

**TASEKIRJA 31.12.2008**  
**TECHNOPOLIS 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 kiinteistökanta 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 merkintäetu oikeusannilla 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 toimitilatojen kysyntä on ollut aktiivista. Tampereella toimitilamarkkinoiden kysyntä ja tarjonta ovat edelleen tasapainossa. Muissa suurissa kaupungeissa toimitilamarkkinat 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 kiinteistöhankkeita 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 emoyhtiönsä.

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 Teknologiakeskus Teknia Oy) osakkeiden kauppakirja allekirjoitettiin Kuopion kaupungin kanssa 21.2.2008. Osakkeista rahana maksettava kauppahinta oli 18,7 milj. euroa Kuopion Teknologiakeskus 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 teknologiakeskuksen ensimmäisen vaihe valmistui elokuussa. Kohde on kooltaan 6 600 kerrosneliometriä. Rakennuksesta on sitovasti vuokrattu 98 %.

Oulun Kontinkankaan teknologiakeskuksen 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 teknologiakeskuksen 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 teknologiakeskuksen 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 teknologiakeskus 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 teknologiakeskuksen ensimmäisestä vaiheesta. Uusi teknologiakeskus 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 neliömetriä. 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. Ensimmäisessä 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 omistussuuden muuttumisista**

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (Y-tunnus 0107638-1), Helsinki, Suomi, omistussuus 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 omistussuus 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, omistususuus 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 omistususuus 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).

Katsauskaudesta 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 shekkitililimiitti. 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 kehittämisohjelmien toiminnot Technopolis Ventures Oy:öön ja Oulu Innovation Oy:öön. Liiketoimintasiirron taustalla on keskittyminen ydinliiketoimintoihin. Alueellisten kehittämisohjelmien sijaan kehittämisohjelmissa 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 korkotermiini-, 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 vuositasona 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 ympäristökatselmukset 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 käyttökatteen 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
<b>Liikevaihto</b>	<b>1</b>	<b>72 570 975</b>	<b>56 899 000</b>
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
<b>Liikevoitto</b>		<b>35 312 151</b>	<b>42 557 872</b>
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
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>21 379 096</b>	<b>32 893 379</b>
Tuloverot	11	-5 527 593	-8 809 489
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>15 851 503</b>	<b>24 083 890</b>
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen</b>			
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**

<b>VARAT</b>	<b>Liitetieto</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
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
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>662 570 361</b>	<b>522 784 103</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
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
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>20 993 418</b>	<b>9 499 831</b>
<b>Myytavävä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät</b>	14		<b>1 872 057</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>683 563 778</b>	<b>534 155 991</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
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
<b>Oma pääoma ennen vähemmistön osuutta yhteensä</b>		<b>275 441 879</b>	<b>206 769 081</b>
Vähemmistön osuus		262 350	397 704
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>275 704 230</b>	<b>207 166 785</b>
<b>Velat</b>			
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
<b>Velat yhteensä</b>		<b>407 859 549</b>	<b>326 989 206</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>683 563 778</b>	<b>534 155 990</b>

**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
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>20 190 891</b>	<b>16 248 834</b>

**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
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-91 457 131</b>	<b>-78 153 905</b>

**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
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>77 336 623</b>	<b>60 178 113</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>6 070 383</b>	<b>-1 726 958</b>
Rahavarat tilikauden alussa	1 075 792	2 802 750
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>7 146 175</b>	<b>1 075 792</b>

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
<b>Oma pääoma 31.12.2006</b>	<b>67 318 754</b>	<b>18 550 866</b>	<b>48 074</b>	<b>7 321 977</b>	<b>67 460 407</b>	<b>160 700 077</b>	<b>4 576 404</b>	<b>165 276 482</b>
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
<b>Oma pääoma 31.12.2007</b>	<b>74 541 677</b>	<b>18 550 866</b>	<b>71 600</b>	<b>27 311 328</b>	<b>86 293 610</b>	<b>206 769 081</b>	<b>397 704</b>	<b>207 166 785</b>
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
<b>Oma pääoma 31.12.2008</b>	<b>96 913 626</b>	<b>18 550 866</b>	<b>42 775</b>	<b>63 776 886</b>	<b>96 157 726</b>	<b>275 441 879</b>	<b>262 350</b>	<b>275 704 230</b>

## 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 Elektronikkatie 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. Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konsernilla on yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

#### Konsolidointiperiaatteet

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Konserni on soveltanut IFRS 1 siirtymäsäännöksen sallimaa helpotusta olla soveltamatta IFRS 3-standardia siirtymispäivää edeltäviin liiketoimintojen yhdistämiin. 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.

Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin osuus osakkuusyrityksen tilikauden voitosta tai tappiosta vähennettynä arvonalentumispoistoilla esitetään tuloslaskelmassa rahoitustuotoissa. Jos konsernin osuus osakkuusyrityksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittäviä tappiota ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyritysten velvoitteiden 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 emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta. Valuuttamääräiset liiketapahtumat on kirjattu tilikauden aikana tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoimena olevat ulkomaan rahan määräiset monetaariset erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kursseja käyttäen. Monetaarisia erä ovat raha sekä sellaiset varat ja velat, jotka saadaan tai maksetaan kiinteään tai määritettävissä olevaan määrään rahayksiköjä. 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 yrityskorjauspalvelutuotoista. 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 taloudellisen 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-



toarvo on suurempi kuin sen tulevaisuudessa kerryttämä rahamäärä, arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalentumistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumistappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosvaikutteisesti. Arvon alentumista ei voida kuitenkaan peruuttaa suurempaa määrää kuin omaisuuserän arvoa on aiemmin alennettu eikä liikearvoon tehtyä arvonalentumistappiota saa peruuttaa.

Konsernissa ei ole tilinpäätöshetkellä rajoittamattomalla pitoajalla olevia aineettomia hyödykkeitä eikä liikearvoa, joiden arvon alentumista pitäisi testata vuosittain arvonalentumistestein.

### **Sijoituskiinteistöt**

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvon nousua. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallin mukaisesti. Sijoituskiinteistöt sisältävät konsernin omistamat rakennukset sekä rakennetut ja rakentamattomat maa-alueet. Sijoituskiinteistöihin kuuluu myös rahoitusleasing-sopimuksella vuokralle otettuja kiinteistöjä. Muulla kuin rahoitusleasing-sopimuksella vuokralle otettuja kiinteistöjä ei ole luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Technopolis-konsernilla on omassa käytössä 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.

#### *Käyvän arvon laskentamalli*

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

Konsernin käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen. Nettokassavirta muodostuu vajaakäyttöasteella oikaistuista tulevaisuuden vuokratuotoista vähennettynä vuosittaisilla hoito- ja kunnossapitokustannuksilla. Nettokassavirran nykyarvoon lisätään laskentakauden jälkeisen jäännösarvon nykyarvo. Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan rakennusoikeuden arvon perusteella, jos se on näisesti poikkeaa maa-alueen hankintamenosta.

Tulevaisuuden tuotot perustuvat olemassa oleviin sopimuksiin. Olemassa olevat sopimukset katsotaan päättyväksi niiden ensimmäisen mahdollisen irtisanomishetken ja sen jälkeisen irtisanomisajan päätyttyä. Tämän jälkeen toimitilat oletetaan vuokrattavan markkinavuokralla. Markkinavuokra on yhtiön itse määrittämä vuokra, joka määritetään sekä tila- että kiinteistökohtaisesti. Myös arvonmäärittämisellä tyhjänä oleville tiloille määritetään markkinavuokra. Vajaa-käyttöaste määritellään kiinteistökohtaisesti vuosittain koko laskentajaksolle. Toimitilavuokratuottojen lisäksi kohdekohtaisiksi tuotoiksi luetaan vuokrien ohella käyttökorvaukset, autopaikkatuotot ja kokoustilatuotot. Vuokria ja markkinavuokria korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella.

Kiinteistöön kohdistuvat kustannukset sisältävät kiinteistöön tai omistussuuteen kohdistuvat hoito-, pienkorjaus- ja kunnossapitokustannukset koko laskentakaudelle. Kustannukset korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella. Jäännösarvon laskennassa käytetyt kunnossapitokustannukset perustuvat sisäisiin kohdekohtaisiin arvioihin.

Arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta diskontataan nykyhetkeen nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Käytettävä nettotuottovaatimus on kahden ulkopuolisen arvioitsijan antaman kiinteistö- tai aluekohtaisen nettotuottovaatimuksen vaihteluvälien keskiarvo.

Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen AKA-kiinteistöarvioitsija. Lisäksi konserni hankkii harkintansa mukaan omien laskelmien tueksi ulkopuoliselta arvioitsijalta arviokirjoja merkittävimmistä kohteistaan.

Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kirjataan omana eränään tuloslaskelmaan. Tilikaudella syntynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtuu koko vuoden omistettujen kiinteistöjen arvonmuutoksen lisäksi tilikaudella valmistuneiden kiinteistöjen määrittämisestä käypään arvoon ja tilikaudella erillisyyhtiöihin kirjatusta hankintamenon lisäyksistä.

## Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Ennakkomaksuissa ja keskeneräisissä hankinnoissa esitetään rakenteilla olevien kiinteistöjen toteutunut kokonaishankintameno tilikauden päättyessä. Ennakkomaksut sisältävät kiinteistöihin liittyviä toteutuneita ja maksettuja ennakkomaksuja esimerkiksi maa-aluehankinnoista.

Rakentamattomat maa-alueet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi rakentamisen aloittamiseen saakka, jolloin ne siirretään keskeneräisiin hankintoihin siirtämishetken käyvässä arvossa. Rakenteilla oleviin myöhemmin sijoituskiinteistöiksi luokiteltaviin kiinteistöihin sovelletaan hankintamenomallia. Keskeneräisissä hankinnoissa esitetään rakenteilla olevien maa-alueiden lisäksi rakentamisen kohteena olevien rakennusten ja liittymismaksujen hankintamenot sekä näihin välittömästi liittyvät vieraan pääoman menot. Keskeneräisiin hankintoihin kirjataan myös rakennusaikana aktivoitavat henkilöstökulut ja maavuokrat. Kiinteistön valmistuttua rakennuksen hankintamenoa, maa-aluetta, liittymismaksuja ja rakennusaikana aktivoituja vieraan pääoman menoja, henkilöstökuluja ja maavuokria vastaava summa siirretään kokonaisuudessaan sijoituskiinteistöihin ja sille määritetään käypä arvo. Keskeneräisistä hankinnoista siirretyn osuuden ja käyvän arvon erotus kirjataan tulosvaikutteisesti.

Yhtiö on huomionnut muutetun IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin, jonka mukaan rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettava käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Yhtiö soveltaa muutettua standardia vuoden 2009 alusta lukien.

## Vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi ja muiksi vuokrasopimuksiksi sen perusteella, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit tulevat vuokralle ottajalle tai vuokralle antajalle. Rahoitusleasingisopimuksiksi luokitellaan sellaiset vuokrasopimukset, joissa vuokralle ottajalle siirtyy olennainen osa omaisuuserän omistamiseen liittyvistä riskeistä ja eduista. Jos omaisuuserän omistamiseen liittyvät riskit ja edut eivät siirry, kyseessä on muu vuokrasopimus. Muut vuokrasopimukset kirjataan tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä vuokraajan kuluessa, jollei jokin muu systemaattinen peruste kuvaa paremmin sopimuksen tosiasiallista luonnetta.

### *Konserni vuokralle antajana*

Vuokralle antaja kirjaa rahoitusleasingisopimukset alkamispäivänä taseeseen saamisiksi hyödykkeen nettosijoitusarvoon. Vuokralle antaja käsittelee saatavia leasingvuokria pääoman palautuksena ja rahoitustuotona. Rahoitustuotot kirjataan sillä perustella, joka tuottaa vuokralle antajan jäljellä olevalle nettosijoitukselle vuokrasopimukseen kultakin tilikaudelta samansuuruisen tuottoasteen. Tilikauden leasingvuokramaksut, lukuun ottamatta palveluista aiheutuvia menoja, kirjataan vuokrasopimukseen tehtyä bruttosijoitusta vastaan siten, että ne vähentävät sekä pääomaa että kertymätöntä rahoitustuottoa.

Konserniyhtiöillä on vuokralle annettuna sellaisia pitkäaikaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi. Tällöin kiinteistöjen omistamiselle ominaiset riskit ja edut ovat siirtyneet olennaisilta osin vuokralleottajalle. Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Valtaosa vuokratuotoista kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokraajan kuluessa. Muutamien asiakkaiden kohdalla sovelletaan muuttuvia vuokria, joissa vuokra perustuu vuokralle ottajan liikevaihtoon. Kaikki vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon.

