

TASEKIRJA 31.12.2008
TECHNOPSIS OYJ

Y-tunnus 0487422-3
Elektroniikkatie 8
90570 Oulu

TECHNOPOLIS OYJ

Y-tunnus 0487422-3

Kotipaikka OULU

Elektroniikkatie 8, 90570 OULU

TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA

1.1.2008 - 31.12.2008

Sisällys	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	1 - 8
Konsernin tuloslaskelma	9
Konsernin tase	10
Konsernin rahavirtalaskelma	11
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	12
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	13 - 32
Technopolis Oyj:n tuloslaskelma	33
Technopolis Oyj:n tase	34
Technopolis Oyj:n rahavirtalaskelma	35
Technopolis Oyj:n liitetiedot	36 - 41
Tunnusluvut	42
Tunnuslukujen laskentakaavat	43
Luettelo käytetyistä tilikirjoista	44
Allekirjoitukset	45
Tilinpäätösmerkintä	45

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

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä 6 vuotta sen vuoden lopusta,
jonka aikana tilikausi on päättynyt.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.-31.12.2008

Pääkohdat vuodelta 2008 verrattuna edelliseen vuoteen

- liikevaihto kohosi 72,6 milj. euroon (56,9 milj. euroa), jossa kasvua 27,5 %
- käyttökate nousi 37,0 milj. euroon (28,6 milj. euroa), jossa kasvua 29,2 %
- liikevoitto laski 35,3 milj. euroon (42,6 milj. euroa)
- sisältäen -0,7 milj. euroa (14,6 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
- voitto ennen veroja oli 21,4 milj. euroa (32,9 milj. euroa), jossa laskua 35,0 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 96,5 % (96,8 %)
- tulos/osake laimennettu oli 0,31 euroa (0,58 euroa)
- hallituksen osingonjakoehdotus on 0,12 euroa/osake (0,15 euroa/osake)

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Technopoliksen liiketoiminta kehittyi katsauskaudella suotuisasti huolimatta globaalien talousympäristön heikentymisestä loppuvuonna. Rahoitusmarkkinoiden kriisillä ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernin vuokraus- tai palvelutoimintaan. Taloudellinen vuokrausaste pysyi korkeana ja konsernin liikevaihto ja käyttökate kasvoivat edellisestä vuodesta.

Vuonna 2008 jatkoimme kasvustrategian toteuttamista ja konsernin kiinteistömarkkinoita kasvoi yhteensä 72 292 kerrosneliömetrillä. Merkittävin tapahtuma oli Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n hankinta ja toiminnan laajentuminen Kuopioon. Vuoden aikana uusia teknologiakeskuksia tai aiempien keskusten laajennuksia valmistui Helsinkiin, Lappeenrantaan, Ouluun, Tampereelle ja Vantaalle. Valmistuneiden kohteiden käyttöasteet olivat pääasiallisesti hyvin korkeat käyttöönottohetkellä ja kohteista kirjattiin positiivista käyvän arvon muutosta. Vuonna 2008 keräsimme onnistuneella merkintäetuokeusannilla uutta pääomaa noin 59,6 milj. euroa konsernin investointien ja kasvun rahoittamiseen sekä vakavaraisuuden ylläpitämiseen.

Vuoden 2008 lopussa aloitimme sisäiset kehitysohjelmat, joiden tarkoituksena on standardoida ja integroida tärkeimmät avainprosessit sekä panostaa henkilöstön osaamisen kehittämiseen ja uusien teknologioiden hyödyntämiseen. Toimenpiteillä pyrimme parantamaan konsernin kustannustehokkuutta, toiminnan laatua ja luomaan kasvualustan konsernin kansainvälistymiselle."

Yleistä

Technopolis on yritysten lukumäärällä mitattuna Euroopan suurimpia teknologiakeskuksia. Konserni on Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yhtiö, jonka palvelukokonaisuudessa yhdistyvät yrityspalvelut ja yrityskehityspalvelut nykyaikaisiin toimitiloihin. Technopoliksella on toiminnassa tai rakenteilla teknologiakeskuksia Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulun seudulla, Tampereella ja Vantaalla sekä Pietarissa. Konsernin teknologiakeskuksissa työskentelee noin 16 000 ihmistä ja noin 1 175 yritystä ja yhteisöä.

Toimintaympäristö Suomessa ja Pietarissa

Kiinteistötalouden instituutti ry:n (KTI) mukaan rahoitusmarkkinoilta lähtenyt kriisi on lisännyt epävarmuutta myös kiinteistömarkkinoilla ja kiinteistökauppaa on käyty huomattavasti vähemmän kuin aiempina vuosina. Yleisten taloudellisten näkymien heikkenemisen odotetaan heijastuvan myös kiinteistömarkkinoille ja vaikuttavan tilojen kysyntään. Kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat nousussa ja riskipreemiot kasvussa rahoituksen saatavuuden vaikeutuessa ja hinnan noustessa.

KTI syksyn 2008 katsauksen mukaan käyttöasteet Helsingin ydinkeskustan reuna-alueilla ovat hieman laskeneet alaspäin, kuitenkin vuokratasot ovat olleet nousujohteisia laadukkaissa kohteissa. Espoossa tilatarjonnan kasvu on näkynyt jo pitkään kohtuullisen alhaisena käyttöasteena. Vantaalla toimistotilojen kysyntä on ollut aktiivista. Tampereella toimitilamarkkinoiden kysyntä ja tarjonta ovat edelleen tasapainossa. Muissa suurissa kaupungeissa toimistomarkkinat ovat olleet vilkkaimmat Kuopiossa ja Oulussa.

