

TASEKIRJA 31.12.2009
TECHNOPOLIS OYJ

Y-tunnus 0487422-3
Elektroniikkatie 8
90590 Oulu

TECHNOPOLIS OYJ

Y-tunnus 0487422-3

Kotipaikka OULU

Elektroniikkatie 8, 90590 OULU

TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA

1.1.2009 - 31.12.2009

Sisälllys	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	1 - 12
Konsernin tuloslaskelma	13
Konsernin tase	14
Konsernin rahavirtalaskelma	15
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	16
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	17 - 30
Technopolis Oyj:n tuloslaskelma	31
Technopolis Oyj:n tase	32
Technopolis Oyj:n rahavirtalaskelma	33
Technopolis Oyj:n liitetiedot	34 - 38
Tunnusluvut	39
Tunnuslukujen laskentakaavat	40
Luettelo käytetyistä tilikirjoista	41
Allekirjoitukset	42
Tilinpäätösmerkintä	42

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.-31.12.2009

Pääkohdat vuodelta 2009 verrattuna edelliseen vuoteen

- liikevaihto kohosi 76,4 milj. euroon (72,6 milj. euroa), jossa kasvua 5,3 %
- käyttökate nousi 40,0 milj. euroon (37,0 milj. euroa), jossa kasvua 8,1 %
- operatiivinen tulos nousi 21,7 milj. euroon (15,1 milj. euroa), jossa kasvua 43,2% ja operatiivinen tulos/osake oli 0,38 euroa/osake (0,29 euroa)
- liikevoitto laski 2,3 milj. euroon (35,3 milj. euroa) sisältäen -37,1 milj. euroa (-0,7 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
- tulos ennen veroja oli -9,4 milj. euroa (21,4 milj. euroa), jossa laskua 144,2 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 94,4 % (96,5 %)
- konsernin omavaraisuusaste oli 37,3 % (40,5 %)
- tulos/osake laimennettu oli -0,13 euroa (0,31 euroa)
- hallituksen osingonjakoehdotus on 0,15 euroa/osake (0,12 euroa/osake)

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

”Technopoliksen liiketoiminta kehittyi katsauskaudella suotuisasti huolimatta haastavasta toimintaympäristöstä. Tehostamistoimenpiteet ovat auttaneet yhtiön kannattavuuden turvaamista, mikä näkyy operatiivisen tuloksen ja käyttökateen kasvuna edellisestä vuodesta. Taloudellinen vuokrausaste pysyi korkeana ja konsernin liikevaihto ja käyttökate kasvoivat edellisestä vuodesta. Merkittävät uudet kasvuhankkeet valmistuivat pääasiallisesti hyvin korkeilla käyttöasteilla ja kannattavia, uusia kasvuhankkeita käynnistettiin.

Markkinoiden tuottovaatimusten nousu on hidastunut toisella vuosipuoliskolla. Sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvät arvot ovat edelleen laskeneet neljännellä neljänneksellä, mutta aikaisempaa maltillisemmin. Tuottovaatimusten nousu on pääasiallisesti aiheuttanut käypien arvojen alentumisen 37,1 milj. eurolla ja näin pienentänyt liikevoittoa vastaavalla määrällä.

Technopolis on selvinnyt rahoitusmarkkinoiden kriisistä tyydyttävästi. Konsernin luottokannan keskikorko oli katsauskauden lopussa 2,47 %. Konserni pystyy nykyisillä 188,6 milj. euron luottolimiiteillään hoitamaan päätettyjen investointien rahoitustarpeet. Luottomarginaalien kohoamisesta huolimatta konsernin korkokulut ovat yleisen korkotason laskusta johtuen ennakoitua pienemmät, mikä on omalta osalta tukenut konsernin kannattavuutta.

Vuoden 2009 aikana jatkoimme sisäisiä kehitysohjelmia, joiden tarkoituksena on standardoida ja integroida tärkeimmät avainprosessit sekä panostaa henkilöstön osaamisen, kehittämiseen ja uusien teknologioiden hyödyntämiseen. Toimenpiteillä parannamme konsernin kustannustehokkuutta, toiminnan laatua ja luomme monistettavan kasvualustan konsernin kansainvälistymiselle.”