### *Konserni vuokralle ottajana*

Vuokralle ottaja kirjaa rahoitusleasingisopimukset alkamispäivänä taseeseen varoiksi hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon ja ne poistetaan taseesta sinä aikana, jona hyödykettä odotetaan käytettävän. Maksettavat leasingvuokrat jaetaan rahoitusmenoon ja velan vähennykseen.

Konserniyhtiöillä on vuokralle otettuna sellaisia pitkäaikaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi. Tällöin kiinteistöjen omistamiselle olennaiset riskit ja edut ovat siirtyneet vuokralle ottajalle.

## Vieraan pääoman menot

Konserni on soveltanut uudistettua IAS 23-standardia vapaaehtoisesti tilikaudelta 2007 alkaen. Rakennusaikaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan ja kohdistetaan osaksi sijoituskiinteistöjen hankintamenoa. Vieraan pääoman menot, jotka eivät ole välittömästi kohdistettavissa tällaiselle pitkäaikaiselle rakennushankkeelle, kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

## Rahoitusinstrumentit

Rahoitusinstrumentit ryhmitellään käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin, lainoihin ja muihin saamisiin, myytävissä oleviin rahoitusvaroihin sekä jaksotettuun hankintamenoon kirjattaviin rahoitusvelkoihin. Myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat arvostetaan käypään arvoon käyttäen noteerattuja markkinahintoja ja -kursseja tai kolmansilta osapuolilta saatuja arvonmäärittyslaskelmia.

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin. Ne merkitään kirjanpitoon alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa. Hankinnan jälkeen sopimukset arvostetaan käypään arvoon. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten käypä arvo määritetään diskonttaamalla kaikki sopimuksiin liittyvät tulevaisuuden rahavirrat arvostushetken vastapuolen hinnoittelumallien ja -tapojen mukaisesti. Konsernin tämänhetkiset koron- ja valuutanvaihtosopimukset eivät täytä suojauslaskennan edellytyksiä, joten positiiviset ja negatiiviset käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Lainat ja muut saamiset sekä kaikki rahoitusvelat, paitsi johdannaiset, esitetään taseessa jaksotettuun hankintameno, käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Transaktiokulut sisällytetään niiden alkuperäiseen hankintameno.

Myyntisaamiset arvostetaan kirjanpidossa niiden alkuperäiseen arvoon vähennettynä saatavien arvioidulla arvonalennuksella. Epävarmojen saamisten ja luottotappioiden tilanne arvioidaan säännöllisesti tapauskohtaisesti.

Osakesijoitukset luokitellaan myytävissä oleviin rahoitusvaroihin. Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon käyttäen noteerattuja markkinahintoja. Ne listaamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, kirjataan hankintameno, arvonalennuksella vähennettynä. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon verovaikutuksella vähennettynä. Kun tällainen omaisuuserä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

Korolliset velat kirjataan taseeseen jaksotettuun hankintameno, käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää yrityksen liikkeelle laskemat yritystodistukset.

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

## Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin on kirjattu sellaiset pitkäaikaiset omaisuuserät, joiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiallisesti omaisuuserän myynnistä sen sijaan, että se kertyisi omaisuuserän jatkuvasta käytöstä. Tällaiset omaisuuserät ovat välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan ja niiden myynti on erittäin todennäköinen. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät on arvostettu kirjanpitoarvoon tai sitä alempaan myynnistä aiheutuville menoille vähennettyyn käypään arvoon. Myytävänä olevaksi luokitellusta pitkäaikaisesta omaisuuserästä ei luokittelun jälkeen tehdä poistoja.

## Työsuhde-etuudet

Technopolis-konsernin työnantajan maksama eläketurva perustuu pääosin Suomen TyEL-järjestelmään. Kaikki konsernin työntekijät kuuluvat maksuperusteiseen järjestelmään ja eläkejärjestelyistä aiheutuvat suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.

Avainhenkilöiden vapaaehtoiset eläkejärjestelyt on käsitelty maksupohjaisina, koska konsernin oikeudellinen ja tosiasiallinen velvoite rajoittuu määrään, jonka se suorittaa työsuhteen jälkeisiä etuuksia koskevaan järjestelyyn.

## **Osakeperusteiset maksut**

Konserni on soveltanut IFRS 2 Osakeperusteiset maksut – standardia kaikkiin sellaisiin optiojärjestelyihin, joissa optiot on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005. Tätä aiemmista optiojärjestelyistä ei ole esitetty kuluja tuloslaskelmassa. Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajanjakson aikana. Optioiden myöntämishetkellä määritetty kulu perustuu konsernin arvioon siitä optioiden määrästä, joihin oletetaan syntyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa.

Käypä arvo määritetään Black-Scholes – optionhinnoittelumallin perusteella. Option käypä arvo määräytyy optioiden merkintähinnan, option voimassaoloajan, kohde-etuutena olevien osakkeiden myöntämispäivän hinnan, osakkeen hinnan odotettavissa olevan volatiliiteetin ja riskittömän koron avulla. Osakkeen hinnan odotettavissa oleva volatiliiteetti perustuu pääosin osakkeen historialliseen volatiliiteettiin. Riskittömänä korkona käytetään pitkän ajan korkoa. Optioista syntyvä kulukirjaus kirjataan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin ja omaan pääomaan. Arvioiden muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Kun optio-oikeuksia käytetään, osakemerkintöjen perusteella saadut rahasuoritukset (mahdollisilla transaktiomenoilla oikaistuna) kirjataan osakepääomaan (kirjanpidollinen vasta-arvo) ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

## **Liikevoitto**

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

## **Osakekohtainen tulos**

Osakekohtainen tulos esitetään laimentamattomana ja laimennusvaikutuksella oikaistuna. Laimentamaton osakekohtainen tulos on laskettu emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää käyttäen. Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää on oikaistu optioiden oletetusta käytöstä tulevien lisäosakkeiden laimentavalla vaikutuksella. Optioiden käyttöä ei oteta huomioon osakekohtaista tulosta laskettaessa, jos osakkeen merkintähinta optiolla ylittää osakkeiden keskimääräisen markkina-arvon kauden aikana.

## **Lähipiiritapahtumat**

Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys, tytär-, osakkuus- ja omistusyhteyshenkilöt. Lisäksi lähipiiriin kuuluvat konsernin johto ja näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta. Konsernin johtoon kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja sekä konsernin johtoryhmän jäsenet.

## **Arvioiden käyttö**

Tilinpäätöstä laadittaessa konsernin johto joutuu käyttämään harkintaa laatu- ja laimennusvaikutuksella sovellettaessa ja tekemään tilinpäätökseen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin parametreihin. Merkittävien yksittäisten muutuuksien, jolla voi olla olennainen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, on markkinoiden tuottovaatimus. Yhtiön käyvän arvon mallissa käyttämä nettotuottovaatimus on kahden ulkopuolisen arvioitsijan antaman kiinteistö- tai aluekohtaisen nettotuottovaatimuksen vaihteluvälien keskiarvo. Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä johto joutuu tekemään arvioita myös markkinavuokran, käyttöasteiden ja hoitokulujen osalta. Arvioita ja oletuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhaita tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tämän hetken arvioista.

**Uusien tai muutettujen IFRS-standardien soveltaminen**

Konserni on huomionnut IASB:n tilikaudella julkaisemat uudet standardit ja tulkinnat ja ottaa nämä käyttöön tulevilla tilikausilla niiden voimaan astuessa. Tilikauden aikana julkistetuista muutoksista IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt vaikuttaa konsernin tuleviin tilinpäätöksiin. Muilla tilikauden aikana julkaistuilla standardimuutoksilla (IFRS 2 Osakeperusteiset maksut, IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen sekä Annual Improvements - prosessilla) ja tulkinnoilla (IFRIC 16 ja IFRIC 17) ei tule olemaan olennaista vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin. Konserni on soveltanut uudistettua IAS 23 Vieraan pääoman menot – standardia vapaaehtoisesti tilikaudelta 2007 alkaen. IFRS 8:n mukaiseen raportointiin siirrytään 1.1.2009 alkavalla tilikaudella.

**KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT****1. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT**

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 438 337 kerrosneliometriä (366 045 kerrosneliometriä 31.12.2007).  
Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 96,5 % (96,8%).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 122,5 milj. euroa (111,0 milj.euroa).

	2008	2007
<b>Liikevaihto</b>	<b>72 570 975</b>	<b>56 899 000</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>5 479 513</b>	<b>5 236 748</b>

Muutamien asiakkaiden kohdalla sovelletaan muuttuvia vuokria, joissa vuokra perustuu vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 1 355 750 euroa (1 038 428 euroa vuonna 2007).

Liikevaihtoon on kirjattu toimitilojen vuokrauksesta, palveluista ja yrityskehityspalveluista saadut tuotot. Liikevaihdosta on oikaistu välilliset verot, myynnin oikaisuerät ja valuuttamääräisen myynnin kurssierot.

Liiketoiminnan muihin tuottoihin on kirjattu erilaisiin kehittämisohjelmiin saadut toiminta-avustukset. Kehittämisohjelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa. Lisäksi liiketoiminnan muihin tuottoihin on kirjattu vuonna 2007 myytävänä olevaksi pitkäaikaiseksi omaisuuseräksi luokitellun omaisuuserän myynnistä syntynyt luovutusvoitto.

**2. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT**

Palkat ja palkkiot	7 931 827	6 934 241
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 220 628	1 194 081
Myönnetyt osake-optiot	550 108	552 946
Muut henkilösivukulut	485 847	310 921
<b>Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä</b>	<b>10 188 409</b>	<b>8 992 189</b>
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	165	142

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 19.

**3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET**

Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	561 504	194 336
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet: Koneet ja kalusto	420 999	428 994
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>982 503</b>	<b>623 331</b>

**4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT**

Toimitilakulut	14 527 581	10 964 847
Palvelukulut	13 642 334	11 009 733
Muut liiketoiminnan kulut	2 707 173	2 537 996
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>30 877 088</b>	<b>24 512 576</b>
<b>Tilintarkastajan palkkiot</b>		
Tilintarkastus	28 635	26 200
Todistukset ja lausunnot	7 200	
Muut palvelut	155 179	119 709
<b>Tilintarkastajan palkkiot yhteensä</b>	<b>191 014</b>	<b>145 909</b>

Tilintarkastajan palkkiot sisältyvät muihin liiketoiminnan kuluihin.

**5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

Osinkotuotot	11 895	18 869
Korkotuotot	1 151 842	827 765
Korkokulut	-15 867 598	-10 665 422
Arvonalentumiset	-32 507	-1 746
Valuuttakurssitappiot	-478 062	
Johdannaisten käyvän arvon muutos	1 260 217	142 775
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-13 954 213</b>	<b>-9 677 758</b>

Valuuttakurssitappiot ovat syntyneet ruplamääräisten liiketapahtumien muuntamisesta euroiksi.

Rahoitustuotot ja -kulut jakautuvat rahoitusinstrumenttien mukaisiin ryhmiin seuraavasti:

Korolliset velat ja saamiset	-12 785 404	-8 469 174
Rahoitusleasingvelat ja -saamiset	-1 736 363	-1 427 946
Johdannaisopimukset	1 040 874	140 479
Muut saamiset ja velat	-473 320	78 883
<b>Rahoitustuotot ja -kulut (netto) yhteensä</b>	<b>-13 954 213</b>	<b>-9 677 758</b>

Konsernin tämänhetkiset koron- ja valuutanvaihtosopimukset eivät täytä suojauslaskennan edellytyksiä, joten positiiviset ja negatiiviset käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti.