Tilastokeskuksen laatiman selvityksen mukaan rakennuskustannukset kohosivat Suomessa vuoden 2007 joulukuusta vuoden 2008 joulukuuhun 1,6 %. Nousu kuitenkin taittui ja vuoden 2008 marraskuusta joulukuuhun rakennuskustannusten kokonaisindeksi laski 0,8 %.

Pietarin toimistomarkkinoita leimasi epävarmuus vuoden 2008 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Uusien laadukkaiden toimistotilojen tarjonta on kasvussa ja samaan aikaan vuokramarkkinat ovat pysähtyneessä tilassa. Markkinat odottavat toimistovuokrien ja kiinteistöjen arvojen laskevan huomattavasti nykytasosta. Rahoitusmarkkinoiden nopeasti heikentyneen tilanteen vuoksi jo aikaisemmin syksyllä sovittuja kiinteistökauppoja on peruuntunut ja useita kiinteistöhankeita on jäädytetty. (lähde: Catella)

Huolimatta globaalin talousympäristön heikentymisestä huipputeknologian toimintaympäristöjen kysyntä Technopoliksen toiminta-alueilla on säilynyt tyydyttävänä ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on säilynyt hyvällä tasolla ollen 96,5 % vuoden 2008 lopussa. Vuokratasot ovat nousseet pääasiallisesti elinkustannusindeksin mukaisesti. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on näkynyt jonkin verran yhtiön nostamien luottojen marginaaleissa ja rahoituksen saatavuudessa.

Liiketoiminta

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 72,6 milj. euroa (56,9 milj. euroa vuonna 2007), jossa oli kasvua 27,5 %. Liikevaihdosta 81,4 % (80,9 %) muodostui vuokratuotoista ja 18,6 % (19,1 %) palvelutuotoista. Konsernin käyttökate oli 37,0 milj. euroa (28,6 milj. euroa), jossa kasvua 29,2 %. Liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy kertaluontoinen 0,4 milj. euron luovutusvoitto ja 0,5 milj. euron kertaluontoinen korvaus vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä. Konsernin liikevoitto oli 35,3 milj. euroa (42,6 milj. euroa), jossa on laskua 17,0 %. Liikevoiton laskun syynä on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos, jolla ei ole vaikutusta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan. Suunnitelman mukaisiin poistoihin sisältyy 0,4 milj. euron kertaluontoinen erä. Konsernin nettorahoituskulut olivat 13,9 milj. euroa (9,7 milj. euroa). Konsernin voitto ennen veroja oli 21,4 milj. euroa (32,9 milj. euroa).

Taseen loppusumma oli 683,6 milj. euroa (534,2 milj. euroa), missä oli kasvua 28,0 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 40,5 % (39,0 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 594,0 milj. euroa (468,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli -0,7 milj. euroa (vuonna 2007 14,6 milj. euroa). Käyvän arvon nettomuutokseen sisältyy positiivista tulosvaikutusta markkinavuokrien muutoksesta osassa kohteista ja kaudella ostettujen ja valmistuneiden kiinteistöjen arvon nousua sekä negatiivista tulosvaikutusta markkinoiden tuottovaatimuksen noususta. Lisäksi käyvän arvon muutokseen vaikutti sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentaperiaatteiden päivittäminen laskennan ensimmäisen vuoden inflaation ja pitkän aikavälin inflaatio-odotuksen osalta. Käyvän arvon laskelman pitkän aikavälin inflaatio-odotuksena on käytetty 2,0 %.

Kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten osalta käyvän arvon laskelmissa käytetään nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 31.12.2008 oli 7,68 % (31.12.2007 7,26 %). Varovaisuus huomioiden käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,5 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta käyttöasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2000 – 2008 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 97,5 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 438 337 kerrosneliometriä (366 045 kerrosneliometriä 31.12.2007). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 96,5 % (96,8 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 122,5 milj. euroa (111,0 milj. euroa).

Konsernirakenne

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jolla on toimintaa Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa, Tampereella ja Vantaalla, ja sen tytäryhtiöt Innopoli Oy Espoossa (omistusosuus 100 %), Kiinteistö Oy Innopoli II Espoossa (100 %) ja muita tytäryhtiöitä. Konserni on sulauttanut Technopolis Kuopio Oy:n emoyhtiöönsä.

Technopoliksella on Pietarissa kaksi venäläistä yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %).

Emoyhtiöllä on vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Kiinteistö Oy Hermia (49,3 %), Technocenter Kempele Oy (48,5 %), Kiinteistö Oy Bioteknia (28,5 %), Iin Micropolis Oy (25,7 %), Jyväskylä Innovation Oy (24 %), Kuopio Innovation Oy (24 %) ja Lappeenranta Innovation Oy (20 %). Oulu Innovation Oy:stä Technopolis Oy omistaa 13 %.