Toimintaympäristö Suomessa ja Pietarissa

Maailmantalouden kehitys on kesän 2009 aikana osoittanut vakautumisen merkkejä. Maailmankaupan ja teollisuustuotannon supistuminen on päättynyt. Vuoden 2009 kolmannella neljänneksellä tuotanto alkoi kasvaa myös monissa kehittyneissä maissa. Suomen Pankin ennusteen mukaan Suomen taantumana syvimmäksi vaiheeksi jää vuoden 2009 toinen neljännes. Vuositasolla BKT:n määrä supistuu 7,2 % vuonna 2009. (Suomen Pankki, Talouden näkymät 2.2009, 25.9.2009)

Rahoitusmarkkinoiden tila on kevään 2009 aikana parantunut olennaisesti. Riskilisät ovat pienentyneet tasolle jolla ne olivat kesällä 2008 ennen Lehman Brothers investointipankin konkurssia. Myös pörssikurssien nousu kertoo positiivisista odotuksista. Työmarkkinoiden taantuma jatkuu vielä vuoden 2010 aikana. (Suomen Pankki, Talouden näkymät 2.2009, 25.9.2009.)

Vuoden 2009 kiinteistömarkkinoiden tapahtumia tarkasteltaessa silmiinpistäväenä muutoksena on kaupankäyntivolyymien romahtaminen ja se, että ulkomaiset sijoittajat eivät toimineet markkinoilla aikaisempaan tapaan. Catellan ennusteen mukaan kaupankäyntivolyymi jää vuonna 2009 1,6 miljardin euron tasolle. (Catella 31.12.2009.)

Tuottovaatimukset ovat nousseet syksyn 2008 ja vuoden 2009 aikana alueesta riippuen 0,2 – 1,5 prosenttiyksikköä. Vuoden 2009 loppupuolella kiinteistömarkkinat ovat hieman piristyneet ja yleisesti uskotaan tuottovaatimusten kovimman nousun olevan ohi. (Newsec-Maakanta Oy, 23.12.2009.)

Catellan (31.12.2009) mukaan pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste oli vuoden 2009 kesäkuussa 10,4 %, mikä tarkoitti 870.000 tyhjää neliötä. Alueelliset erot käyttöasteissa ovat pääkaupunkiseudun kunnissa ja eri toimistoalueilla suuret. Vanhempien toimistotilojen vuokratasot ovat pääkaupunkiseudulla kääntyneet laskuun. (Catella 31.12.2009.)

Oulussa toimistotilojen tarjonta on kasvanut ja vapaata toimistotilaa on ennakkotiedon mukaan vajaat 35.500 m². Vajaakäyttöaste on kasvanut noin 4,6 prosentista noin 7,5 prosenttiin. Tampereella ja Kuopiossa nykyaikaisen toimistotilan kysyntä on säilynyt hyvällä tasolla. Markkinavuokratasot ovat säilyneet aikaisemmalla tasolla.(Catella 31.12.2009.)

Jyväskylässä toimistotilojen tarjonta on kasvanut voimakkaasti johtuen noin 19.000 m²:n rakennuksen vajaakäytöstä, mikä on johtanut hintakilpailuun. Lappeenrannassa toimistotilojen kysyntä on elpynyt johtuen Lappeenrannan aseman maakuntakeskuksena vahvistumisesta. (Catella 31.12.2009.)

Pietarin toimistomarkkinoilla on neljännessä vuosineljänneksellä tapahtunut kysynnän piristymistä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen (Amplion 11.1.2010). Pietarin toimistomarkkinoilla laadukkaiden toimistotilojen tarjonta kohosi syyskuussa 2009 noin 1,54 miljoonaan neliometriin määrän ollessa vuoden 2008 lopussa noin 1,38 miljoonaa neliometriä. Rakentamisen määrä on supistunut ja kiinteistökehittäjät ovat keskeyttäneet rakennushankkeita rahoituksen puutteen vuoksi. Rahoitusvaikeudet ovat viivästyttäneet rakennushankkeiden valmistumista 6 – 12 kuukaudella. Vuoden 2009 kolmannella neljänneksellä toimistotiloja otettiin enemmän käyttöön kuin niitä valmistui. (Jones Lang LaSalle Q3/2009.)

