECHNOPOLIS



		58
Hankintameno 31.12.	7.961	7.961
Kertyneet poistot 1.1.	-7.852	-7.824
Tilikauden poisto	-28	-28
Muut pitkävaikutteliset menot 31.12.	80	108
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	4.520	5.270
10. AINEELLUSET HYÖDYKKEET	2023	2022
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	3.917	3.917
Kertyneet poistot	-3.907	-3.904
Menojäännös 1.1.	10	13
Lisäykset	0	0
Tilikauden poisto	-2	-3
Koneet ja kalusto 31.12.	7	10
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	377	230
Lisäykset/vähennykset	311	436
Siirrot tase-erien välillä	-397	-289
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	290	377
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	298	387
11. SJOITUKSET	2023	2022
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	266.562	269.542
Lisäykset	30.373	155
Vähennykset	-50	-3.135
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	296.885	266.562
<p>Osakkeiden lisäykset tilikaudella ovat aiheutuneet Technopolis Kista Holding AB:n, Technopolis Holding Finland 2 Oy:n ja Technopolis UMA Holding Oy:n pääoman sijoituksista. Osakkeiden lisäykset vertailukaudella ovat aiheutuneet Technopolis UMA Holding Oy:n pääoman sijoituksista. Osakkeiden vähennykset tilikaudella sekä vertailukaudella johtuvat Technopolis UMA Holding Oy:n osakkeiden kirjaamisesta käypään arvoon.</p>		
Osuudet osakkuusyriksissä		
Hankintameno 1.1.	1.417	1.417
Osuudet osakkuusyriksissä 31.12.	1.417	1.417

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

Muut osakkeet ja osuudet

TECHNOPOLIS



		59
Hankintameno 1.1.	216	221
Vähennykset	0	-5
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	215	216

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2023

	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Technopolis Baltic Holding Oü, Tallinna, Viro	100,00	3
Technopolis UMA Holding Oy, Helsinki, Suomi	100,00	1
Technopolis Holding Finland 1 Oy, Helsinki, Suomi	100,00	264.183
Technopolis Kista Holding AB, Tukholma, Ruotsi	100,00	32.699
Yhteensä		296.885

Osuudet osakkuusyhteisöissä

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

12. PITKÄAIKAISET SAAMISET

	2023	2022
Muut pitkäaikaiset saamiset	0	3
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	0	3

13. LYHYTAIKAISET SAAMISET

	2023	2022
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	2.071	35
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	23.822	25.177
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	2.476	3.097
Muut konsernisaamiset	16.560	20.048
Myyntisaamiset	109	116
Siirtosaamiset	556	568
Muut saamiset	121	245
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	45.716	49.286

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

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

Ennakkomaksut	556	568
Yhteensä	556	568

14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2023	2022
Osakepääoma 1.1.	96.914	96.914
Osakepääoma 31.12.	96.914	96.914

TECHNOPOLIS



60

Ylikurssirahasto 1.1.	18.943	18.943
Ylikurssirahasto 31.12.	18.943	18.943
Sidottu oma pääoma 31.12.	115.857	115.857
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	138.078	138.078
Pääoman palautus	29.938	0
Sijoitukset rahastoon	-2.782	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	165.234	138.078
Voittovarot 1.1.	58.369	45.029
Tilikauden tulos	16.467	13.340
Voittovarot 31.12.	74.836	58.369
Vapaa oma pääoma 31.12.	240.071	196.448
Oma pääoma 31.12.	355.927	312.304
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	240.071	196.448
15. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	2023	2022
Ostovelat	181	245
Ostovelat saman konsernin yrityksille	0	48
Lainat saman konsernin yrityksille	0	13.922
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	2	0
Muut lyhytaikaiset velat	475	438
Siirtovelat	1.945	2.047
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2.602	16.701
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Pankkilainojen korot	0	26
Palkkiot ja bonukset	846	781
Muut	1.099	1.240
Yhteensä	1.945	2.047
Muut siirtovelat sisältävät henkilöstökuluvelkaa ja muita kulujaksotuksia.		
16. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
MUUT VASTUUT	2023	2022
Takausvastuut	44.905	45.901
Kalustoleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	36	36
Myöhemmin maksettavat	21	26
Kalustoleasingvastuut yhteensä	57	62

TECHNOPOLIS



17. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriliiketoimet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 26.