Konserniin kuuluu lisäksi Innopoli Oy:n täysin omistama Technopolis Ventures Oy Espoossa. Technopolis Ventures Oy:llä on omistuksessaan tytäryhtiöt Technopolis Ventures Lappeenranta Oy (100 %), Technopolis Ventures Jyväskylä Oy (100 %), Technopolis Ventures Oulu Oy (70 %), Technopolis Ventures Professia Oy Tampereella (50,1 %) ja Technopolis Ventures Kuopio Oy (100 %). Technopolis Ventures Oy omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 25 %.

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Technopolis Kuopion (aiemmin Kuopion Teknoliakeskus Teknia Oy) osakkeiden kauppakirja allekirjoitettiin Kuopion kaupungin kanssa 21.2.2008. Osakkeista rahana maksettava kauppahinta oli 18,7 milj. euroa Kuopion Teknoliakeskus Teknia Oy:n 21.2.2008 nettovelka-aseman perusteella. Kaupan jälkeen ja samanaikaisesti toteutetun Siilinjärven kunnan omistamien osakkeiden hankinnan jälkeen Technopolis omisti Technopolis Kuopion 100 %:sesti. Vuoden viimeisellä kvartaalilla Technopolis Kuopio Oy sulautui emoyhtiöön. Hankinnan myötä Technopoliksella on Kuopiossa yhteensä 50 705 kerrosneliometriä nykyaikaista toimitilaa.

Hermia 12 -kiinteistö Tampereella valmistui helmikuussa. Rakennus on kooltaan noin 5 000 kerrosneliometriä ja se on vuokrattu kokonaan.

Lappeenrannan Vapaudenaukio – hankkeen ensimmäinen vaihe valmistui toukokuussa. Kohteen koko on 3 150 kerrosneliometriä ja se on vuokrattu kokonaan.

Helsingin kaupungin Ruoholahteen rakentuvan teknoliakeskuksen ensimmäisen vaihe valmistui elokuussa. Kohde on kooltaan 6 600 kerrosneliometriä. Rakennuksesta on sitovasti vuokrattu 98 %.

Oulun Kontinkankaan teknoliakeskuksen kolmas vaihe valmistui elokuussa ja neljäs vaihe syyskuussa. Kolmannen vaiheen koko on 3 090 kerrosneliometriä ja neljännen vaiheen koko on 3 900 kerrosneliometriä. Sekä kolmas että neljäs vaihe on vuokrattu kokonaan.

Oulun Kontinkankaan teknoliakeskuksen viidennen vaiheen toteuttaminen käynnistettiin kesäkuussa. Laajennuksen koko on noin 4 350 bruttoneliometriä ja investointi noin 7,2 milj. euroa. Viidennen vaiheen valmistumisaika on kesällä 2009. Laajennusosasta on vuokrattu yhteensä noin 66 %.

Helsinki-Vantaan teknoliakeskuksen viides rakennusvaihe valmistui joulukuussa. Kohteen koko on noin 6 700 bruttoneliometriä. Rakennuksesta on vuokrattu noin 68 %.

Hermia 15 – kiinteistön ensimmäisen vaiheen toteuttaminen Tampereella päätettiin käynnistää huhtikuussa. Hankkeen kustannusarvio on 14,5 milj. euroa ja bruttoala 12 150 neliometriä, johon sisältyy 300 paikan autohalli. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 70 %. Ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2009.

Yliopistonrinteen ensimmäisen vaiheen toteutus Tampereen keskustaan käynnistettiin kesäkuussa. Uusi teknoliakeskus sijoittuu aiemmin tammikuussa kaupungilta hankitulle tontille Tampereen yliopiston viereen Kalevantien ja Kanslerinrinteen kulmaan. Tontin kauppahinta oli 5,6 milj. euroa. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 33,3 milj. euroa ja bruttoala 19 200 neliometriä, johon sisältyy 130 paikan autohalli. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 41 % ja sen arvioidaan valmistuvan helmikuussa 2010.

Ohjelmakaaren toisen vaiheen toteuttaminen Jyväskylän Ylistönmäellä aloitettiin kesäkuussa. Hankkeen kustannusarvio on noin 7,7 milj. euroa, johon sisältyy osuus myöhemmin toteuttavasta pysäköintilaitoksesta. Vaiheen bruttoala on noin 4 790 neliometriä. Toisen vaiheen tiloista on vuokrattu 63 % ja sen arvioidaan valmistuvan kesäkuussa 2009.

Technopolis solmi kesäkuussa urakkasopimuksen Pietarin Pulkovon teknoliakeskuksen ensimmäisestä vaiheesta. Uusi teknoliakeskus sijoittuu Pulkovon kansainvälisen lentokentän välittömään läheisyyteen

Technopolis St. Petersburg LCC:n omistamalle tontille. Ensimmäisen vaiheen kokonaisvastuulliseksi urakoitsijaksi valittiin venäläinen STEP Construction. Urakka sisältää hankkeen toteutuksen edellyttämien rakennustöiden lisäksi lupa- ja toteutussuunnittelun. Ensimmäisen vaiheen kustannusarvio on noin 50 milj. euroa ja bruttoala noin 24 100 neliometriä. Teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan keväällä 2010.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Technopoliksen hallitus päätti 27.4.2008 järjestää noin 59,6 milj. euron merkintäetuoikeusannin. Osakeannista saadut varat käytetään yhtiön investointisuunnitelman mukaisten investointien rahoittamiseen, yhtiön kasvun varmistamiseen ja vakavaraisuuden ylläpitämiseen. Päätös perustui varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2008 ja ylimääräisen yhtiökokouksen 29.11.2007 antamiin valtuutuksiin.