Ennakkoon tehdyt vuokrasopimukset ovat harvinaisia ja niitä tekevät suuren tilan tarvitsijat korkealuokkaisten toimistotilojen osalta rakentamisen loppuvaiheessa saadakseen tarvettaan vastaavat toimitilat. Vajaakäyttöaste on noussut A- ja B-luokkien toimistotilojen osalta 25 prosenttiin ja vuokratasot ovat laskeneet noin 40 prosenttia. (Jones Lang LaSalle Q3/2009.)

Liiketoiminta

Technopolis-konsernilla on kaksi maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi ja Venäjä. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin.

Huolimatta globaalin talousympäristön heikentymisestä huipputeknologian toimintaympäristöjen kysyntä Technopoliksen toiminta-alueilla on säilynyt tyydyttävänä ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on säilynyt hyvällä tasolla ollen 94,4 % vuoden 2009 lopussa (96,5 % 31.12.2008).

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 76,4 milj. euroa (72,6 milj. euroa vuonna 2008), jossa oli kasvua 5,3 %. Liikevaihdosta 84,9 % (81,4 %) muodostui vuokratuotoista ja 15,1 % (18,6 %) palvelutuotoista. Palvelutuottojen suhteellisen osuuden pieneneminen johtuu pääosin konsultointiyksikön toiminnan lopettamisesta syyskuudella 2008. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot laskivat 0,4 %. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kehitys on laskettu vertaamalla vuoden 2009 vuokratuottoja vuoden 2008 vastaavaan. Jotta luvut ovat vertailukelpoisia, ne eivät sisällä kesken vuotta 2009 käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

Konsernin käyttökate oli 40,0 milj. euroa (37,0 milj. euroa), jossa kasvua 8,1 %. Konsernin liikevoitto oli 2,3 milj. euroa (35,3 milj. euroa), jossa on laskua 93,4 %. Liikevoiton laskun pääasiallisena syynä on markkinoiden tuottovaatimusten noususta johtuva sijoituskiinteistöjen käyvän arvon lasku, jolla ei ole vaikutusta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan. Liikevoiton lasku vaikuttaa konsernin omavaraisuusasteeseen alentavasti.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 11,8 milj. euroa (13,9 milj. euroa). Konsernin voitto ennen veroja oli -9,4 milj. euroa (21,4 milj. euroa).

Yhtiö on esittänyt vuoden 2009 alusta lukien operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta. Konsernin operatiivinen tulos 21,7 milj. euroa (15,1 milj. euroa), jossa kasvua 43,2 %. Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos huomioimatta tilikauden aikaisia sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksia, mahdollisia kertaluonteisia eriä sekä edellä mainittuihin eriin liittyviä verovaikutuksia.

Taseen loppusumma oli 706,1 milj. euroa (683,6 milj. euroa), missä oli kasvua 3,3 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 37,3 % (40,5 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 596,7 milj. euroa (594,0 milj. euroa). Yhtiö on tilikaudella huomionnut muutetun IAS -40 standardin, jonka mukaan myös aineellisissa hyödykkeissä esitetyt rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettava käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 51,1 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli -37,1 milj. euroa (vuonna 2008 -0,7 milj. euroa). Käyvän arvon nettomuutokseen sisältyy valmistuneiden kiinteistöjen arvon nousua sekä negatiivista tulosvaikutusta markkinoiden tuottovaatimuksen noususta. 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 31.12.2009 oli 8,07 % (31.12.2008 7,68 %). Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,5 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta käyttöasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2000 – 2009 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 97,1 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 453 567 kerrosneliometriä (438 337 kerrosneliometriä 31.12.2008). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 94,4 % (96,5 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 118,3 milj. euroa (122,5 milj. euroa).

Technopolis on analysoinut vuoden 2009 kuluessa mahdollisina kansainvälisen kasvunsa tulevinä kohteina 14 maata Euroopassa. Maa-analyyysien tavoitteena on ollut arvioida kohdemaiden osaamispohjaisen yritystoiminnan kasvupotentiaalia ja toisaalta Technopoliksen mahdollisuuksia toteuttaa kyseisessä maassa toimintakonseptinsa mukaista liiketoimintaa.