18. KONSERNISUHTEET

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

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

Ylin konsernitilinpäätöksen laativa yhtiö: Technopolis Holding Oyj, kotipaikka Oulu

19. OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

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

KIRJANPITOKIRJAT

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

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

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

TECHNOPOLIS



Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat: voitonjakokelpoiset kertyneet voittovarot tilikauden ja edellisten tilikausien voittovaroista olivat yhteensä 74.836.177 euroa sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa jakokelpoisia varoja oli yhteensä 165.234.434 euroa. Yhteensä jakokelpoisia varoja oli 240.070.611 euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2023 ei jaeta osinkoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 30.04.2024

Emma Kuzmina
hallituksen puheenjohtaja

Emer Finnan
hallituksen jäsen

Davy Toussaint
hallituksen jäsen

Sebastian Koldeus
hallituksen jäsen

Niko Pulli
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa __. __. ____

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Juho Rautio, KHT

TECHNOPOLIS



Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat: voitonjakokelpoiset kertyneet voittovarot tilikauden ja edellisten tilikausien voittovaroista olivat yhteensä 74.836.177 euroa sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa jakokelpoisia varoja oli yhteensä 165.234.434 euroa. Yhteensä jakokelpoisia varoja oli 240.070.611 euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2023 ei jaeta osinkoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 30.04.2024

Emma Kuzmina
hallituksen puheenjohtaja

Emer Finnan
hallituksen jäsen

Davy Toussaint
hallituksen jäsen

Sebastian Koldeus
hallituksen jäsen

Niko Pulli
toimitusjohtaja

Tillinpääätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa __. __. ____

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Juho Rautio, KHT

TECHNOPOLIS



Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat: voitonjakokelpoiset kertyneet voittovarot tilikauden ja edellisten tilikausien voittovaroista olivat yhteensä 74.836.177 euroa sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa jakokelpoisia varoja oli yhteensä 165.234.434 euroa. Yhteensä jakokelpoisia varoja oli 240.070.611 euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2023 ei jaeta osinkoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 30.04.2024

Emma Kuzmina
hallituksen puheenjohtaja

Davy Toussaint
hallituksen jäsen

Niko Pulli
toimitusjohtaja

Emer Finnan
hallituksen jäsen

Sebastian Korpela
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa __. __. ____

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Juho Rautio, KHT

TECHNOPOLIS



Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat: voitonjakokelpoiset kertyneet voittovarot tilikauden ja edellisten tilikausien voittovaroista olivat yhteensä 74.836.177 euroa sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa jakokelpoisia varoja oli yhteensä 165.234.434 euroa. Yhteensä jakokelpoisia varoja oli 240.070.611 euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2023 ei jaeta osinkoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 30.04.2024

Emma Kuzmina
hallituksen puheenjohtaja

Davy Toussaint
hallituksen jäsen

Emer Finnan
hallituksen jäsen

Sebastian Koldeus
hallituksen jäsen

Niko Pulli
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa 6.5. 2024

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Juho Rautio, KHT

TECHNOPOLIS



KPMG Oy Ab
Kauppurienväylä 10 B
90100 OULU

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Tilintarkastuskertomus

Technopolis Holding Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Technopolis Holding Oyj:n (y-tunnus 0487422-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausunnon perustelut

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyys 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.



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 tilintarkastuskertomuksemme 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 konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

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



Technopolis Holding Oyj
Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1.–31.12.2023

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

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

Oulussa 6. toukokuuta 2024

KPMG OY AB

Juhon Rautio
KHT



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

To the General Meeting of Technopolis Holding AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of Technopolis Holding AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2023, the income statement and cash flow statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2023, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company as required by relevant laws and regulations in Norway and the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other Information

The Board of Directors and the Managing Director (management) are responsible for the information in the Board of Directors' report. The other information comprises information in the annual report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon. Our opinion on the financial statements does not cover the information in the Board of Directors' report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Board of Directors' report. The purpose is to consider if there is material inconsistency between the Board of Directors' report and the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or whether the Board of Directors' report otherwise appears to be materially misstated. We are required to report if there is a material misstatement in the Board of Directors' report. We have nothing to report in this regard.