Osakkeiden merkintäaika alkoi 7.5.2008 ja päättyi 20.5.2008. Merkintähinta oli 4,50 euroa osakkeelta. Technopoliksen osakkeenomistajilla oli oikeus merkitä jokaista täsmäytyspäivänä 2.5.2008 omistamaansa kymmentä (10) osaketta kohden kolme (3) uutta osaketta.

20.5.2008 päättyneessä merkintäetuoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut 13 233 540 osaketta. Ensisijaisessa merkinnässä merkittiin 13 029 489 osaketta, mikä vastaa noin 98,5 prosenttia tarjotuista osakkeista. Toissijaisessa merkinnässä merkittiin 7 855 625 osaketta eli jaettavissa olevien osakkeiden määrä ylittyi noin 37-kertaisesti. Yhtiö keräsi osakeannilla bruttomäärältään noin 59,6 milj. euroa.

Merkintäetuoikeusantiin liittyvät uudet osakkeet, yhteensä 13 233 540 kappaletta merkittiin kaupparekisteriin 26.5.2008. Uudet osakkeet otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi OMX Nordic Exchange Helsinki Oy:n pörssilistalle 27.5.2008 alkaen. Uudet osakkeet oikeuttavat täyteen osinkoon ja tuottavat muut osakkeisiin liittyvät oikeudet rekisteröintipäivästä lukien.

Osakeannin johdosta tehdyt muutokset yhtiön optio-oikeuksien 2005 ja 2007 ehtoihin tulivat voimaan 26.5.2008 niiden kaupparekisteriin merkitsemisen seurauksena.

2005A optio-oikeuksilla merkittiin joulukuussa 2007 yhteensä 4 300 osaketta. Osakepääoman korotus, 7 267 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 6.2.2008. Uudet osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2007 ja tuottavat muut osakasoikeudet rekisteröintipäivästä lukien. Osakkeet otettiin kaupankäynnin kohteeksi 7.2.2008 lukien.

Technopolis Oyj:n optio-oikeudet 2005B otettiin arvopaperipörssin pörssilistalle 2.6.2008 alkaen. Optio-oikeuksia 2005B on yhteensä 436 000 kappaletta. Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään 1,043 Technopolis Oyj:n osaketta. Osakkeen merkintähinta optio-oikeudella 2005B on 6,188 euroa osakkeelta. Osakkeen merkintäaika on alkanut 1.6.2008 ja päättyy 30.4.2010. Optio-ohjelman ehdot kokonaisuudessaan on tiedotettu Technopoliksen pörssitiedotteella 2.3.2005. Optio-ohjelman ehtojen muutoksesta on tiedotettu pörssitiedotteella 28.4.2008.

Yhtiön osakepääoma on korotusten jälkeen 96 913 626,29 euroa ja osakkeiden määrä 57 345 341 kappaletta.

Rahoitustarkastuksen 14.4.2008 hyväksymä arvopaperimarkkinain mukainen perusesite, joka sisältää tietoja Yhtiöstä sekä sen liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta, on sen voimassaoloajan saatavilla suomenkielisenä Yhtiön Internet-sivuilta ja painettuna suomen- ja englanninkielisenä Yhtiöstä sekä NASDAQ OMX Helsinki Oy:n palvelupisteestä OMX Way:stä osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki.

Ilmoitukset omistusosuuden muuttumisista

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (Y-tunnus 0107638-1), Helsinki, Suomi, omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 11.12.2008.

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman (Y-tunnus 0533297-9), Helsinki, Suomi, suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 12.12.2008.

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan Gazit-Globe Ltd.:n (rekisteritunnus 52-0033234), Tel Aviv, Israel, omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on alittanut yhden kymmenesosan (10 %) osakekaupalla, joka tehtiin 11.12.2008 ja yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 12.12.2008. Tilikaudella Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus on korkeimmillaan ollut kolme kahdeskymmenesosaa (15 %) Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Yhtiölle 25.3.2008 tulleen ilmoituksen mukaan ABN AMRO Asset Management Holding N.V.:n hallinnoimien osakkeiden osuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 7.11.2006.

Rahoitus

Konsernin nettorahoituskulut olivat 13,9 milj. euroa (9,7 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 683,6 milj. euroa (534,2 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 407,9 milj. euroa (327,0 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 40,5 % (39,0 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 124,5 prosenttia (133,6 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,80 euroa (4,69 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 350,3 milj. euroa (277,9 milj. euroa). Korollisten velkojen keskiporkko 31.12.2008 oli 4,76 % (4,82 %). Kauden lopussa korollisista veloista 74,3 % (65,2 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 25,7 % (34,8 %) kiinteään korkoon sidottua. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 10,8 vuotta (11,1 vuotta).

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 20,4 milj. euroa. Katsaushetkellä Technopoliksella oli käytettävissä olevia nostamattomia sitovia pitkäaikaisia luottolimiittejä ja lainoja 146,8 milj. euroa ja rahavaroja 7,1 milj. euroa. Pitkäaikaisesta käyttämättömästä luottolimiitistä 80,0 milj. euroa on Euroopan investointipankin luototusta Technopoliksen tuleville laajennushankkeille Suomessa.