Analyyysien perusteella on jatkettu neljän kohdemaan tarkempaa selvitystä ja mahdollisten yritys- ja kiinteistöostojen edellytyksiä. Keskeisinä kriteereinä analyyseissä on ollut liiketoiminnan nopean positiivisen kassavirran saavuttaminen, mahdollisuudet kasvaa yritysoston jälkeen sekä ostettavan kohteen soveltuvuus Technopoliksen palvelukonseptiin.

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.

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 Oyj 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 (100 %), Technopolis

Ventures Professia Oy Tampereella (100,0 %) ja Technopolis Ventures Kuopio Oy (100 %). Technopolis-konserni omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 35 %.

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Vuonna 2009 valmistuneet hankkeet:

	Alue	Brutto-m2	Meur	Vuokrausaste 31.12.2009	Valmistui
Kontinkangas 5. vaihe	Oulu	4 350	7,2	94	6/2009
Ohjelmakaari 2. vaihe	Jyväskylä	4 790	7,7	74	6/2009
Hermia 15, 1.vaihe (1)	Tampere	11 790	14,5	100	8/2009
Microkatu 5. vaihe (1) 328 autopaikkaa rakenteissa	Kuopio	857	2,3	100	12/2009

Rakenteilla 31.12.2009 olevat hankkeet:

	Alue	Brutto-m2	Meur	Vuokrausaste 31.12.2009	Valmistuu
Yliopistonrinne 1. vaihe (2)	Tampere	19 200	33,3	92,6	4/2010
Pulkovo 1. vaihe (3)	Pietari	24 100	52,2	11	6/2010
Viestikatu 2. vaihe (4) (2)130 autopaikkaa rakenteissa (3)Sisältää tontin (4)236 autopaikkaa paikoitustalossa	Kuopio	13 400	9,6	74	9/2010

Technopoliksen Pietarin Pulkovon teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen rakennustyöt edistyvät suunnitelmien mukaisesti. Pietarin yhtiöön on katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 38,4 milj. euroa.

Pietarin markkinatilanne on erittäin haasteellinen, mutta kysyntää on kohtuullisesti. Neuvotteluja käydään useiden potentiaalisten asiakkaiden kanssa merkittävistä neliömääristä. Vuokrasopimusten aikatauluista on vaikea tehdä ennusteita. Yleinen markkinatapa Venäjällä on allekirjoittaa vuokrasopimukset kohteen valmistuttua. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 11 % ja sen arvioidaan valmistuvan kesällä 2010.

Valmisteilla olevat hankkeet:

	Alue	Brutto-m2	Meur	Vuokrausaste 31.12.2009
Finn-Medi Silmäkeskus (5)	Tampere	5 350	14,2	100
Finn-Medi potilashotelli (6)	Tampere	6 400	14,9	100
Finn-Medi toimisto-osa (7)	Tampere	4 400	3,3	0

(5) 50 autopaikkaa rakenteissa
(6) 57 autopaikkaa rakenteissa
(7) 44 autopaikkaa rakenteissa

Technopolis toteuttaa Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle (PSHP) silmäkeskuksen Finn-Medin alueelle Tampereelle. Hankkeen lopullinen rakentamispäätös tehdään keväällä 2010, kun PSPH:n hallituksen päätös vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta saa lainvoiman.

Technopolis suunnittelee Tampereelle Finn-Medin alueelle Norlandia Care Oy:n potilashotellia sekä useille toimijoille tarkoitettua toimistotilaa. Suunnitteilla olevat tilat toteutetaan samaan uudisrakennukseen Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (PSHP) silmäkeskuksen kanssa.

Technopolis Oyj ja Norlandia Care Oy ovat tehneet potilashotellin rakennus- ja hankesuunnittelusta sitovan sopimuksen sekä esisopimuksen vuokraamisesta. Potilashotellin laajuus on noin 6 400 bruttoneliometriä sisältäen mm. ravintolan ja 136 asiakashuonetta. Toimisto-osan laajuus on noin 4 400 bruttoneliometriä. Lopullinen rakentamispäätös potilashotellista ja toimisto-osasta tehdään keväällä 2010.