Based on our knowledge obtained in the audit, it is our opinion that the Board of Directors' report

- is consistent with the financial statements and
- contains the information required by applicable statutory requirements.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: HTZ35-074EN-44LS2-7B2N1-113X4-75L2H



Responsibilities of Management for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern. The financial statements use the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. We design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Penneo document key: HTZ35-074EN-44LS2-7B2J1-113X4-75L2H



Oslo

KPMG AS

André Minge
State Authorised Public Accountant
(This document is signed electronically)

Penneo document key: HITZ35-074EN-44LS2-7B2JN1-113X4-7SL2H



PENNEO

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

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

Minge, André

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-938301

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-30 14:27:11 UTC



Penneo Dokumentnr: HTZ35-074EN-44LS2-7B2N1-IT3X4-75L2H

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/validator>



Annual Report 2023 Technopolis Holding AS

Revenue statement
Balance sheet
Cash flows
Notes to the Accounts

Org.no.: 912 237 885



REVENUE STATEMENT

TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2023	2022
OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENSES			
TNOK			
Revenue	2	15 663	13 732
Total income		15 663	13 732
Employee benefits expense	3	13 837	13 031
Depreciation and amortisation expenses	4	38	63
Other expenses	3	8 896	7 804
Total expenses		22 771	20 898
Operating profit		-7 108	-7 167
FINANCIAL INCOME AND EXPENSES			
Group Contributions	5	452	1 003
Interest income from group companies	6	23 207	18 810
Other interest income		0	2
Other financial income		18	62
Interest expense to group companies	6	32 344	23 266
Other interest expenses		3	10
Other financial expenses		83	73
Net financial items		-8 754	-3 472
Net profit before tax		-15 862	-10 638
Income tax expense	7	0	0
Net profit after tax		-15 862	-10 638
Net profit or loss		-15 862	-10 638
Transferred from other equity		15 862	10 638
Total		-15 862	-10 638



BALANCE SHEET

TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2023	2022
ASSETS			
TNOK			
NON-CURRENT ASSETS			
PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT			
Equipment and other movables	4	3	42
Total property, plant and equipment	4	3	42
NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS			
Investments in subsidiaries	5	807 830	767 378
Loan to group companies	6	0	202 633
Total non-current financial assets		807 830	970 011
Total non-current assets		807 834	970 053
CURRENT ASSETS			
DEBTORS			
Other short-term receivables		40 180	80
Receivables from group companies	6	208 633	7 240
Total receivables		248 813	7 320
Cash and cash equivalents	8	486	443
Total current assets		249 299	7 763
Total assets		1 057 133	977 816



BALANCE SHEET

TECHNOPOLIS HOLDING AS

EQUITY AND LIABILITIES	Note	2023	2022
EQUITY			
PAID-IN CAPITAL			
Share capital	9, 10	33 000	33 000
Other paid-up equity	10	549 880	509 880
Total paid-up equity		582 880	542 880
RETAINED EARNINGS			
Result brought forward (aut)		17 647	33 509
Total retained earnings	10	17 647	33 509
Total equity	10	600 527	576 389
LIABILITIES			
OTHER NON-CURRENT LIABILITIES			
Liabilities to group companies	6	0	388 633
Total non-current liabilities		0	388 633
CURRENT LIABILITIES			
Liabilities to group companies	6	453 005	9 444
Trade payables		250	274
Public duties payable		781	656
Other current liabilities		2 570	2 420
Total current liabilities		456 606	12 794
Total liabilities		456 606	401 428
Total equity and liabilities		1 057 133	977 816

Fornebu, 30.04.2024
The board of Technopolis Holding AS

Alf Alfsson Kjørheim Astrup
Member of the board/General Manager

Niko Matias Pulli
Chairman of the board

Kari Kalevi Kokkonen
Member of the board



INDIRECT CASH FLOW

TECHNOPOLIS HOLDING AS

	Note	2023	2022
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Profit/loss before tax		-15 862	-10 638
Ordinary depreciation		38	63
Change in accounts payable		-24	-178
Change in other accrual items		15 891	10 018
Net cash flows from operating activities		43	-735
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Net change in cash and cash equivalents		43	-735
Cash and cash equivalents at the start of the period		443	1 179
Cash and cash equivalents at the end of the period		486	443