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan Technopoliksella on 90 milj. euron kotimainen yritystodistushjelma, jonka puitteissa yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä kauden lopussa oli 4,0 milj. euroa (35,2 milj. euroa). Lisäksi Technopoliksella on kokonaan käyttämätön 15,0 milj. euron luotollinen shekkilimiitti. Technopoliksella on yhteensä 249,8 milj. euroa lyhyt- ja pitkäaikaisia rahoituslimiittejä.

Venäjän rakennushankkeen rakennusaikainen rahoitus hoidetaan emoyhtiön hankkimalla rahoituksella, joka muutetaan pitkäaikaisiksi lainoiksi ja omaksi pääomaksi huomioiden Venäjän alikapitalisointisäännökset.

Organisaatio ja henkilöstö

Yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 1985 toiminut Pertti Huuskonen siirtyi 15.9.2008 Technopolis-konsernin kokopäivätoimiseksi hallituksen puheenjohtajaksi varsinaisen yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti. Hallituksen puheenjohtajana Pertti Huuskonen keskittyy kansainvälisen kasvun ja uusien investointikohteiden etsimiseen.

Technopoliksen uusi toimitusjohtaja, MBA Keith Silverang, 48, aloitti tehtävässään 15.9.2008. Silverang on Yhdysvaltain ja Suomen kansalainen. Hänellä on perustutkinto Bostonin yliopistosta ja MBA-tutkinto Helsingin kauppakorkeakoulusta. Keith Silverang aloitti Technopoliksen palveluksessa vuonna 2004. Hän on aiemmin työskennellyt mm. AAC Global Oy:ssä ja Oy Hackman Ab:ssä kansainvälistämistehtävissä ja muissa johtotehtävissä sekä yrittäjänä Oy ICS Ltd:ssä.

Technopoliksen hallitus päätti 23.9.2008 siirtää konsultointipalveluiden ja alueellisten kehittämissohjelmien toiminnot Technopolis Ventures Oy:öön ja Oulu Innovation Oy:öön. Liiketoimintasiirron taustalla on keskittyminen ydinliiketoimintoihin. Alueellisten kehittämissohjelmien sijaan kehittämissohjelmissa keskitytään kansallisiin ja kansainvälisiin "Open Innovation" yritysohjelmiin, joiden tavoitteena on auttaa Technopoliksen veturiyritysasiakkaita hyödyntämään konsernin PK -yritysasiakkaiden innovaatio-osaamista.

Vuoden aikana Technopolis Ventures Group onnistui hyvin uuden toimitusjohtajan, Will Cardwellin, johdolla. Yhtiö auttoi asiakkaita hankkimaan ennätysmäärän uutta riskipääomaa, yli 53 milj. euroa. Kaikki

viisi Red Herring Top 100 Global -listalle päässeet suomalaiset kasvuyritykset ovat tai ovat olleet Technopolis Ventures Groupin asiakkaita.

Technopoliksen hallitus päätti kokouksessaan 21.10.2008 muuttaa organisaatorakennetta ja vähentää johtoryhmän jäsenten määrää. Jatkossa Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme tulosityksikköä; Suomi, Venäjä ja Uudet markkinat. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin myynti- ja markkinointi, kiinteistökehityksen, yrityspalveluiden, yrityskehityksen sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Yhtiön talousjohtajana toiminut Jarkko Ojala erosi tehtävästään 14.12.2008. Vt. talousjohtajana toimii Suomen tulosityksikön johtaja Reijo Tauriainen, joka on toiminut yhtiön talousjohtajana vuosina 2004 – 2007.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Keith Silverang, Suomen tulosityksikön johtaja ja vt. talousjohtaja Reijo Tauriainen, Tampereen alueyksiköstä ja yrityspalveluista vastaava johtaja Satu Eskelinen ja kehitysjohtaja Jukka Akselin.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 165 (142) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 59 (49) henkilöä, yrityspalveluissa 38 (33) henkilöä ja kehityspalveluissa 68 (60) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 158 (138).

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2008 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2007, myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle ja päätti jakaa osinkoa hallituksen esityksen mukaisesti 31.12.2007 päättyneeltä tilikaudelta 0,15 euroa osaketta kohti.

Yhtiökokous päätti muuttaa hallituksen toimikautta koskevan yhtiöjärjestyksen pykälän kuulumaan siten, että hallituksen jäsenen toimikausi päättyy viimeistään toisena valinnan jälkeisenä tilikautena pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Jussi Kuutsa, Matti Pennanen, Timo Ritakallio, Erkki Veikkolainen sekä Juha Yli-Rajala valittiin yhtiön hallitukseen toimikaudeksi, joka alkaa valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön nykyinen toimitusjohtaja Pertti Huuskonen valittiin hallituksen päätoimiseksi puheenjohtajaksi toimikaudeksi, joka alkaa yhtiön seuraavan toimitusjohtajan tultua merkityksi kaupparekisteriin ja päättyy toisena valinnan jälkeisenä tilikautena pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Timo Parmasuo valittiin hallituksen puheenjohtajaksi toimikaudeksi, joka alkaa valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy Pertti Huuskosen toimikauden alkaessa. Matti Pennanen valittiin hallituksen varapuheenjohtajaksi

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan Tapio Raappana, KHT.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta siten, että hankittavien omien osakkeiden lukumäärä on korkeintaan 4 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 9,07 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain yhtiön vapaalla omalla pääomalla joko hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten osakkeita hankitaan ja hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankinta). Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 29.3.2007 antaman valtuutuksen ja on voimassa enintään 31.5.2009 asti.

Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 18,14 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua suunnatusti. Valtuutus ei kumoaa

yhtiökokouksen 29.11.2007 antamaa valtuutusta päättää osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista. Valtuutus on voimassa enintään 31.5.2009 asti.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Technopoliksen liiketoimintaan liittyvät merkittävimmät riskit ovat lähinnä rahoitus- ja asiakasriskejä.

Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta. Korkoriskipolitiikka on päivitetty syyskuussa 2008.

Technopoliksen kauden lopun lainasalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,9 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 31.12.2008 oli 74,3 % sidottu 3-12 kk euribor -korkoon. Korollisista veloista 25,7 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle.

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 10,8 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää korkeaa vakavaraisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakauden pitkittyminen voi vaikeuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä marginaaleihin tulevaisuudessa.

Venäjän ruplan ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Ruplamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Muuntamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja – tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti. Pietarin maa-alueen hankinta on rahoitettu paikallisessa valuutassa ja siihen liittyvä valuutariski on minimoitu valuutanvaihtosopimuksella.

Yleisen taloudellisen tilanteen heikentyminen voi pitkittyessään vaikuttaa yhtiön asiakkaiden ja sitä kautta myös konsernin liiketoimintaan epäsuotuisasti.

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Konsernin kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan, Tampereelle ja Oulun seudulle. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 9,1 %:a. Konsernilla on yhteensä noin 1 175 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyyppisiä markkinatilanteesta, kiinteistöstä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen.

Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 227 467 jyvitettyä neliometriä, mikä on 57 % koko kiinteistökannan jyvitetystä neliömäärästä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakaantuu siten, että 24 % osalta irtisanomisaika on kolme kuukautta tai alle, 52 % osalta yli kolme mutta alle kuusi kuukautta, 16 % osalta kuudesta yhdeksään kuukautta ja 8 % osalta yli yhdeksän kuukautta. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 24 kuukautta.

Nykyinen sopimusrakenne antaa asiakkaille mahdollisuuden joustavasti muuttaa toimitilojen määrää liiketoiminnan muuttuessa. Tämä on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia ja yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden suhdannevaiheissa.

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laadun määrittämiseen sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmuksukset ennen lopullista sitoutumista kauppaan.

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Muutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai kohottavasti.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 9 159 372 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa osaketta kohden eli yhteensä 6 881 441 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis -konsernin johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä ja tarjoamiensa palveluiden kysynnän säilyvän kohtuullisena vuonna 2009. Johto arvioi, että yleinen talouden heikentyminen voi pitkittyessään muodostaa haasteen konsernin kasvutavoitteille. Yhtiö jatkaa toimenpiteitä, joiden tavoitteena on suojella kannattavuutta myös vaikeissa taloudellisissa olosuhteissa. Konsernin johto arvioi liikevaihdon ja käyttökateen kasvavan 5-8 % vuonna 2009.

Technopolis pyrkii kasvustrategiansa mukaisesti toimimaan vuonna 2012 parhaissa huipputekniikan kaupungeissa Suomessa sekä lisäksi Venäjällä ja 2-3 muussa maassa. Konserni pyrkii kasvattamaan liikevaihtoaan keskimäärin 15 % vuosittain. Kasvu pyritään toteuttamaan sekä orgaanisen kasvun että yritysostojen avulla.

Konsernin taloudellinen tulos on riippuvainen yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan, rahoitusmarkkinoiden ja kiinteistöjen tuottovaatimusten kehityksestä. Niissä tapahtuvat seikat saattavat vaikuttaa vuokrausasteen, palveluiden käytön, rahoituskulujen, kiinteistöjen käypien arvojen ja toimitilojen vuokratason muutoksien kautta konsernin tulokseen.

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	Liitetieto	2008	2007
Liikevaihto	1	72 570 975	56 899 000
Liiketoiminnan muut tuotot	1	5 479 513	5 236 748
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2	-10 188 409	-8 992 189
Poistot ja arvonalentumiset	3	-982 503	-623 331
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	7	-690 337	14 550 220
Liiketoiminnan muut kulut	4	-30 877 088	-24 512 576
Liikevoitto		35 312 151	42 557 872
Rahoitustuotot yhteensä	5	1 163 737	845 608
Rahoituskulut yhteensä	5	-15 117 950	-10 522 647
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	9	21 158	12 546
Voitto ennen veroja		21 379 096	32 893 379
Tuloverot	11	-5 527 593	-8 809 489
Tilikauden tulos		15 851 503	24 083 890
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		15 986 857	24 039 379
Vähemmistöosakkaille		-135 354	44 510
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä, keskimäärin		52 029 796	41 407 380
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euro		0,31	0,58
Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä, keskimäärin		52 118 705	41 469 091
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euro		0,31	0,58