Technopolis on käynnistänyt toiminnanohjausjärjestelmän kehittämisen osana liiketoiminnan tehostamista. Uusi toiminnanohjausjärjestelmä on tarkoitus ottaa käyttöön keväällä 2010. Kehityshankkeen ulkoiset kustannukset ovat 1,1 milj. euroa.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Yhtiön osakepääoma on 96 913 626,29 euroa ja osakkeiden määrä 57 345 341 kappaletta. Osakkeet ovat yhdenlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Arvo-osuusjärjestelmään on siirtämättä 19 820 osaketta, jotka ovat Euroclear Finland Oy:n yhteistilillä. Technopolis Oyj:n osakkeet noteerataan NASDAQ OMX Helsingin pörssissä. Tilikauden päättyessä yhtiö ei omistanut omia osakkeita. Yhtiökokouksen hallitukselle myöntämät valtuutukset esitetään toimintakertomuksen kohdassa "Varsinainen yhtiökokous".

Yhtiölle ei ole katsauskaudella tullut liputusilmoituksia omistussosuuden muutoksista.

Osakeomistuksen jakauma sektoreittain 31.12.2009

Sektorit	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Yritykset	3 178 062	5,5
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2 592 232	4,5
Julkisyhteisöt	16 972 054	29,6
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 856 209	5,0
Kotitaloudet	7 500 436	13,1
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	24 227 068	42,2
Yhteistilillä	19 280	0,0
Yhteensä	57 345 341	100,0

Omistusmääräjakauma 31.12.2009

Osakemäärä	Omistajia kpl	Omistajia %	Osakkeita kpl	Osakkeita %
1 - 100	256	7,0	14 376	0,0
101 - 500	978	26,9	290 131	0,5
501 - 1000	729	20,0	538 535	0,9
1001 - 5000	1 295	35,6	2 874 861	5,0
5001 - 10000	193	5,3	1 320 392	2,3
10001 - 50000	136	3,7	2 519 291	4,4
50001 - 100000	13	0,4	866 558	1,5
100001 - 500000	17	0,5	3 483 139	6,1
500001 -	19	0,5	45 418 778	79,2
Yhteistilillä	0	0,0	19 280	0,0
Yhteensä	3 636	100,0	57 345 341	100,0

Osakkeenomistajat 31.12.2009

Rekisteröidyt omistajat	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	5 374 740	9,4
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	3 737 725	6,5
Oulun kaupunki	3 062 925	5,3
Tampereen kaupunki	1 956 649	3,4
OP-Henkivakuutus Oy	1 222 884	2,1
OP-Eläkekassa	885 938	1,5
OP-Eläkesäätiö	757 380	1,3
Jyrki Hallikainen	750 000	1,3
Suomen Kulttuurirahasto	712 693	1,2
ODIN Finland	693 093	1,2
Muut rekisteröidyt yhteensä	15 061 843	26,3
Hallintarekisteröidyt yhteensä	23 129 471	40,3
Yhteensä	57 345 341	100,0

Johdon osakeomistukset 31.12.2009

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen arvopaperimarkkinalain 1. luvun 5. § mukaan määritelty omistus yhtiön osakkeista 31.12.2009 oli yhteensä 179 897 kappaletta, joka on 0,3 % yhtiön osake- ja äänimäärästä. Optio-oikeuksia oli hallituksen puheenjohtajan, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen hallussa 1 300 000 kappaletta, mikä vastaa 2,2 % yhtiön koko osake- ja äänimäärästä olettaen, että kaikki liikkeeseen lasketut optio-oikeudet muutetaan tulevaisuudessa osakkeiksi. Osakeomistusten ja optio-oikeuksien yhteenlaskettu osuus oli 1 479 897 kappaletta, mikä vastaa 2,5 % yhtiön osake- ja äänimäärästä olettaen, että kaikki liikkeeseen lasketut optio-oikeudet muutetaan tulevaisuudessa osakkeiksi.