**6. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET****2008****2007****Aineettomat hyödykkeet**

Hankintameno 1.1.	2 975 051	2 925 872
Lisäykset	93 789	1 725
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä		47 454
Hankintameno 31.12.	3 068 840	2 975 051
Kertyneet poistot 1.1.	-488 676	-294 339
Tilikauden poisto	-561 504	-194 336
<b>Aineettomat hyödykkeet 31.12.</b>	<b>2 018 661</b>	<b>2 486 375</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 486 375	2 631 533
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 018 661	2 486 375

**7. SJOITUSKIINTEISTÖT****Muutokset sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa**

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	468 760 481	392 160 275
Tilikaudella hankittujen sijoituskiinteistöjen hankintameno	6 626 142	2 602 747
Sijoituskiinteistöt yritysten yhteenliittymistä	65 161 999	60 666 277
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	61 414 021	
Siirrot keskeneräisiin hankintoihin	-9 412 542	-1 084 363
Siirrot muihin tase-eriin		-1 872 057
Käyvän arvon muutos	1 472 317	16 287 600
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>594 022 419</b>	<b>468 760 481</b>

**Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset**

Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	35 845 477	3 343 646
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutuva muutos	-34 373 160	12 943 954
<b>Käyvän arvon muutos</b>	<b>1 472 317</b>	<b>16 287 600</b>
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-2 162 654	-1 737 380
<b>Sijoituskiinteistöjen arvomuutoksen tulosvaikutus</b>	<b>-690 337</b>	<b>14 550 220</b>

**Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto**

Vuokratuotot	47 433 519	42 379 758
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-13 847 645	-13 491 666
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>33 585 874</b>	<b>28 888 092</b>

Nettovuokratuoton lukuihin ei sisälly kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

**8. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET****Koneet ja kalusto**

Alkuperäinen hankintameno	4 920 887	4 551 031
Kertyneet poistot	-3 447 617	-3 056 144
Menojäännös 1.1.	1 473 270	1 494 887
Lisäykset	227 123	354 011
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	930 042	99 313
Vähennykset	-56 848	-83 468
Vähennysten kertyneet poistot		37 521
Tilikauden poisto	-421 458	-428 994
<b>Koneet ja kalusto 31.12.</b>	<b>2 152 129</b>	<b>1 473 270</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 473 270	1 494 887
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 152 129	1 473 270

**Muut aineelliset hyödykkeet**

Hankintameno 1.1.	56 498	27 581
Lisäykset		1 600
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	237	27 318
<b>Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.</b>	<b>56 735</b>	<b>56 498</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	56 498	27 581
Kirjanpitoarvo 31.12.	56 735	56 498

**Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat**

Keskeneräiset hankinnat 1.1.	25 371 794	919 904
Lisäykset/vähennykset	62 359 834	23 367 527
Siirrot sijoituskiinteistöistä	9 412 542	1 084 363
Siirrot sijoituskiinteistöihin	-61 414 021	
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.</b>	<b>35 730 148</b>	<b>25 371 794</b>

**9. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ**

Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	12 343 174	10 769 196
Lisäykset/vähennykset	37 000	1 551 432
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	4 574 439	10 000
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	21 158	12 546
<b>Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.</b>	<b>16 975 771</b>	<b>12 343 174</b>

**Osuudet osakkuusyhtiöissä**

	Osuus, %	Alkuperäinen hankintameno	Konsernin osuus kert.voittovaroista	Yhteensä
Kiinteistö Oy Hermia, 9 692 kpl, Tampere	49,3	11 372 381	0	11 372 381
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	48,5	588 471	358 575	947 046
Kiinteistö Oy Bioteknia, 31 121kpl, Kuopio	28,5	4 574 439	0	4 574 439
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,7	84 094	-84 094	0
Otanien kehitys Oy, 35 kpl, Espoo	35,0	35 000	-524	34 476
Jyväskylän Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,0	12 000	-1 571	10 429
Kuopio Innovation Oy, 24kpl, Kuopio	24,0	37 000	0	37 000
Lappeenranta Innovation Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	20,0	10 000	-10 000	0
<b>Yhteensä</b>		<b>16 713 385</b>	<b>262 386</b>	<b>16 975 771</b>

Osakkuusyritysten osakkeiden käypä arvo ei poikkea olennaisesti kirjanpitoarvosta.

Technopolis Oy on kirjannut osuudestaan osakkuusyritysten tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoon asti. Iin Micropoliksen osalta 8 245 euroa (20 765 euroa vuonna 2007) ja Lappeenranta Innovation Oy:n osalta 9 221 euroa (6 469 euroa) on jätetty kirjaamatta.

**Tiedot osakkuusyhtiöistä**

	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
<b>2008</b>				
Kiinteistö Oy Hermia	8 236 891	198 976	939 777	-30
Technocenter Kempele Oy	2 866 330	390 802	495 966	54 169
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 425 605	40 092	729 058	-674 760
Iin Micropolis Oy	361 568	393 722	0	48 830
Otanien kehitys Oy	307 763	209 259	176 203	91
Jyväskylän Innovation Oy	896 414	858 518	3 581 019	-5 559
Kuopio Innovation Oy	1 064 640	989 640	353 798	-1 925
Lappeenranta Innovation Oy	1 037 812	1 083 918	136 195	-18 467
<b>2007</b>				
Kiinteistö Oy Hermia	8 484 865	187 555	885 889	0
Technocenter Kempele Oy	3 011 479	581 899	448 345	26 491
Iin Micropolis Oy	331 721	412 704	38 083	495
Otanien kehitys Oy	347 870	249 457	70 228	-545
Jyväskylän Innovation Oy	968 063	924 608	3 215 087	0
Lappeenranta Innovation Oy	1 176 759	1 204 398	153 009	-4 707

**10. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Myytäviissä olevat rahoitusvarat yhteensä 1.1.	4 651 380	4 840 440
Lisäykset	1 072 071	46 707
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	28 148	
Vähennykset	-33 614	-268 047
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	-38 953	32 280
Arvonlennukset	-30 254	
<b>Myytäviissä olevat rahoitusvarat 31.12.</b>	<b>5 648 779</b>	<b>4 651 380</b>
Myytäviissä olevat noteeratut rahoitusvarat	964 188	1 012 943
Myytäviissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat	4 684 591	3 638 437
<b>Myytäviissä olevat rahoitusvarat 31.12.</b>	<b>5 648 779</b>	<b>4 651 380</b>

Käypään arvoon on kirjattu 3 890 808 euroa (3 939 563 euroa vuonna 2007) ja hankintameno 1 757 971 euroa (711 817 euroa).

**Käyvän arvon rahasto**

Käyvän arvon rahasto 1.1.	71 600	48 074
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	-38 953	32 280
Tuloslaskelmaan siirretty määrä		-849
Laskennalliset verot	10 128	-7 905
<b>Käyvän arvon rahasto 31.12.</b>	<b>42 775</b>	<b>71 600</b>

Käyvän arvon rahastoon kirjataan myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset verovalikutuksella vähennettynä. Kun tällainen omaisuuserä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

**11. TULOVEROT JA LASKENNALLISET VEROT**

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-1 975 050	-2 680 225
Laskennallisten verojen muutos	-3 552 543	-6 129 264
<b>Verokulu tuloslaskelmassa</b>	<b>-5 527 593</b>	<b>-8 809 489</b>
<b>Tuloverojen täsmäytyslaskelma</b>		
Tulos ennen veroja	21 379 096	32 892 660
Verot laskettuna tilinpäätöspäivän verokannalla 26 %	-5 558 565	-8 552 092
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	-118 905	-107 871
Verovapaat tulot	44 322	40 570
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset	2 218	41 884
Aikaisemmin kirjaamattomia vähennyskelpoisia eroja	-10 400	31 200
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-61 618	-191 664
Aikaisempien tilikausien verot	62 072	-45 590
Muut	113 283	-25 927
<b>Verokulu tuloslaskelmassa</b>	<b>-5 527 593</b>	<b>-8 809 489</b>



	2008	2007
<b>Laskennalliset verovelat</b>		
Sijoituskiinteistöt	35 541 354	27 005 348
Muut väliaikaiset erot	2 571 931	8 074 425
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>38 113 285</b>	<b>35 079 773</b>
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>		
Sijoituskiinteistöt	1 741 223	2 187 412
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	43 341	100 840
Muut väliaikaiset erot	105 439	125 259
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>1 890 002</b>	<b>2 413 511</b>

Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu laskennallista verosaamista sellaisista väliaikaisista eroista ja vahvistetuista tappioista, joiden hyödyntämistä tulevaisuudessa ei pidetä todennäköisenä. Tällaisia väliaikaisia eroja oli vuonna 2008 0,3 milj. euroa (vuonna 2007 0,2 milj. euroa).

Suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin liittyvät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot ja laskennalliset verot on kirjattu suoraan omaan pääomaan.

## 12. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Myyntisaamiset	2 523 807	2 376 497
Saamiset osakkuusyrityksiltä		5 084
Lainasaamiset	98 668	93 747
Siirtosaamiset	6 395 869	3 492 184
Rahoitusleasingsaamiset, eritelty kohdassa 13.	1 050 113	875 879
Johdannaiset	2 165 953	282 215
Muut saamiset	1 313 624	1 228 348
Tuloverosaamiset	297 231	65 853
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>13 845 264</b>	<b>8 419 807</b>

### Myytavissä olevat sijoitukset

Muut arvopaperit	1 978	4 231
------------------	-------	-------

### Myyntisaamisten erääntyminen

Ei erääntyneet	1 657 342	1 781 389
alle 30 päivää	622 419	361 313
30 - 90 päivää	128 906	199 286
3 - 6 kuukautta	79 651	11 061
6 - 12 kuukautta	27 885	3 133
yli 12 kuukautta	7 602	20 315
<b>Yhteensä</b>	<b>2 523 807</b>	<b>2 376 497</b>

## 13. RAHOITUSLEASINGSAAMISET

Konsernitilinpäätökseen kirjatut rahoitusleasingsopimukset ovat vuokralle annettuja kiinteistövuokrasopimuksia sekä kalustevuokrasopimuksia. Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset on kirjattu pitkäaikaisiin varoihin sijoituksiin ja saamisiin.

### Vuokralle annetut kalustevuokrasopimukset

<b>Rahoitusleasingsaamisten erääntymisajat</b>		
Vuoden kuluessa	13 620	33 628
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluttua		16 605
<b>Bruttosijoitus rahoitusleasingsopimuksiin</b>	<b>13 620</b>	<b>50 233</b>

### Vähimmäisvuokrasaamisten nykyarvo

Vuoden kuluessa	13 620	30 527
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa		16 222
<b>Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä</b>	<b>13 620</b>	<b>46 749</b>
Kertymätön rahoitustuotto	296	3 484
<b>Bruttosijoitus rahoitusleasingsopimuksiin kalustosta</b>	<b>13 915</b>	<b>50 233</b>

### Vuokralle annetut kiinteistöjen rahoitusleasingsopimukset

<b>Rahoitusleasingsaamisten erääntymisajat</b>		
Vuoden kuluessa	1 486 802	1 395 288
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	3 787 806	4 368 942
Yli viiden vuoden kuluttua	2 076 841	2 544 275
<b>Bruttosijoitus rahoitusleasingsopimuksiin</b>	<b>7 351 450</b>	<b>8 308 505</b>

### Vähimmäisvuokrasaamisten nykyarvo

Vuoden kuluessa	1 036 493	845 352
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 845 666	3 061 658
Yli viiden vuoden kuluttua	1 227 748	2 116 135
<b>Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä</b>	<b>5 109 907</b>	<b>6 023 145</b>
Kertymätön rahoitustuotto	2 241 542	2 285 360
<b>Bruttosijoitus vuokralle annettujen kiinteistöjen rahoitusleasingsopimuksiin</b>	<b>7 351 450</b>	<b>8 308 505</b>

## 14. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

Konserni myi vuoden 2008 ensimmäisellä neljänneksellä Tampereella Hepolamminkadulla sijaitsevan tuotantohallin. Tuotantohalli yhtiöitettiin tilikauden 2007 viimeisellä neljänneksellä omaksi kiinteistöyhtiökseen. Konserni omisti 31.12.2007 koko kiinteistöyhtiön osakekannan, joka oli kirjattu myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin. Osakekannan tasearvo 31.12.2007 oli 1,9 milj. euroa. Kiinteistöyhtiö myytiin konsernin ydinliiketoimintaan kuulumattomana. Kiinteistöyhtiön myynnistä kirjattiin liiketoiminnan muihin tuottoihin 423 tuhannen euron luovutusvoitto.