KONSERNIN TASE

VARAT	Liitetieto	31.12.2008	31.12.2007
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6	2 018 661	2 486 375
Sijoituskiinteistöt	7	594 022 419	468 760 481
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	8	37 939 012	26 901 562
Osuudet osakkuusyrityksissä	9	16 975 771	12 343 174
Sijoitukset ja saamiset	10, 13	9 724 496	9 879 000
Laskennalliset verosaamiset	11	1 890 002	2 413 511
Pitkäaikaiset varat yhteensä		662 570 361	522 784 103
Lyhytaikaiset varat			
Lyhytaikaiset saamiset	12, 13	13 845 264	8 419 807
Myytavissä olevat sijoitukset	12	1 978	4 231
Rahat ja pankkisaamiset		7 146 175	1 075 792
Lyhytaikaiset varat yhteensä		20 993 418	9 499 831
Myytavävä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	14		1 872 057
VARAT YHTEENSÄ		683 563 778	534 155 991
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osakepääoma		96 913 626	74 541 677
Ylikurssirahasto		18 550 866	18 550 866
Käyvän arvon rahasto		42 775	71 600
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		63 776 886	27 311 328
Osakesidonnainen palkitseminen		550 108	552 946
Edellisten tilikausien voitto		79 620 761	61 702 004
Tilikauden voitto		15 986 857	24 038 660
Oma pääoma ennen vähemmistön osuutta yhteensä		275 441 879	206 769 081
Vähemmistön osuus		262 350	397 704
Oma pääoma yhteensä		275 704 230	207 166 785
Velat			
Pitkäaikaiset velat	15	331 213 644	229 367 390
Laskennalliset verovelat	11	38 113 285	35 079 773
Lyhytaikaiset velat	15	38 532 620	62 542 043
Velat yhteensä		407 859 549	326 989 206
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		683 563 778	534 155 990

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Liitetieto

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA**2008****2007**

Liikevoitto	35 312 151	42 557 872
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	690 337	-14 550 220
Poistot	982 503	623 331
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	135 740	518 143
Käyttöpääoman muutos	240 921	332 511
Saadut korot	2 413 390	817 955
Maksetut korot ja maksut	-17 122 298	-11 154 508
Saadut osingot	11 895	18 548
Maksetut verot	-2 473 748	-2 914 798
Liiketoiminnan rahavirta	20 190 891	16 248 834

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA

Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 108 749	-1 645 205
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-70 207 287	-27 564 343
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-271 087	-376 625
Lainasaamisten takaisinmaksut	13 279	17 787
Luovutusvoitot muista sijoituksista	2 330 393	342 381
Tytäryhtiöiden hankinta	-22 213 680	-48 927 900
Investointien rahavirta	-91 457 131	-78 153 905

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA

Pitkäaikaisten lainojen lisäys	70 214 070	67 886 000
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-13 392 345	-15 658 212
Rahoitusleasingvelkojen vähennys	-1 071 088	-4 429 881
Rahoitusleasingsaamisten vähennys	946 367	809 128
Maksetut osingot	-6 597 104	-5 676 674
Maksullinen osakeanti	58 478 487	16 785 946
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-31 241 763	461 807
Rahoituksen rahavirta	77 336 623	60 178 113
Rahavarojen muutos	6 070 383	-1 726 958
Rahavarat tilikauden alussa	1 075 792	2 802 750
Rahavarat tilikauden lopussa	7 146 175	1 075 792

Rahavirtalaskelman liitetiedot on esitetty konsernin liitetiedoissa.

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma ennen vähem- mistöosuuksia	Vähemmistö- osuudet	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2006	67 318 754	18 550 866	48 074	7 321 977	67 460 407	160 700 077	4 576 404	165 276 482
Osakeanti	7 012 467					7 012 467		7 012 467
Emissiovoitto				19 913 871		19 913 871		19 913 871
Käytetyt osakeoptiot	210 456					210 456		210 456
Osingonjako					-5 676 674	-5 676 674		-5 676 674
Hankitut omat osakkeet				75 480	-81 729	-6 249		-6 249
Osakesidonnainen palkitseminen					552 946	552 946		552 946
Tilikauden tulos					24 038 660	24 038 660	44 510	24 083 171
Muut muutokset			23 526			23 526	-595	22 931
Yritysten yhteenliittymät							224 569	224 569
Vähemmistön hankinta							-4 447 184	-4 447 184
Oma pääoma 31.12.2007	74 541 677	18 550 866	71 600	27 311 328	86 293 610	206 769 081	397 704	207 166 785
Osakeanti	22 364 683					22 364 683		22 364 683
Emissiovoitto				37 186 247		37 186 247		37 186 247
Käytetyt osakeoptiot	7 267			9 245		16 512		16 512
Osingonjako					-6 616 770	-6 616 770		-6 616 770
Hankitut omat osakkeet				75 892	-67 316	8 575		8 575
Osakesidonnainen palkitseminen					550 108	550 108		550 108
Tilikauden tulos					15 986 857	15 986 857	-135 354	15 851 503
Muut muutokset			-28 825	-805 826	11 238	-823 413		-823 413
Oma pääoma 31.12.2008	96 913 626	18 550 866	42 775	63 776 886	96 157 726	275 441 879	262 350	275 704 230