NOTE 0 GENERAL INFORMATION

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

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

Note 1 Summary of significant accounting policies

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

Revenue

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

Classification

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

Fixed assets

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

Furniture and equipment

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

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



Subsidiaries and associated companies

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

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

Receivables

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

Cash and cash equivalents

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

Non-current liabilities

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

Pensions

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

Tax

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

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



Note 2 Other operating revenue

Transactions with group companies	2023	2022
Operating revenue	15 543	13 602

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

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

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

Salary costs	2023	2022
Salaries	10 593	9 878
Social security tax	1 691	1 592
Pension costs	947	884
Other benefits	606	676
Total	13 837	13 031

Average number of employees	12	12
-----------------------------	----	----

Remuneration to auditor w/o vat	2023	2022
Statutory audit	49	-25
Other advisory services	0	0
Total remuneration to auditor	49	-25

Remuneration to leading personnel	2023	2022
Remuneration to CEO	1 979	1 948
Remuneration to the board of directors	0	0

As at 31 December 2023 there is no agreed bonus or similar to the Chairman. It is agreed bonus for the CEO capped at 30% of annual salary. There is no agreement with CEO or the Chairman for special compensation upon the termination or change of employment / board position. All numbers i TNOK.

Pension liabilities

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

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



Note 4 Non-current assets

	Software	Equipment	Total
Purchase cost as of 01.01.23	1 941	1 167	3 108
= Acquisition cost 31.12.23	1 941	1 167	3 108
Depreciation and down-wr. as of 01.01.23	1 941	1 125	3 067
+ This year's ordinary depreciations		38	38
= Depreciation and down-wr. as of 31.12.23	1 941	1 164	3 105
Book value 01.01.23	0	42	42
- This year's depreciation	0	38	38
= Book value 31.12.23	0	3	3
Depreciation plan	20%-33%	20%	

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

Note 5 Investment in subsidiaries

Company	Community of incorporation	% equity and voting share	Equity as at 31.12.2023	Result in 2023
Campus X AS	Bærum	100 %	19 089	-4 442
Campus T AS	Bærum	100 %	151 376	-12 187
Campus H AS	Bærum	100 %	24 727	-29 673
Campus P AS	Bærum	100 %	3 496	-436
Carrying amount of investment in subsidiaries			31.12.2023	31.12.2022
Campus X			26 310	26 310
Campus T			383 649	383 649
Campus H			261 340	221 340
Campus P			136 532	136 080
Sum			807 830	767 378

Numbers in TNOK



Note 6 Loans from group companies, guarantees and assets pledged as security

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

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

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

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

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

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



	2023	2022
Loan to subsidiaries		
Company		
Campus X AS	24 078	24 387
Campus T AS	62 895	63 717
Campus H AS	91 182	92 374
Campus P AS	24 479	24 804
Sum	202 633	205 282
The carrying value of mortgage debt per company	2023	2022
Loan from Technopolis Oy	202 633	205 282
Loan from Campus H AS	61 000	61 000
Loan from Campus T AS	84 000	84 000
Loan from Campus X AS	29 000	29 000
Loan from Campus P AS	12 000	12 000
External loans	0	0
Sum	388 633	391 282
None of the external loans is due in 5 or more years		
Guarantees and assets pledged as security		
Carrying value of assets pledged as security for the above liabilities	2023	2022
Property	0	0
Sum	0	0
	2023	2022
Receivables		
Customer receivables within the group	0	0
Other short-term receivables within the group	6 000	4 591
Total	6 000	4 591
Liabilities Group companies		
Debt to suppliers within the group	87	8
Other short-term liabilities within the group	64 284	6 787
Total	64 371	6 795



Note 7 Tax

This year's tax expense	2023	2022
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	0	0
Tax expense on ordinary profit/loss	0	0
Taxable income:		
Result before tax	-15 862	-10 638
Permanent differences	-357	-652
Changes in temporary differences	-5	6
Received intra-group contribution	452	1 003
Cut interest deduction	0	4 464
Taxable income	-15 772	-5 817
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	-99	-221
Payable tax on received Group contribution	99	221
Total payable tax in the balance	0	0

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

	2023	2022	Difference
Tangible assets	-135	-140	-5
Total	-135	-140	-5
Accumulated loss to be brought forward	-153 393	-137 621	15 772
Cut interest deduction	-21 665	-21 665	0
Not included in the deferred tax calculation	175 194	159 426	-15 768
Deferred tax assets (22 %)	0	0	0

Deferred tax not included in the balance sheet.