15. VELAT	2008	2007
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat</b>		
Pankkilainat	291 663 686	188 692 310
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	38 174 565	39 259 231
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>329 838 251</b>	<b>227 951 541</b>
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>		
Pitkäaikaisen lainojen lyhennykset	15 299 758	13 538 224
Yritystodistukset	3 964 571	35 247 772
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	42 301	
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	1 126 916	1 113 335
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>20 433 546</b>	<b>49 899 331</b>
<b>Korolliset velat</b>		
Kiinteäkorkoiset	89 838 238	84 373 144
Vaihtuvakorkoiset	260 433 558	193 477 729
<b>Korolliset velat</b>	<b>350 271 796</b>	<b>277 850 872</b>
<b>Korollisten velkojen käypä arvo</b>	<b>388 419 929</b>	<b>276 072 605</b>
Korolliset velat (eivät sisällä rahoitusleasingvelkoja) ovat kaikki euromääräisiä ja ne erääntyvät seuraavasti:		
2008		48 795 015
2009	19 306 630	11 940 311
2010	24 785 794	22 000 195
2011	30 552 685	20 992 002
2012	31 417 879	22 451 693
2013	29 504 307	
Myöhemmin	175 403 021	111 299 091
<b>Yhteensä</b>	<b>310 970 315</b>	<b>237 478 306</b>
Korollisten velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %		
Pankkilainat	4,29	4,65
Pankkilainat ml. korun- ja valuutanvaihtosopimukset	4,71	4,64
Rahoitusleasingvelat	5,25	5,62
Yritystodistukset	3,59	4,97
<b>Pitkäaikaiset korottomat velat</b>		
Laskennalliset verovelat	38 113 285	35 079 773
Muut velat	1 375 393	1 415 849
<b>Pitkäaikaiset korottomat velat yhteensä</b>	<b>39 488 678</b>	<b>36 495 622</b>
<b>Lyhytaikaiset korottomat velat</b>		
Saadut ennakot	3 171 676	2 465 803
Ostovelat	2 832 901	3 910 513
Siirtovelat	10 017 650	5 413 765
Johdannaiset	1 600 998	
Muut velat	402 570	360 340
Tuloverovelka	73 280	492 292
<b>Lyhytaikaiset korottomat velat yhteensä</b>	<b>18 099 074</b>	<b>12 642 712</b>

## 16. RISKIEN HALLINTA

### I) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskin hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapölyä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää korkeaa vakavaraisuutta. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden epävakauden pitkittyminen voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä marginaaleihin tulevaisuudessa.

#### Korkoriski

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

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenanteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskirjoja. Technopoliksen vuoden 2008 lopun lainasalkun korkokerkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasona 1,9 milj. euroa (vuonna 2007 1,2 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. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 10,8 vuotta.

#### Valuuttakurssiriski

Yhtiön toiminnan laajennuttua myös euroalueen ulkopuolelle yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttariskin hallinnan tavoitteena on vähentää valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa epävarmuutta kassavirroissa, tuloksessa ja taseessa. Venäjän ruplan ja euron välisen 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. Valuuttariski on minimoitu valuutanvaihtosopimuksella, joka ei kuitenkaan täytä suojauslaskennan edellytyksiä. Venäjän rakennushankkeen rakennusaikainen rahoitus hoidetaan emoyhtiön hankkimalla rahoituksella. Venäläisen pääuraakoitsijan kanssa tehty urakkasopimus on euroina ja maksuvaluuttana käytetään euroa.

Yhtiö altistuu valuuttariskille tytäryhtiölle myönnetyn ruplamääräisen lainan osalta. Konsernin sisäistä lainaa ja tytäryhtiöön tehtyä nettoinvestointia on suojattu valuutanvaihtosopimuksella.

	2008	2007
Ruplapolitio	2 359 745	4 839 266
Sisäinen lainasaaminen	-7 276 802	-7 276 802
Valuutanvaihtosopimus	-4 917 057	-2 437 536
Nettopositio	+/- 491 706	+/- 243 754
Herkkyysanalyysi ruplan kurssin muutos +/-10% (tulosvaikutus ennen veroja)		

Rahoitusinstrumenttien osalta avoin nettopositio ruplissa vastaa tytäryhtiöön tehtyä nettoinvestointia, johon ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Vuonna 2008 osa ruplamääräisestä lainasta on muutettu osakepääomaksi.

#### Luottoriski

Technopolis-konsernissa luottoriskin hallinta keskittyy asiakasriskien hallintaan. Asiakkaiden luottokelpoisuutta arvioidaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta ja uusiin vuokrasopimuksiin liitetään yleensä vakuudet. Vuokralle annettujen rahoitusleasingkiinteistöjen sopimuksissa on vuokralle antajan irtisanomisoikeuden turvaava ehto tilanteessa, jossa vuokralainen ei kykene täyttämään velvoitteitaan.

Konsernilla ei ole sellaisia saamisita, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Erääntyneiden myyntisaamisten määrä on pieni ja niitä seurataan säännöllisesti. Tilikauden aikana tulosvaikutteisesti kirjattujen luottotappioiden määrä on 139 tuhatta euroa (2007 25 tuhatta euroa). Konsernin luottoriskin enimmäismäärä vastaa rahoitusvarojen kirjanpitoarvoa tilikauden lopussa.

#### Maksuvalmiusriski

Konsernin talousjohto arvioi ja seuraa jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Maksuvalmiusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja pitää yllä korkeaa vakavaraisuutta. Konsernin pitkäaikainen rahoitus on järjestetty useiden kotimaisten ja ulkomaisten rahoituslaitosten kanssa ja lainat on hajautettu sekä sopimuksellisesti että maturiteettiltaan. Lisäksi konsernilla on voimassaolevat yritystodistussuhteet kolmen kotimaisen rahoituslaitoksen kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on myös luottolimiittejä.

Korollisten velkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen:	alle vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Pankkilainat	27 999 721	158 859 799	198 612 109	385 471 629
Yritystodistukset	3 970 000			3 970 000
Rahoitusleasingvelat	3 177 369	12 625 798	44 783 792	60 586 959

#### Rahoitusvarojen ja -velkojen on jakautuminen

Alla olevassa taulukossa rahoitusvarat ja -velat on jaettu IAS 39:n mukaisiin ryhmiin, joiden perusteella rahoitusvarat ja -velat arvostetaan.

2008	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat	Myytäväissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoarvostetut rahoitusvelat	Rahoitusvarat/-velat yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Myytäväissä olevat sijoitukset	10			5 648 779		5 648 779
Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset	13	4 073 414				4 073 414
Pitkäaikaiset muut saamiset		2 303				2 303
<b>Yhteensä</b>		<b>4 075 717</b>		<b>5 648 779</b>		<b>9 724 496</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>	12					
Myyntisaamiset ja muut saamiset		11 679 311	2 165 953			13 845 264
Myytäväissä olevat sijoitukset				1 978		1 978
<b>Yhteensä</b>		<b>11 679 311</b>	<b>2 165 953</b>	<b>1 978</b>		<b>13 847 243</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>	15					
Pitkäaikaiset korolliset velat					329 838 251	329 838 251
Pitkäaikaiset korottomat velat					1 375 393	1 375 393
<b>Yhteensä</b>					<b>331 213 644</b>	<b>331 213 644</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>	15					
Yritystodistukset					3 964 571	3 964 571
Muut lyhytaikaiset korolliset velat					16 468 975	16 468 975
Ostovelat ja muut velat			1 600 998		16 424 797	18 025 795
Tuloverovelka					73 280	73 280
<b>Yhteensä</b>			<b>1 600 998</b>		<b>36 931 622</b>	<b>38 532 620</b>
<b>2007</b>	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat	Myytäväissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoarvostetut rahoitusvelat	Rahoitusvarat/-velat yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Myytäväissä olevat sijoitukset	10			4 651 380		4 651 380
Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset	13	5 194 015				5 194 015
Pitkäaikaiset muut saamiset		33 605				33 605
<b>Yhteensä</b>		<b>5 227 619</b>		<b>4 651 380</b>		<b>9 879 000</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>	12					
Myyntisaamiset ja muut saamiset		8 137 592	282 215			8 419 807
Myytäväissä olevat sijoitukset				4 231		4 231
<b>Yhteensä</b>		<b>8 137 592</b>	<b>282 215</b>	<b>4 231</b>		<b>8 424 038</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>	15					
Pitkäaikaiset korolliset velat					227 951 541	227 951 541
Pitkäaikaiset korottomat velat					1 415 849	1 415 849
<b>Yhteensä</b>					<b>229 367 390</b>	<b>229 367 390</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>	15					
Yritystodistukset					35 247 772	35 247 772
Muut lyhytaikaiset korolliset velat					14 651 559	14 651 559
Ostovelat ja muut velat					12 150 420	12 150 420
Tuloverovelka					492 292	492 292
<b>Yhteensä</b>					<b>62 542 043</b>	<b>62 542 043</b>

**II) Sijoituskiinteistöihin liittyvä markkinoiden tuottovaatimusriski**

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset heijastuvat konsernin sijoituskiinteistöjen käypään arvoon. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kirjataan omana eräänä tuloslaskelmaan. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai kohottavasti. Tuottovaatimusten muutoksilla ei ole vaikutusta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan. Koska Technopolis ei käy kauppaa kiinteistöillään, riskiä markkinoiden tuottovaatimuksen muutoksista ei ole suojattu.

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

	31.12.2008	Tuottovaatimuksen muutos	
		+1%	-1%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	594 022 419	526 505 741	682 353 269

**III) Riskikeskittymät**

Technopoliksen keskittyminen teknologiakeskuksiin ja teknologia-alalla toimiviin yrityksiin muodostaa liiketoimintariskin. Liiketoimintariskiä hajauttaa se, että yhtiön asiakaskunta toimii useilla eri huipputekniikan toimialoilla.

Asiakkuuksien osalta riskikeskittymiä vältetään asiakasriskien hallinnalla. Tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten negatiivinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan ja tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

Yhtiön tavoitteena on, ettei yksittäisen asiakkaan osuus ylitä 12 prosenttia liikevaihdosta. Konsernin vuokrasopimukset jakautuvat määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Molempia sopimustyyppäjä käytetään markkinatilanteesta ja kiinteistöistä riippuen. Suhdannevaihteluissa yhtiön liike-toimintaa vakauttaa määräaikainen vuokrasopimuskanta.

Nykyinen sopimus rakenne 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 yleistalouden suhdannevaiheissa.

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

**IV) Pääoman hallinta**

Konsernin johto ja hallitus seuraavat säännöllisesti yhtiön pääomarakennetta varmistaakseen liiketoiminnan kannattavuuden ja yhtiön strategian mukaisen kasvun. Pääomarakenteeseen voidaan vaikuttaa esimerkiksi osingonjaon ja osakeantien kautta. Hallitus pyrkii noudattamaan vakaata ja aktiivista osinkopolitiikkaa. Konsernin tavoitteena on pitää oma pääoma sellaisella tasolla, että se mahdollistaa osinkojen maksamisen osakkeenomistajilleen säännöllisesti joka vuosi.

Kiinteistöomaisuuden kasvattaminen joko rakentamalla tai ostamalla vaatii vieraan ja oman pääoman ehtoista rahoitusta. Optimaalisen pääomarakenteen säilyttäminen on tärkeää, koska rahoituskustannusten muuttuminen ja ulkopuolisen rahoituksen saatavuus vaikuttavat yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Konsernin pääomarakennetta seurataan omavaraisuusasteen avulla. Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2008 40,5 % (39,0 % 31.12.2007). Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 38 %.

**17. HANKITUT LIKETOIMINNOT**

Technopolis Oyj ja Kuopion kaupunki allekirjoittivat 21.2.2008 Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n osakkeiden hankintaa koskevan kauppakirjan ja toteuttivat kaupan. Lopullinen rahana maksettava kauppahinta oli 18,7 milj.euroa Teknian 21.2.2008 nettovelka-aseman perusteella. Kaupan jälkeen ja samanaikaisesti toteutetun Siilinjärven kunnan omistamien osakkeiden hankinnan jälkeen Technopolis omistaa yhtiön osakekannan kokonaisuudessaan. Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n nimi muuttui hankinnan jälkeen Technopolis Kuopio Oy:ksi ja yhtiö on fuusioitu emoyhtiöön 31.10.2008.

**Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n hankinnasta syntyneet varat ja velat**

	Käyvät arvot	Kirjanpitoarvot
<i>Varat</i>		
Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	873 939	1 222 547
Sijoitukset ja laskennalliset verosaamiset	62 728 335	60 963 716
Saamiset	5 205 324	4 713 319
Rahavarat	1 587 670	1 587 670
<i>Varat yhteensä</i>	1 336 908	1 336 908
	71 732 176	69 824 159
<i>Velat</i>		
Pitkäaikaiset velat	44 885 857	44 885 857
Laskennalliset verovelat	905 825	
Lyhytaikaiset velat	4 848 353	4 259 342
<i>Velat yhteensä</i>	50 640 035	49 145 199
<i>Nettovarallisuus</i>		
Vähemmistön osuus nettovarallisuudesta	0	0
Konsernille jäävä nettovarallisuus	21 092 141	20 678 960
<i>Kauppahinnasta maksettu rahana</i>	18 709 064	
Muu hankintahinnan osuus	2 399 652	
<i>Liikearvo</i>	-16 575	
<i>Rahana maksettu kauppahinta</i>	21 108 716	
Hankitun yhtiön rahavarat	1 336 908	
Rahavirtavaikutus	19 771 807	

Muu hankintahinnan osuus 2,4 milj. euroa sisältää arviot hankinnasta maksettavista varainsiirtoveroista ja asiantuntijapalkkioista sekä kauppakirjan mukaisesti Technopoliksen Kuopion kaupungille Teknian puolesta maksaman 1,9 milj. euron pääomavain.