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Technopolis on teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yhtiö, jonka tarjoamassa palvelukokonaisuudessa yhdistyvät toimitilat, yrityspalvelut ja kehityspalvelut. Technopolis toimii Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulun seudulla, Tampereella ja Vantaalla sekä Venäjällä Pietarissa. Konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu, Suomi ja rekisteröity osoite Elektroniiikkatie 8, 90570 Oulu.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Technopolis Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstä laadittaessa on noudatettu 31.12.2008 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstiedot esitetään euroina.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Oyj:n sekä ne tytäryhtiöt, joissa emoyhtiö hallitsee suoraan tai välillisesti yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai sillä muuten on määräysvalta. Osakkuusyrietykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konsernilla on yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

Konsolidointiperiaatteet

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Konserni on soveltanut IFRS 1 siirtymäsäännöksen sallimaa helpotusta olla soveltamatta IFRS 3-standardia siirtymispäivää edeltäviin liiketoimintojen yhdistämisiin. Siirtymispäivän jälkeiset liiketoimintojen yhdistämiset on käsitelty IFRS 3-standardin mukaisesti. Näissä hankintamenolaskelmissa 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 perustetut tai hankitut tytäryhtiöt on yhdistelty konserniin siitä alkaen, jolloin niihin on syntynyt määräysvalta.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, käyttöomaisuushyödykkeiden sisäiset katteet, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu. Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille ja vähemmistölle on esitetty tuloslaskelman yhteydessä, ja vähemmistölle kuuluva osuus omasta pääomasta on esitetty omana eränään osana omaa pääomaa.

Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin osuus osakkuusyrietyksen tilikauden voitosta tai tappiosta vähennettynä arvon alentumispoistoilla esitetään tuloslaskelmassa rahoitustuotoissa. Jos konsernin osuus osakkuusyrietyksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittäviä tappiota ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyrietyksen veloitteiden täyttämiseen.

Tytäryhtiöt, jotka ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, on yhdistelty suhteellisella yhdistelyllä niin, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden taseet ja tuloslaskelmat on yhdistelty konsernin omistaman osuuden suhteessa rivi riviltä vastaaviin riveihin konsernin tilinpäätöksessä. Näissä tapauksissa vähemmistöosuutta ei synny.

Valuuttamääräiset erät

Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrietyksen toiminta- ja esittämisvaluutta. Valuuttamääräiset liiketapahtumat on kirjattu tilikauden aikana tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoimena olevat ulkomaan rahan määräiset monetaariset erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssija käyttäen. Monetaarisia erä ovat raha sekä sellaiset varat ja velat, jotka saadaan tai maksetaan kiinteään tai määritettävissä olevaan määrään rahayksikköjä. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot

ja tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan. Konsernilla on venäläinen tytäryhtiö Pietarissa, jonka tilinpäätöksen esittämismäärä on Venäjän rupla.

Segmenttiraportointi

Tilinpäätöshetkellä konsernin eri liiketoiminta- ja maantieteellisten alueiden tuotteisiin ja palveluihin liittyvät riskit ja kannattavuus eivät merkittävästi poikkea toisistaan sekä liiketoiminta Pietarissa oli vielä vähäistä.

Technopolis – konserni on määritellyt vuoden 2009 alusta voimaan tulleen IFRS 8-standardin mukaiset toimintasegmentit. Maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvia toimintasegmenttejä on kaksi: Suomi ja Venäjä. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konserni esittää toimintasegmentteihin perustuvat tiedot vuoden 2009 ensimmäisestä osavuositarkastuksesta lukien.

Tuloutusperiaatteet

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista, palvelutuotoista ja yrityskehityspalvelutuotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla, myynnin oikaisuerillä ja valuuttamääräisen myynnin kurssierolla. Konsernin tuotot kirjataan, kun omistukseen liittyvät riskit ja edut ovat siirtyneet ostajalle ja kun on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. Palvelutuotot kirjataan, kun palvelut on suoritettu.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että yritys täyttää niihin liittyvät ehdot ja avustukset tullaan saamaan. Erilaisiin kehittämissuunnitelmiin saadut avustukset esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Kehittämissuunnitelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

Tuloverot

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien oikaisut ja laskennallisten verojen muutokset. Laskennallisia verovelkoja syntyy, kun tase-erän kirjanpitoarvo konsernitaseessa ylittää verotuksellisen arvon. Laskennalliset verovelat on kirjattu kokonaisuudessaan ja ne kirjataan pitkäaikaisiin velkoihin. Laskennallisia verosaamisia syntyy, kun tase-erän kirjanpidollinen arvo konsernitaseessa alittaa verotuksellisen arvon. Laskennallisia verosaamisia on kirjattu siihen määrään asti, kun on oletettavissa, että ne pystytään hyödyntämään tulevaisuuden verotettavaa tuloa vastaan. Laskennalliset verosaamiset kirjataan pitkäaikaisiin saamisiin.

Laskennallisia veroja syntyy muun muassa sijoituskiinteistöistä, käyttöomaisuudesta, myytävissä olevista sijoituksista, vahvistetuista tappioista, rahoitusinstrumenteista ja liiketoimintojen hankintojen yhteydessä tehdyistä omaisuuserien käypään arvoon arvostamisesta. Laskennallisten verojen laskemisessa on käytetty tilinpäätöspäivänä vahvistettua yhteisöverokantaa.

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 oikeudet poistetaan 20 %:n tasapoistoilla ja koneet ja kalusto 25 %:n jäännösarvopoistoilla. Poistot on esitetty tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.

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

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. Jos havaitaan, että omaisuuserän kirjanpi-