Note 8 Bank deposits

Funds standing on the tax deduction account (restricted funds) are NOK 483.



Note 9 Shareholders

THE SHARE CAPITAL IN TECHNOPOLIS HOLDING AS OF 31.12 CONSISTS OF:

	Total	Face value	Entered
Ordinary shares	30	1 100 000,0	33 000
Total	30		33 000

OWNERSHIP STRUCTURE

The largest shareholders in % at year end:

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

Note 10 Equity

	Share capital	Other paid-up equity	Other equity	Total equity
As at 31.12.2022	33 000	509 880	33 509	576 389
As at 01.01.2023	33 000	509 880	33 509	576 389
Group contributions received		40 000	0	40 000
Result for the year			-15 862	-15 862
As at 31.12.2023	33 000	549 880	17 647	600 527

Deferred tax asset is booked against other equity.



Directors' Report Technopolis Holding AS for 2023

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 31/12/2023, shareholder relations were as follows:

- Technopolis Oy, Finland (100.0 %)

Going Concern

The company's short-term debt has been refinanced to long-term in 2024. Details of the new financial structure are stated in the notes to the Annual statement for 2023.

In accordance with the Accounting Act § 3-3a, it is hereby confirmed that the conditions to maintain the company as a going concern exist. The company is in a healthy economic and financial position.

Working Environment and Staff

As of 31/12/2022, the company had 12 permanent employees, of which 9 are women. The Board is comprised of three persons, none of whom are women. There is gender equality in the company with respect to recruitment, remuneration and promotion.

The working environment is considered to be satisfactory. In 2023, the company incurred no injuries to its staff or to its materials and equipment. In 2023, the company had a sickness absence rate of 3.82% (3,4% in 2022) of total working hours. There were no accidents in 2023 that resulted in injury to staff or damage to materials.

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

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

Accounting and Finance

It is the view of the Board that the profit and loss account and balance sheet with notes provides the necessary information about the company's operations during 2023, as well as its position at the year end.

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

The short-term debt has been refinanced in April 2024. The financial structure is described in the notes to Annual statement.



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 2023 there existed excess value beyond the book values.

The company is only exposed to financial risk through its shareholding in Campus H AS, Campus T AS, Campus X AS and Campus P AS.

There have been no events, apart from the refinancing of short-term debt, following year-end that are of important significance to the evaluation of the group's accounts.

Health, Safety, and Environment

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

Transparency

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

Review of suppliers is in progress. Technopolis Holding AS and its Subsidiaries have only Nordic suppliers. The majority of the suppliers are local, and in addition, there are a few Finnish suppliers (IT systems and expert services). Many of the suppliers are themselves subject to the transparency act. Technopolis will assess the risk of actual and potential negative consequences for basic human rights and decent working conditions. The required reporting will be published on Technopolis Norway's website (<https://technopolisglobal.com/no/om-oss/>) within the timeframe stated in the Transparency Act.

Future – events after the reporting period

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

Bærum, 29th of April 2024

Niko Matias Pulli (Chairman)

Kari Kalevi Kokkonen (Board member)

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 inneholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

KARI KALEVI KOKKONEN

d1f766bf-a73a-41c8-999f-1bb92dcef1d0 - 2024-04-30 14:17:04 UTC +03:00
BankID / MobileID - b1ddc295-d4c5-4f5b-a90e-7e46b353de89 - FI

Alf Alfsson Kjærheim Astrup

02c522f1-f045-4e46-9958-ab65950181be - 2024-04-30 15:13:07 UTC +03:00
BankID - b574cb49-7116-44fb-bc7c-e80be89fd80f - NO

NIKO PULLI

6b9bea3b-7864-4b8b-9cbc-ddaf1e8dd253 - 2024-04-30 15:40:19 UTC +03:00
BankID / MobileID - 085c1bdf-f8b4-412f-b854-4e24349c8173 - 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/8af8429a-0464-4548-a4f8-420153b56639>

visma sign
www.vismasign.com