Syntyneen yhteisökokonaisuuden liikevaihtoa ja voittoa kaudelta ikään kuin hankinta-ajankohta olisi ollut kauden alussa ei ole esitetty, koska tällä ei ole olennaista merkitystä, sillä hankinta on tapahtunut alkutilikaudella ja lisäksi hankittu yhtiö on fuusioitu tilikauden aikana hankkijaosapuoleen.

**18. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT****2008****2007****Kiinnitykset kiinteistöihin**Lainat rahoituslaitoksilta  
Annetut kiinnitykset346 264 924  
261 929 725242 532 119  
201 718 962**Maanvuokravastuut**

Annetut kiinnitykset

1 171 829

1 056 048

**Muut kiinnitysvastuut**

925 033

925 033

**Kiinnitykset yhteensä****264 026 587****203 700 043****Pantatut kiinteistöosakkeet**

Pantatut sijoituskiinteistöt

162 417 396

97 767 561

**Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet**

Takaukset

504 563

504 563

**Muut takausvastuut**

13 240 000

100 000

**Koron- ja valuutanvaihtosopimukset**

Nimellisarvo

Käypä arvo

Nimellisarvo

Käypä arvo

Koronvaihtosopimukset 2007 (kiinteä korko 1 vuotta)

10 000 000

-15 490

Koronvaihtosopimukset 2008 (kiinteä korko 1 vuotta)

104 721 765

-1 567 891

Valuutanvaihtosopimus

7 276 802

2 132 846

7 276 802

297 705

**Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä****111 998 567****564 955****17 276 802****282 215****Muut vastuut****Kiinteistöinvestointien arvonnäisäveron tarkistusvastuu****5 vuoden  
tarkistuskausi  
2005****2006****2007****10 vuoden  
tarkistuskausi  
2008****Yhteensä**

Kiinteistöinvestointimeno (netto)

16 374 108

43 898 723

4 796 147

57 447 881

122 516 859

Kiinteistöinvestoinnin alv

3 602 304

9 657 719

1 055 152

12 638 534

26 953 709

Vähennetty alv

3 556 425

9 261 175

1 049 384

12 571 841

26 438 825

Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä

711 285

1 852 235

209 877

1 257 184

4 030 581

**Tarkistusvastuu 31.12.2008****711 285****3 704 470****629 631****11 314 657****16 360 043****Tarkistusvastuu 31.12.2007****7 818 782****Muutos****8 541 260**

Kiinteistöinvestointien tarkistuskausi on viisi vuotta vuosina 2004-2007 ja vuodesta 2008 alkaen 10 vuotta.

**2008****2007****Hankevastuut**

Hankevastuut

6 099 519

Vakuustalletukset

205 929

39 870

**Hankevastuut yhteensä****205 929****6 139 389****Leasingvelat kalustevuokrasopimuksista**

Lyhytaikaiset leasingvelat

434 222

231 580

Pitkäaikaiset leasingvelat

503 861

248 431

**Leasingvelat kalustevuokrasopimuksista yhteensä****938 083****480 011****Leasingvelat vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä****Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä**

Vuoden kuluessa

3 177 369

3 319 495

Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa

12 625 798

13 227 803

Yli viiden vuoden kuluttua

44 783 792

49 222 298

**Yhteensä****60 586 959****65 769 596****Vähimmäisvuokrien nykyarvo**

Vuoden kuluessa

1 126 916

1 113 335

Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa

5 092 019

4 850 588

Yli viiden vuoden kuluttua

33 082 546

34 408 643

**Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä****39 301 481****40 372 566**

Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä

21 285 477

25 397 030

**Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä****60 586 959****65 769 596****Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.****58 523 181****56 715 535**

Technopolis-konserni on vuokrannut rahoitusleasingveloilla sijoituskiinteistöjä. Pääosa sopimuksista sisältää osto-option. Indeksien ja sopimusaikojen osalta sopimusehdot vaihtelevat.

**19. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**

Konsernin lähipiiriin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oy:n lisäksi tytär- ja osakkuusyritykset sekä niiden avainhenkilöt.

<b>Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä</b>	<b>Osuus, %</b>
Innopoli Oy, 1 414 280 kpl, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Innopoli II, 15 862 kpl, Espoo	100,00
Technopolis Ventures Oy, 15 000 kpl, Espoo	100,00
Technopolis Ventures Jyväskylä Oy, 1 000 kpl, Jyväskylä	100,00
Technopolis Ventures Oulu Oy, 70 kpl Oulu	70,00
Technopolis Ventures Lappeenranta Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	100,00
Technopolis Ventures Kuopio Oy, 1 000 kpl, Kuopio	100,00
Technopolis Ventures Professia Oy, 1 445 kpl, Tampere	50,07
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	100,00
Oulun Teknoparkki Oy, 122 kpl, Oulu	84,14
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, 122 kpl, Oulu	62,24
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, 12 252 kpl, Oulu	98,77
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, 8 500 kpl, Kuopio	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Mikrokatu 1, 4 737 kpl, Kuopio	91,24

Tytärtyhtiö Tekno-Tennis Oy on purkautunut tilikaudella 2008. Tytärtyhtiötä Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä, ei ole sisällytetty konsernitilinpäätökseen sen toiminnan vähäisyyden vuoksi.

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Osakkuusyritykset</b>		
Myynti osakkuusyrityksille	316 588	182 098
Saamiset osakkuusyrityksiltä		5 084

Osakkuusyritykset ja niiden omistusosuudet on esitetty liitetietojen kohdassa 9. Osakkuusyritysten kanssa tapahtuneet liiketoimet ovat palveluiden myyntiä ja toimitilavuokrausta.

**Emoyhtiön johdon palkat ja työsuhte-etuudet***Toimitusjohtajat*

Silverang Keith	49 601	
Huuskonen Pertti	278 648	321 721
	<b>328 249</b>	<b>321 721</b>

*Hallituksen jäsenet*

Huuskonen Pertti, puheenjohtaja	104 377	
Pennanen Matti, hallituksen varapuheenjohtaja	36 600	40 194
Kuutsa Jussi	30 998	
Ritakallio Timo	30 998	
Veikkolainen Erkki	32 198	35 798
Yli-Rajala Juha	33 398	31 598
<b>Yhteensä</b>	<b>268 569</b>	<b>107 590</b>

*Hallituksen aiemmat jäsenet*

Korhonen Pekka	1 800	30 998
Paajanen Juhani		4 800
Parmasuo Timo	35 003	63 392
Voutilainen Pertti		9 600
<b>Yhteensä</b>	<b>36 803</b>	<b>108 790</b>

Vuoden 2008 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan vuosikorvausta sekä lisäksi kokouspalkkiot. Hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkio on 46 tuhatta euroa ja kokouspalkkio 1 200 euroa/kokous. Tätä palkkioperiaatetta sovellettiin 15.9.2008 saakka, mistä päivästä lähtien yhtiön aiempi toimitusjohtaja siirtyi yhtiön hallituksen kokopäiväiseksi puheenjohtajaksi. Hänen rahapalkkio on kevään yhtiökokouksen päätöksen mukaan 339 tuhatta euroa vuodessa. Vuonna 2008 hänelle maksettiin vuosipalkkiota suhteessa hänen toimikauteensa 104 tuhatta euroa. Hallituksen varapuheenjohtajan palkkio on 30 tuhatta euroa ja kokouspalkkio 600 euroa/kokous. Hallituksen jäsenen vuosipalkkio on 25 tuhatta euroa ja kokouspalkkio 600 euroa/kokous. Muiden kuin hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkiosta puolet maksetaan rahana ja puolet yhtiön osakkeina. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatua osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt. Technopolis hankki tätä varten omia osakkeita keväällä ja syksyllä 2008. Kaikki hankitut osakkeet on luovutettu hankintapäivänä hallituksen jäsenille.

<b>Hankitut omat osakkeet</b>	<b>Osakkeiden lkm</b>	<b>Hankintahinta</b>
Myönnetty osakkeet	14 690	-84 468
Hankitut ja luovutetut osakkeet	14 690	75 892
<b>Omia osakkeita 31.12.2008</b>	-	

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 6 kuukautta irtisanomisajan kuukausikorvausten lisäksi.

Avainhenkilöiden vapaaehtoisissa eläkejärjestelyissä konsernin oikeudellinen ja tosiasiallinen velvoite rajoittuu määrään, jonka se suorittaa työsuhteen jälkeisiä etuuksia koskevaan järjestelyyn. Avainhenkilöiden vapaaehtoisia eläkemaksuja on maksettu tilikaudella 14 tuhatta euroa (11 tuhatta euroa vuonna 2007).

Optio-ohjelmien ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 20.

**20. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT****Optio-ohjelma 2005**

Varsinainen yhtiökokous päätti 22.3.2005 optio-ohjelmasta ja optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille. Optio-oikeuksia jaettiin 1 208 000 kappaletta ja ne on tarkoitettu osaksi avainhenkilöiden kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää.

Liikkeeselaskuvaiheessa kaikki optio-oikeudet 2005B ja 2005C sekä ne optio-oikeudet 2005A, joita ei jaettu avainhenkilöille, annettiin Technopolis Hitech Oy:lle, joka voi Technopoliksen hallituksen päätöksellä jakaa optio-oikeuksia Technopolis-konsernin nykyisille tai rekrytoitaville avainhenkilöille. Varsinainen yhtiökokous päätti 29.3.2007 mitätöidä yhtiökokouksen 22.3.2005 liikkeeselaskemat 436 000 optio-oikeutta 2005C.

Osakkeen merkintähinta on optio-oikeudella 2005A Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2005 lisättynä 10 prosentilla ja optio-oikeudella 2005B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2006 lisättynä 10 prosentilla. Optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintähintoja alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson päättymisen jälkeen ja ennen osakemerkintää päätettävien osinkojen määrällä kunkin osingonjaon täsmäytyspäivänä. Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2005A 1.6.2007 - 30.4.2010 ja optio-oikeuksilla 2005B 1.6.2008 - 30.4.2010.

Alkuperäisten ehtojen mukaan kukin optio-oikeus oikeutti merkitsemään yhden (1) Technopoliksen osakkeen. Päättäessään merkintätuoikeusannista 27.4.2008 Technopoliksen hallitus muutti vuoden 2005 optio-oikeuksien ehtoja optionhaltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Muutokset optioehtoihin tulivat voimaan 26.5.2008. Vuoden 2005 optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa muutettiin siten, että kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään 1,043 Technopoliksen osaketta. Osakemerkinnän yhteydessä optio-oikeuksien haltijan merkitsemä osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään alaspäin täysiksi osakkeiksi ja kokonaismerkintähinta lasketaan pyöristettyä osakkeiden määrää käyttäen ja pyöristetään lähimpään täyteen senttiin.

Mikäli optionomistajan työ- tai toimisuhte Technopolis-konserniin päättyy muusta syystä kuin optionomistajan kuoleman tai lakisääteiseläkkeelle siirtymisen johdosta, on hänen viipymättä tarjottava yhtiölle tai yhtiön määräämälle vastikkeetta optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimisuhteen päättymispäivänä ollut alkanut. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää, että optionomistaja saa pitää tarjoamisvelvollisuuden kohteena olevat optio-oikeutensa tai osan niistä.

	2008		2007	
Muutokset kauden aikana, 2005A	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	3,84	301 000	3,97	316 000
Myönnettyt uudet optiot	3,84	29 000		
Menetetyt optiot			3,97	-10 000
Toteutetut optiot	3,84	-4 300	3,97	-5 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	3,54	325 700	3,84	301 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		325 700		301 000
Muutokset kauden aikana, 2005B	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	6,73	426 000	6,87	421 000
Myönnettyt uudet optiot			6,87	25 000
Menetetyt optiot			6,87	-20 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	6,19	426 000	6,73	426 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		426 000		-

**Optio-ohjelma 2007**

Varsinainen yhtiökokous päätti 29.3.2007 optio-ohjelmasta ja optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille. Optio-oikeuksia jaettiin 1 650 000 kappaletta ja ne on tarkoitettu osaksi avainhenkilöiden kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää.

Osakkeen merkintähinta on optio-oikeudella 2007A Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2007, optio-oikeudella 2007B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2008 ja optio-oikeudella 2007C Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2009. Mikäli yhtiö jakaa osinkoa tai varoja vapaan oman pääoman rahastosta, optio-oikeudella merkittävän osakkeen merkintähintaa alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson alkamisen jälkeen ja ennen osakemerkintää päätettävien osinkojen tai jaettavan vapaan oman pääoman määrällä kunkin osingonjaon tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä. Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2007A 1.5.2010 - 30.4.2012, optio-oikeuksilla 2007B 1.5.2011 - 30.4.2013 ja optio-oikeuksilla 2007C 1.5.2012 - 30.4.2014.

Alkuperäisten ehtojen mukaan kukin optio-oikeus oikeutti merkitsemään yhden (1) Technopoliksen osakkeen. Päättäessään merkintätuoikeusannista 27.4.2008 Technopoliksen hallitus muutti vuoden 2007 optio-oikeuksien ehtoja optionhaltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Muutokset optioehtoihin tulivat voimaan 26.5.2008. Vuoden 2007 optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa muutettiin siten, että kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään 1,043 Technopoliksen osaketta. Osakemerkinnän yhteydessä optio-oikeuksien haltijan merkitsemä osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään alaspäin täysiksi osakkeiksi ja kokonaismerkintähinta lasketaan pyöristettyä osakkeiden määrää käyttäen ja pyöristetään lähimpään täyteen senttiin.

Mikäli optionomistajan työ- tai toimisuhte Technopolis-konserniin päättyy muusta syystä kuin optionomistajan kuoleman tai lakisääteiseläkkeelle siirtymisen johdosta, on hänen viipymättä tarjottava yhtiölle tai yhtiön määräämälle vastikkeetta optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimisuhteen päättymispäivänä ollut alkanut. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää, että optionomistaja saa pitää tarjoamisvelvollisuuden kohteena olevat optio-oikeutensa tai osan niistä.

	2008		2007	
Muutokset kauden aikana, 2007A	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Myönnettyt uudet optiot	7,85	488 500	7,85	488 500
Menetetyt optiot	7,39	-40 000		
Tilikauden lopussa ulkona olevat	7,39	448 500	7,85	488 500
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		-

	2008		2007	
Muutokset kauden aikana, 2007B	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Myönnettyt uudet optiot	5,37	542 000		
Menetettyt optiot	5,37	-25 000		
Tilikauden lopussa ulkona olevat	5,37	517 000		
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa				

## 21. OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön toiminimi on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc, ja yhtiön kotipaikka on Oulu. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.9.1982 Oulun Teknologia Oy -nimellä ja kaupparekisterinumerolla 309.397. Julkiseksi osakeyhtiöksi yhtiö on muutettu 5.11.1997, Technopolis Oulu Oyj:ksi 15.4.1998 ja Technopolis Oyj:ksi 7.4.2000. Yhtiön yritys- ja yhteisötunnus on 0487422-3. Technopolis Oyj:n osake noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:n keskusurteen yritysten listalla. ISIN-koodi on FI0009006886 ja kaupankäyntitunnus TPS1V.

### Osakkeet ja osakepääoma

Technopolis Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan osakepääoma on vähintään 15 000 000 euroa ja enintään 300 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Yhtiöllä on vähintään 5 000 000 osaketta ja enintään 600 000 000 osaketta. Yhtiön rekisteröity, täysin maksettu osakepääoma 1.1.2008 oli 74 541 676,69 euroa ja 31.12.2008 96 913 626,29 euroa. Se jakautui 57 345 341 kappaleeseen, kirjanpidoiltaan vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen. Tilikaudenaikaiset muutokset osakepääomassa on esitetty seuraavassa osiossa. Yhtiön osakkeet ovat olleet arvo-osuusjärjestelmässä 7.3.1998 lukien. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

### Osakepääoman kehitys

Osakepääoma, euroa	Nimellisarvo/ kirjanpidollinen vasta-arvo	Osakkeita, kpl	Merkitty rekisteriin
74 541 676,69	1,69	44 107 501	13.11.2007
74 548 943,69	1,69	44 111 801	6.2.2008
96 913 626,29	1,69	57 345 341	26.5.2008

### Osakepääoman korotukset optio-oikeuksilla

Vuoden 2005A optio-oikeuksilla merkittiin 31.12.2007 mennessä 4 300 osaketta, mistä johtuva osakepääoman korotus 7 267,00 euroa merkittiin kaupparekisteriin 6.2.2008.

### Varsinainen yhtiökokous 27.3.2008

Yhtiön varsinainen yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,15 euroa osaketta kohti.

Yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä on korkeintaan 4 000 000 osaketta, mikä vastasi noin 9,07 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten osakkeita hankitaan. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankinta). Valtuutus on voimassa enintään 31.5.2009 asti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 000 000 osaketta, mikä vastasi 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 kumoa ylimääräisen yhtiökokouksen 29.11.2007 antamaa valtuutusta päättää osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa enintään 31.5.2009 asti.

### Merkintäetuoikeusanti 7.5. - 20.5.2008

Yhtiön hallitus päätti 27.4.2008 varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2008 ja ylimääräisen yhtiökokouksen 29.11.2007 antamien valtuutusten nojalla 59,6 miljoonan euron merkintäetuoikeusannista, jossa oli mahdollista laskea liikkeeseen enintään 13 233 540 uutta osaketta. Osakeannissa liikkeeseen laskettavat osakkeet vastasivat enintään noin 30,0 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja enintään noin 23,1 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä osakeannin jälkeen. Osakeannissa tarjotut osakkeet laskettiin liikkeeseen ensisijaisesti varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2008 antaman valtuutuksen nojalla ja sen osalta kuin tarjottavat osakkeet ylittivät kyseisen valtuutuksen enimmäismäärän, jäljelle jäävät osakkeet laskettiin liikkeeseen ylimääräisen yhtiökokouksen 29.11.2007 antaman valtuutuksen nojalla.

Osakeannin merkintäaika alkoi 7.5.2008 ja päättyi 20.5.2008, ja kaikki tarjotut 13 233 540 osaketta merkittiin. Yhtiö keräsi osakeannilla bruttomäärältään noin 59,6 miljoonaa euroa. Merkintäetuoikeusantiin liittyvät uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 26.5.2008. Uudet osakkeet otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalle 27.5.2008 alkaen. Osakkeiden kaupparekisteriin merkitsemisen jälkeen Technopolis Oyj:n rekisteröity osakkeiden kokonaismäärä on 57 345 341.

### Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiöllä on voimassa kaksi avainhenkilöiden kannustukseksi ja sitouttamiseksi tarkoitettua osakepohjaista kannustinjärjestelmää, vuosien 2005 ja 2007 optio-ohjelmat. Optio-ohjelmien ehdot esitetään konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 20.



**Suurimmat omistajat 31.12.2008**

Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	5 374 740	9,37
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	3 737 725	6,52
Oulun kaupunki	3 062 925	5,34
Tampereen kaupunki	1 956 649	3,41
OP-Henkivakuutus	1 222 884	2,13
OP-Eläkekassa	885 938	1,54
Jyrki Hallikainen	839 612	1,46
OP-Eläkesäätiö	757 380	1,32
Suomen Kulttuurirahasto	712 693	1,24
Odin Finland	707 200	1,23
10 suurinta yhteensä	19 257 746	33,58
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	25 461 358	44,40
Muut	12 626 237	22,02
Kaikki yhteensä	57 345 341	100,00

**Liputusilmoitukset vuonna 2008**

Osakkeenomistaja	Omistussuosuden muutumisajankohta	Uusi omistus osakkeita, kpl	Omistus osakkeista ja äänistä, % muutoshetkellä
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	12.12.2008	5 374 740	9,37
Gazit-Globe Ltd	12.12.2008	-	alle 5,00
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	11.12.2008	3 737 725	6,52
Gazit-Globe Ltd	3.7.2008	8 620 000	15,03
Gazit-Globe Ltd	15.5.2008	4 429 690	10,04
ABN AMRO Asset Management Holding N.V.	25.3.2008	2 524 000	5,72
Gazit-Globe Ltd	12.2.2008	3 126 959	7,09

**Omistumääräjakauma 31.12.2008**

	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
1 - 100	211	6,35	11 367	0,02
101 - 500	860	25,87	247 119	0,43
501 - 1 000	684	20,57	488 584	0,85
1 001 - 5 000	1 229	36,96	2 718 366	4,74
5 001 - 10 000	174	5,23	1 191 370	2,08
10 001 - 50 000	124	3,73	2 337 270	4,08
50 001 - 100 000	12	0,36	835 249	1,46
100 001 - 500 000	12	0,36	2 383 624	4,16
500 001 -	19	0,57	47 113 112	82,16
Yhteensä,	3 325	100,00	57 326 061	99,97
josta hallintarekisteröityjä	7		24 603 402	42,90
Yhteistilillä			19 280	0,03
Liikkeeseenlaskettu määrä			57 345 341	100,00

**Sektorijakauma 31.12.2008**

	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
Yritykset	186	5,59	3 004 772	5,24
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	26	0,78	26 532 332	46,27
Julkisyhteisöt	22	0,66	16 940 919	29,54
Kotitaloudet	3 029	91,10	7 091 106	12,37
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	46	1,38	2 756 389	4,81
Ulkomaat	16	0,48	1 000 543	1,75
Kaikki yhteensä,	3 325	100,00	57 326 061	99,97
josta hallintarekisteröityjä	0		24 603 402	42,90
Yhteistilillä			19 280	0,03
Liikkeeseenlaskettu määrä			57 345 341	100,00

**Osakekohtaisia tunnuslukuja**

	2008	2007
<i>Osakkeiden lukumäärä</i>		
Kauden lopussa, kpl	57 345 341	44 107 501
Osakeantioikaistu, keskimäärin kauden aikana, kpl	52 029 796	41 407 380
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	52 118 705	41 469 091
<i>Osakekohtaiset luvut</i>		
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,31	0,58
Tulos/osake, laimennettu, euro	0,31	0,58
Oma pääoma/osake, euro	4,80	4,69
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,12	0,15
Osinko/tulos, %	39,1	25,8
P/E-luku	9,4	10,0
Efektiivinen osinkotuotto, %	4,2	2,6

	2008	2007
<i>Pörssikurssit, euro</i>		
Ylin kurssi	6,48	8,31
Alin kurssi	2,26	4,55
Osakevaihdon painotettu keskipörssi	4,84	6,85
Kurssi 31.12.	2,88	5,81
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euro	165 154 582	256 264 581
Osakevaihto, euro	137 765 193	146 751 976
Vaihdettuja osakkeita, kpl	33 013 701	21 519 642
<b>Konsernin oman pääoman jakautuminen</b>		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma	96 913 626	74 541 677
Ylikurssirahasto	18 550 866	18 550 866
Käyvän arvon rahasto	42 775	71 600
<b>Sidottu oma pääoma 31.12.</b>	<b>115 507 268</b>	<b>93 164 143</b>
Vapaa oma pääoma		
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 tulos	15 986 857	24 038 660
<b>Vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>159 934 612</b>	<b>113 604 938</b>
<b>Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	64 750 168	27 478 784
Emoyhtiön edellisten tilikausien voitto	10 566 868	7 784 899
Jaetut osingot	-6 616 770	-5 676 674
Vanhentuneet osingot	11 238	
Omien osakkeiden hankinta	-75 892	-75 480
Emoyhtiön tilikauden tulos	5 273 929	8 534 122
<b>Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>73 909 540</b>	<b>38 045 651</b>

**EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA**

	Liitetieto	2008	2007
<b>Liikevaihto</b>	<b>1</b>	58 413 326	39 664 939
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1 262 001	2 046 398
Henkilöstökulut	3	-5 934 905	-5 094 253
Poistot ja arvonalentumiset	4	-8 238 404	-5 844 248
Liiketoiminnan muut kulut	5	-24 149 442	-14 779 550
<b>Liikevoitto</b>		<b>21 352 576</b>	<b>15 993 284</b>
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	1 442 579	405 280
Rahoitustuotot yhteensä	6	578 068	167 667
Rahoituskulut yhteensä	6	-11 899 818	-7 557 504
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>		<b>11 473 405</b>	<b>9 008 727</b>
Satunnaiset erät	7	-334 537	
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>11 138 868</b>	<b>9 008 727</b>
Poistoeron muutos	8	-4 342 573	1 409 746
Tuloverot	9	-1 522 366	-1 884 351
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>5 273 929</b>	<b>8 534 122</b>

**EMOYHTIÖN TASE**

<b>VASTAAVAA</b>	<b>Liitetieto</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	10	1 907 020	1 817 108
Aineelliset hyödykkeet	11	319 889 065	263 664 799
Osuudet saman konsernin yrityksissä	12	141 969 720	89 352 488
Osuudet osakkuusyrityksissä	12	12 546 394	7 824 223
Sijoitukset	12	15 350 683	10 076 805
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>491 662 881</b>	<b>372 735 423</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Lyhytaikaiset saamiset	13	8 309 462	5 010 042
Rahat ja pankkisaamiset		6 818 257	897 536
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>15 127 719</b>	<b>5 907 578</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>506 790 601</b>	<b>378 643 001</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>	14		
Osakepääoma		96 913 626	74 541 677
Ylikurssirahasto		18 943 148	18 943 148
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		64 750 168	27 478 784
Edellisten tilikausien voitto		3 885 443	2 032 746
Tilikauden voitto		5 273 929	8 534 122
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>189 766 315</b>	<b>131 530 477</b>
Tilinpäätössiirtojen kertymä	15	17 275 628	12 933 056
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	268 339 878	175 869 717
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	31 408 780	58 309 751
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>299 748 657</b>	<b>234 179 468</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>506 790 601</b>	<b>378 643 001</b>

**EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA**

<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Liikevoitto	21 352 576	15 993 284
Suunnitelman mukaiset poistot	8 238 404	5 844 248
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-422 943	-1 543 151
Käyttöpääoman muutos	1 198 080	634 779
Saadut korot	2 268 050	565 258
Maksetut korot ja maksut	-13 526 031	-7 884 052
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	7 720	7 689
Maksetut verot	-2 153 265	-1 884 351
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>16 962 591</b>	<b>11 733 704</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 968 628	-4 912 064
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-88 162 771	-66 950 443
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-92 131 398</b>	<b>-71 862 506</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	70 214 070	55 000 000
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-10 616 884	-8 724 204
Maksetut osingot	-6 597 104	-5 676 674
Maksullinen osakeanti	59 567 442	16 785 946
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-31 283 201	414 696
Konsernitili	-236 160	-61 369
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>81 048 162</b>	<b>57 738 395</b>
Fuusiolissa siirtyneet rahavarat	41 367	977 173
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>5 920 721</b>	<b>-1 413 234</b>
Rahavarat tilikauden alussa	897 536	2 310 770
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>6 818 257</b>	<b>897 536</b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

### Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

Liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista, palvelutuotoista ja konsultointituotoista. Tuotot kirjataan, kun suorite on luovutettu.

Erlaisiin kehittämisohjelmiin saadut toiminta-avustukset on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin. Kehittämisohjelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

### Käyttöomaisuuden arvostus

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

Aineettomat oikeudet	20%, tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10%, tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat (kivirakenteinen tai vastaava)	2,0 – 2,5 %, tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat (puurakenteinen tai vastaava)	3 %, tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 %, menojäännöspoisto

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koituu yritykselle lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettävissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Rakennuksiin ja keskeneräisiin kiinteistöihin sisältyy myös aktivoituja korkomenuja tilikaudella. Keskeneräisiin sisältyy lisäksi aktivoituja henkilöstökuluja ja maanvuokria rakentamisen ajalta.

Tilikauden suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen erotus on esitetty tuloslaskelman tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poistoero taseen vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä.

### Valuuttamääräiset erät

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

### Rahoitusvälineiden arvostaminen

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti.

### Välittömät verot

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

**EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**

Tilikausien 2007 ja 2008 luvut eivät ole vertailukelpoisia. Vuonna 2007 Technopolis Oyj:öön on sulautunut kesken tilikauden seuraavat tytäryhtiöt:  
 Technopolis JSP Oy, Jyväskylä, 1.8.2007  
 Technopolis TSP Oy, Tampere, 1.8.2007  
 Technopolis Kareltek Oy, Lappeenranta, 1.5.2007  
 Medipolis Oy, Oulu, 1.11.2007  
 Kiinteistö Oy Oulun Teknologia-alot, Kiinteistö- ja Sijoitusyhtiö Joreco Oy, Kiinteistö Oy Oulun Moderava, Kiinteistö Oy Oulun Mediaani, Oulu, 1.5.2007  
 Vuonna 2008 Technopolis Oyj:öön on sulautunut kesken tilikauden Technopolis Kuopio Oy.

	2008	2007
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokratuotot	50 451 287	33 120 712
Palvelutuotot	7 962 039	6 544 227
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>58 413 326</b>	<b>39 664 939</b>
<b>2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT</b>		
Kehittämishankkeet	253 168	520 573
Muut liiketoiminnan tulot	1 008 833	1 525 825
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>1 262 001</b>	<b>2 046 398</b>
Muut liiketoiminnan tulot sisältää vuoden 2007 ja 2008 osalta luovutusvoittoja.		
<b>3. HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	4 855 713	4 212 989
Eläkemenot	699 463	722 121
Muut henkilösivukulut	379 729	159 144
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>5 934 905</b>	<b>5 094 253</b>
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	108	95
<b>Johdon palkat</b>		
Toimitusjohtaja	417 280	321 721
Hallituksen jäsenet	305 371	216 380
<b>Johdon palkat yhteensä</b>	<b>722 651</b>	<b>538 102</b>
<b>4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	319 224	197 604
Poistot fuusioerotus	1 053 774	452 779
Poistot aineellisista hyödykkeistä	6 865 407	5 193 865
<b>Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>8 238 404</b>	<b>5 844 248</b>
<b>5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>		
Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	24 935	15 062
Todistukset ja lausunnot	7 200	
Muut palvelut	87 188	73 068
<b>Tilintarkastuspalkkiot yhteensä</b>	<b>119 323</b>	<b>88 130</b>
<b>6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	800 000	
Osinkotuotot muilta	7 720	7 689
Muut korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	642 579	405 280
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	570 348	159 978
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-1 057 824	-59 198
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-12 104 558	-7 498 306
Johdannaisten käyvän arvon muutos	1 262 564	
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-9 879 171</b>	<b>-6 984 557</b>
<b>7. SATUNNAISET ERÄT</b>		
Satunnaiset kulut	334 537	
Satunnaiset kulut muodostuvat Technopolis Kuopio Oy:n fuusioitumisesta Technopolis Oyj:öön syntyneestä fuusiotappiosta.		
<b>8. TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	4 342 573	-1 409 746
<b>9. VÄLITTÖMÄT VEROT</b>		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 522 366	1 884 351
<b>Välittömät verot yhteensä</b>	<b>1 522 366</b>	<b>1 884 351</b>

	2008	2007
<b>10. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>		
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	433 732	371 338
Lisäykset	93 789	62 394
Hankintameno 31.12.	527 521	433 732
Kertyneet poistot 1.1.	-289 686	-214 494
Tilikauden poisto	-80 515	-75 192
<b>Aineettomat oikeudet 31.12.</b>	<b>157 320</b>	<b>144 045</b>
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hankintameno 1.1.	2 172 826	580 149
Lisäykset	315 346	1 592 677
Hankintameno 31.12.	2 488 172	2 172 826
Kertyneet poistot 1.1.	-499 762	-377 350
Tilikauden poisto	-238 709	-122 412
<b>Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.</b>	<b>1 749 701</b>	<b>1 673 063</b>
<b>11. AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
<b>Maa-alueet</b>		
Hankintameno 1.1.	24 872 447	15 829 347
Lisäykset	5 846 844	9 043 100
Vähennykset	-128 101	
<b>Maa-alueet 31.12.</b>	<b>30 591 189</b>	<b>24 872 447</b>
<b>Liittymismaksut</b>		
Hankintameno 1.1.	2 170 423	1 726 593
Lisäykset	1 036 339	443 830
<b>Liittymismaksut 31.12.</b>	<b>3 206 763</b>	<b>2 170 423</b>
<b>Maa-alueet yhteensä 31.12.</b>	<b>33 797 952</b>	<b>27 042 870</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>		
Hankintameno 1.1.	221 850 700	160 030 534
Lisäykset	60 129 023	61 820 166
Kokonaishankintameno 31.12.	281 979 723	221 850 700
Kertyneet poistot 1.1.	-28 626 935	-23 675 074
Tilikauden poisto	-6 551 503	-4 951 861
<b>Rakennukset ja rakennelmat 31.12.</b>	<b>246 801 285</b>	<b>193 223 764</b>
Rakennusalkaiset korot 1.1.	412 894	412 894
Lisäykset	939 360	
Rakennusalkaiset korot 31.12.	1 352 254	412 894
Kertyneet poistot 1.1.	-29 829	-21 571
Tilikauden poisto	-16 114	-8 258
<b>Rakennusalkaiset korot 31.12.</b>	<b>1 306 312</b>	<b>383 065</b>
Fuusioerotus 1.1.	19 438 493	
Lisäykset	1 232	19 438 493
Vähennykset	-71 080	
Fuusioerotus 31.12.	19 368 646	19 438 493
Kertyneet poistot 1.1.	-452 779	
Tilikauden poisto	-1 053 774	-452 779
<b>Fuusioerotus 31.12.</b>	<b>17 862 093</b>	<b>18 985 715</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat 31.12.</b>	<b>265 969 690</b>	<b>212 592 544</b>
Valmistuneiden rakennusten rakentamisen aikaisten aktivoitujen korkojen sekä fuusioerotuksen poistot esitetään tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.		
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Alkuperäinen hankintameno	1 778 027	1 126 222
Kertyneet poistot	-689 765	-456 019
Menojäännös 1.1.	1 088 262	670 203
Lisäykset	193 392	681 018
Vähennykset	-46 711	-29 213
Tilikauden poisto	-297 790	-233 746
<b>Koneet ja kalusto 31.12.</b>	<b>937 153</b>	<b>1 088 262</b>
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	23 294	17 794
Tilikauden lisäykset	237	5 500
<b>Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.</b>	<b>23 531</b>	<b>23 294</b>
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	22 917 828	895 752
Lisäykset/vähennykset	-3 757 089	22 022 076
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.</b>	<b>19 160 740</b>	<b>22 917 828</b>



**12. SIIJOITUKSET****2008****2007****Osuudet saman konsernin yrityksissä**

Hankintameno 1.1.	89 352 488	94 648 492
Lisäykset	73 803 654	59 102 604
Vähennykset	-21 186 422	-64 398 608
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.</b>	<b>141 969 720</b>	<b>89 352 488</b>

**Osuudet osakkuusyrietyksissä**

Hankintameno 1.1.	7 824 223	634 565
Lisäykset/vähennykset	4 722 171	7 189 658
<b>Osuudet osakkuusyrietyksissä 31.12.</b>	<b>12 546 394</b>	<b>7 824 223</b>

**Muut osakkeet ja osuudet**

Hankintameno 1.1.	3 478 631	119 695
Lisäykset/vähennykset	1 046 283	3 358 936
<b>Muut osakkeet ja osuudet 31.12.</b>	<b>4 524 914</b>	<b>3 478 631</b>

**Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

Lainasaamiset 1.1.	6 598 174	11 569 238
Lisäykset	15 795 491	7 474 334
Vähennykset	-11 567 897	-12 445 398
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.</b>	<b>10 825 769</b>	<b>6 598 174</b>

**Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2008**

	<b>Osuus, %</b>	<b>Kirjanpito-arvo</b>
Innopoly Oy, 1 414 280 kpl, Espoo	100,00	6 067 768
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	100,00	63 304
Oulun Teknoparkki Oy, 122 kpl, Oulu	84,14	50 439
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, 122 kpl, Oulu	62,24	12 200
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, 12 252 kpl, Oulu	98,77	24 547 512
Kiinteistö Oy Innopoly II, 15 862 kpl Espoo,	100,00	55 216 375
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu, 4 737 kpl, Kuopio	91,24	51 108 005
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, 8 500 kpl, Kuopio	100,00	528 500
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17 000
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	4 358 617
<b>Yhteensä</b>		<b>141 969 720</b>

**Osuudet osakkuusyrietyksissä**

Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,64	24 094
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	48,50	588 471
Jyväskylä Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,00	12 000
Lappeenranta Innovation Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	20,00	10 000
Kiinteistö Oy Hermia, 9 692 kpl, Tampere	49,30	7 189 659
Kuopio Innovation Oy, 24 kpl, Kuopio	24,00	37 000
Kiinteistö Oy Bioteknia, 31 121 kpl, Kuopio	28,51	4 685 171
<b>Yhteensä</b>		<b>12 546 394</b>

**2008****2007****Muut osakkeet ja osuudet**

Pörssiosakkeet	8 325	8 325
Muut osakkeet	814 234	652 379
Huoneisto-osakkeet	2 936 599	2 052 171
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	765 757	765 757
<b>Yhteensä</b>	<b>4 524 915</b>	<b>3 478 631</b>

**2008****2007****13. LYHYTAIKAiset SAAMISET**

Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	202 038	150 950
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	70 000	
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	166 700	43 627
Muut konsernisaamiset	1 955 609	1 252 558
Myyntisaamiset osakkuusyrietyksiltä		5 084
Myyntisaamiset	1 779 234	1 229 907
Siirtosaamiset	3 862 125	1 103 733
Muut saamiset	273 755	1 224 182
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>8 309 462</b>	<b>5 010 042</b>

	2008	2007
<b>14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>		
Osakepääoma 1.1.	74 541 677	67 318 754
Osakepääoman korotus	22 371 950	7 222 923
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>96 913 627</b>	<b>74 541 677</b>
Osakeanti 1.1.	0	0
Lisäykset	59 643 334	27 379 731
Siirto osakepääomaan	-22 371 950	-7 222 923
Siirto sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon	-37 271 384	-20 156 808
<b>Osakeanti 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	18 943 148	18 943 148
Emissiovoitto		
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>18 943 148</b>	<b>18 943 148</b>
<b>Sidottu oma pääoma 31.12.</b>	<b>115 856 775</b>	<b>93 484 825</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	27 478 785	7 321 977
Emissiovoitto	37 271 384	20 156 808
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>64 750 169</b>	<b>27 478 785</b>
Voittovarot 1.1.	10 566 867	7 784 899
Jaetut osingot	-6 605 533	-5 676 674
Omista osakkeista maksettu	-75 892	-75 480
Tilikauden tulos	5 273 929	8 534 122
<b>Voittovarot 31.12.</b>	<b>9 159 371</b>	<b>10 566 867</b>
<b>Vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>73 909 540</b>	<b>38 045 652</b>
<b>Oma pääoma 31.12.</b>	<b>189 766 315</b>	<b>131 530 477</b>
<b>Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>73 909 540</b>	<b>38 045 652</b>
<b>15. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Poistoero 1.1.	12 933 056	13 498 128
Sulautuneista yhtiöistä siirtynyt		745 709
Tilikauden lisäys	4 427 333	1 736 345
Tilikauden vähennys	-84 761	-3 047 126
<b>Poistoero 31.12.</b>	<b>17 275 628</b>	<b>12 933 056</b>
<b>16. PITKÄAIKAISET VELAT</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	266 964 484	174 453 868
Muut velat	1 375 393	1 415 849
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>268 339 878</b>	<b>175 869 717</b>
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua	161 870 761	
<b>17. LYHYTAIKAISET VELAT</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	12 620 517	12 136 579
Saadut ennakot	2 186 106	1 490 189
Ostovelat	677 534	3 430 599
Velat saman konsernin yrityksille	1 331 035	1 028 132
Muut lyhytaikaiset velat	4 166 820	35 429 348
Siirtovelat	10 426 767	4 794 904
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>31 408 780</b>	<b>58 309 751</b>
<b>18. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT</b>		
<b>Kiinnitykset kiinteistöihin</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	279 585 001	186 561 311
Annetut kiinnitykset	231 010 425	170 799 662
<b>Muut kiinnitysvastuut</b>	<b>925 033</b>	<b>925 033</b>
<b>Maanvuokravastuut</b>		
Annetut kiinnitykset	1 171 829	1 056 048
<b>Kiinnitykset yhteensä</b>	<b>233 107 287</b>	<b>172 780 743</b>
<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	
<b>Koron- ja valuutanvaihtososopimukset</b>	<b>Nimellisarvo Käypä arvo</b>	<b>Nimellisarvo Käypä arvo</b>
Koronvaihtososopimukset, Nordea	65 012 968 -1 428 061	10 000 000 -15 490
Koronvaihtososopimukset, Sampo	33 208 797 8 769	
Valuutanvaihtososopimus, Nordea	7 276 802 2 132 846	7 276 802 297 705
<b>Koron- ja valuutanvaihtososopimukset yhteensä</b>	<b>105 498 567 713 554</b>	<b>17 276 802 282 215</b>

	<b>2008</b>		<b>2007</b>	
<b>Pantatut kiinteistöosakkeet</b>				
Pantatut kiinteistöosakkeet	162 417 396		97 767 561	
<b>TAKAUSVASTUUT</b>				
<b>Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet</b>				
Takaukset	13 240 000		100 000	
<b>Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet</b>				
Takaukset	504 563		504 563	
<b>MUUT VASTUUT</b>				
<b>Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu</b>				
	<b>5 vuoden tarkistuskausi</b>		<b>10 vuoden tarkistuskausi</b>	
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	10 389 784	5 144 238	887 638	56 647 811
Kiinteistöinvestoinnin alv	2 285 752	1 131 732	195 280	12 462 518
Vuotuinen osuus investoinnin alv:stä	457 150	226 346	39 056	1 246 252
Vähennetty alv	2 239 873	871 729	189 940	12 397 252
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	447 975	174 346	37 988	1 239 725
Jäljellä tarkistukseen sisältyviä vuosia	1	2	3	9
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2008	447 975	348 692	113 964	11 157 527
<b>12 068 157</b>				
Tarkistusvastuu 31.12.2007			7 266 219	
Muutos			4 801 938	
<b>Hankevastuut</b>				
	<b>2008</b>		<b>2007</b>	
	205 929		6 139 389	
<b>Kalustoleasingvastuut</b>				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	376 034		184 073	
Myöhemmin maksettavat	432 365		169 654	
<b>Kalustoleasingvastuut yhteensä</b>	<b>808 399</b>		<b>353 727</b>	

**YHTENVETO KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA OSAKEKOHTAISISTA LUVUISTA**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>
<b>Tuloslaskelmatiedot</b>					
Liikevaihto	72 571	56 899	44 837	31 730	28 840
Liiketoiminnan muut tuotot	5 480	5 237	3 863	2 418	6 024
Käyttökate	36 985	28 631	22 670	17 486	15 932
Liikevoitto	35 312	42 558	38 213	18 533	10 521
Tulos ennen veroja	21 379	32 893	33 047	15 110	6 796
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	15 987	24 039	23 736	12 679	7 297
<b>Tasetiedot</b>					
Taseen loppusumma	683 564	534 156	431 394	270 162	219 728
Sijoituskiinteistöt	594 022	468 760	392 160	249 325	203 006
Rahat ja pankkisaamiset	7 146	1 076	2 803	2 397	1 659
Oma pääoma	275 704	207 167	165 276	124 807	93 113
Korollinen vieras pääoma	350 272	277 851	229 488	125 176	108 554
<b>Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot</b>					
Liikevaihdon muutos, %	27,54	26,90	41,31	10,02	1,27 <sup>2)</sup>
Liikevoitto/liikevaihto, %	48,66	74,80	85,23	58,41	36,48
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	6,57	12,93	16,95	11,77	8,04
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	7,14	9,87	11,94	8,26	5,46
Omavaraisuusaste, %	40,52	38,96	38,49	46,44	42,59
Velkaantumisaste, %	124,45	133,60	137,14	98,31	114,71
Korkokate, %	217,07	412,57	708,78	527,22	273,45
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	165	142	113	74	95
<b>Osakekohtaiset tiedot</b>					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,31	0,58	0,63	0,38	0,26
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, euro	0,31	0,58	0,63	0,38	0,26
Oma pääoma/osake, euro	4,80	4,69	4,03	3,39	3,04
Osinko/osake, euro	0,12 <sup>3)</sup>	0,15	0,14	0,13	0,12
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin	52 029 796	41 407 380	37 472 329	33 358 468	28 075 286
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	57 345 341	44 107 501	39 833 582	35 852 046	29 469 481
<b>Muut tunnusluvut</b>					
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta <sup>1)</sup>	7,60	7,45	7,73	8,56	8,75
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	143 273	88 962	137 974	46 011	14 399
P/E-luku	9,37	10,01	12,16	13,16	12,16
Osinko tuloksesta, %	39,05 <sup>3)</sup>	25,84	22,10	34,20	46,17
Efektiiivinen osinkotuotto, %	4,17 <sup>3)</sup>	2,58	1,82	2,60	3,80
Osakkeiden markkina-arvo, euro	165 154 582	256 264 581	306 718 581	179 260 230	93 123 560
Osakkeiden vaihto, kpl	33 013 701	21 519 642	23 293 922	21 690 055	6 126 353
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	63,45	51,97	62,16	65,02	21,82
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	6,48	8,31	7,99	5,23	3,31 <sup>4)</sup>
Alin kurssi	2,26	4,55	4,41	3,17	2,30 <sup>4)</sup>
Keskikurssi	4,84	6,85	6,01	4,10	2,75 <sup>4)</sup>
Kurssi 31.12.	2,88	5,81	7,70	5,00	3,16

1) Tasearvot ovat IFRS:n mukaiset käyvät arvot

2) Vuoden 2004 liikevaihdon muutos-% on laskettu vertaamalla vuoden 2004 IFRS:n ja vuoden 2003 FAS:n mukaisia liikevaihtoja. FAS:n ja IFRS:n mukaisissa liikevaihdossa ei ole eroa.

3) Osingonjakoehdotus

4) Rahastoantioikaistuna

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

### Oman pääoman tuotto, % (ROE)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen veroja - verot}}{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus tilikaudella keskimäärin}}$$

### Oma pääoma/osake

$$\frac{\text{oma pääoma}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

### Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen veroja + korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma - korottomat velat}}$$

### Osinko/osake

$$\frac{\text{osinko}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

### Omavaraisuusaste, %

$$100 \times \frac{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

### Osinko/tulos, %

$$100 \times \frac{\text{osakekohtainen osinko}}{\text{osakekohtainen tulos}}$$

### Nettovelkaantumisaste, %

$$100 \times \frac{\text{korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}$$

### P/E-luku

$$\frac{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{osakekohtainen tulos}}$$

### Korkokate, %

$$100 \times \frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä + rahoituskulut}}{\text{rahoituskulut}}$$

### Efektiivinen osinkotuotto, %

$$100 \times \frac{\text{osakeantioikaistu osinko per osake}}{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}$$

### Tulos/osake, laimentamaton

$$\frac{\text{tulos ennen satunn. eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

### Nettovuokratuotto, %

$$100 \times \frac{\text{vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä - välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä}}{\text{sijoituskiinteistöjen IFRS-tasearvo tilinpäätöspäivänä}}$$

### Tulos/osake, laimennettu

$$\frac{\text{tulos ennen satunn. eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

### Taloudellinen vuokrausaste, %

$$100 \times \frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}$$

**KIRJANPITOKIRJAT**

Tasekirja	sidottuna kirjana
Tilinpäätöserittelyt	sidottuna kirjana
Päiväkirja	elektroninen arkisto
Pääkirja	elektroninen arkisto
Tuloslaskelma	elektroninen arkisto
Tase	elektroninen arkisto
Myyntireskontra	elektroninen arkisto
Ostoreskontra	elektroninen arkisto
Käyttöomaisuuskirjanpito	elektroninen arkisto
Matkanhallintajärjestelmä	elektroninen arkisto

**TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA**

AK	1-160	Automaattikirjaukset	paperitositteina
ALV	1-12	Arvonlisävero	paperitositteina
JA	1-17	Jaksotukset	paperitositteina
KL	1-643	Korkolaskut	paperitositteina
MAT	1-15	Matkalaskut	elektroninen arkisto
ML	1-21372	Myyntilaskut	paperitositteina tai elektroninen arkisto
MMS	1-3795	Manuaalimyyntisuoritukset	paperitositteina
MS	1-19456	Myyntisuoritukset	paperitositteina
MU	1-1205	Muistiot	paperitositteina
MUPU	1-530	Muistoiden purku	paperitositteina
OM	1-19907	Ostomaksut	paperitositteina
PAL	1-66	Palkat	paperitositteina
PE	1-7	Poistoero	paperitositteina
PO	1-8	Poistot	paperitositteina
TIT	1-832	Tiliotteet	paperitositteina
VML	1-107	Myyntilaskut vanha reskontra	paperitositteina
WF	1-42567	Workflow ostolaskut	elektroninen arkisto

**HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN ALLEKIRJOITUKSET**

Helsingissä, 29. tammikuuta 2009



Pertti Huuskonen  
hallituksen puheenjohtaja



Matti Pennanen  
hallituksen varapuheenjohtaja

Jussi Kuutsa  
hallituksen jäsen



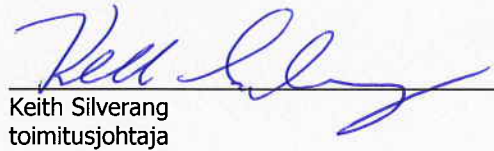
Timo Ritakallio  
hallituksen jäsen



Erkki Veikkolainen  
hallituksen jäsen



Juha Yli-Rajala  
hallituksen jäsen



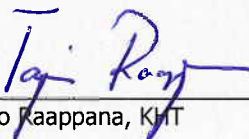
Keith Silverang  
toimitusjohtaja

**TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 29. tammikuuta 2009

KPMG Oy Ab  
KHT-yhteisö



Tapio Raappana, KHT