Rahoitus

Technopoliksen nykyiset luottolimiitit riittävät rahoittamaan kaikki päätetyt investoinnit. Kauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä olevia nostamattomia sitovia luottolimiittejä 188,6 milj. euroa ja rahavaroja 4,5 milj. euroa. Pitkäaikaisesta käyttämättömästä luottolimiitistä 60,0 milj. euroa on Euroopan investointipankin luototusta Technopoliksen tuleville laajennushankkeille Suomessa. Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan Technopoliksella on 90 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka puitteissa yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Kauden lopussa ei ollut liikkeelle laskettuja yritystodistuksia. Lisäksi Technopoliksella on 15,0 milj. euron luotollinen shekkilimiitti, josta kauden lopussa oli käytössä 6,4 milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 11,8 milj. euroa (13,9 milj. euroa). Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 3,8 (2,2). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökäteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 706,1 milj. euroa (683,6 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 444,2 milj. euroa (407,9 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 37,3 % (40,5 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 146,7 prosenttia (124,5 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,57 euroa (4,80 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 388,7 milj. euroa (350,3 milj. euroa). Korollisten velkojen keskiporko 31.12.2009 oli 2,47 % (4,76 %). Kauden lopussa korollisista veloista 75,4 % (74,3 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 24,6 % (25,7 %) kiinteään korkoon sidottua. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 10,3 vuotta (10,8 vuotta).

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 59,1 % (55,6 %).

Konsernilla on korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 350,6 milj. euroa, joista 85,3 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä

luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen (OVA) laskiessa oheisen taulukon mukaisesti. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan.

Lainan(L)tai pankkitakauksen (PT)pääoma, M€	Marginaali-prosentti 31.12.2009	OVA alle 38 %	OVA alle 35 %	OVA alle 33 %	OVA alle 30 %	Muuta
10,0(L)	0,65				0,85	
4,1 (L)	0,65			0,70	1,00	
20,0 (L)	1,50	1,50		1,75	2,00	Marginaali voidaan muuttaa tai laina irtisanoa, jos OVA alle 30%
1,2 (L)	0,45					Marginaali voidaan muuttaa tai laina irtisanoa, jos OVA alle 28 %
10,0 (PT)	0,365			0,40	0,60	
20,0 (PT)	0,26	0,35*)			0,65	*)Kovenantti astuu voimaan 8.12.2013
10,00 (PT)	0,8	0,9	1,0	1,5		
10,00 (PT)	0,8	0,9	1,0	1,5		

Euroopan Investointipankin myöntämien lainojen, määrältään 84,3 milj. euroa, vakuutena on pankkitakaukset, 86,0 milj. euroa. Näistä pankkitakauksista 31,0 milj. euroa eräännyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä pyritään jatkamaan. Näiden pankkitakausten uusimisten yhteydessä merkittävät marginaalin nousut ovat mahdollisia.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyy maksettavaksi 28,0 milj. euroa.

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

Organisaatio ja henkilöstö

Technopoliksen toimitusjohtajana toimii Keith Silverang, MBA. Silverang on Yhdysvaltain ja Suomen kansalainen. Hänellä on perustutkinto Bostonin yliopistosta ja MBA-tutkinto Helsingin kauppakorkeakoulusta. Yhtiön varatoimitusjohtajana toimii Reijo Tauriainen.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Keith Silverang, Suomen tulosityksikön johtaja ja talousjohtaja Reijo Tauriainen, Tampereen alueyksiköstä ja yrityspalveluista vastaava johtaja Satu Eskelinen, kehitysjohtaja Jukka Akselin, myyntijohtaja Seppo Selmgren ja kehityspalvelujohtaja Will Cardwell.

Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme yksikköä; Suomi, Venäjä ja Uudet markkinat. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin kiinteistökehityksen, yrityspalveluiden, yrityskehityksen sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi. Uudet markkinat -yksiköllä ei ole toistaiseksi liikevaihtoa eikä liikevoittoa ja sen kulut on sisällytetty hallinnon kuluihin.

Technopolis Oyj noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 20.10.2008 antamaa, 1.1.2009 voimaan tullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on annettu

toimintakertomuksesta erillisenä selvityksenä ja on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/sijoittajille.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 152 (165) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 61(59) henkilöä, yrityspalveluissa 34(38) henkilöä ja kehityspalveluissa 57 (68) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 151(158).

Technopoliksen kehityspalvelut uudelleen organisoitiin katsauskauden viimeisellä neljänneksellä, minkä vuoksi kehityspalveluita tarjoavissa yhtiöissä käytiin yhteistoimintaneuvottelut. Yhteistoimintaneuvottelujen jälkeen kehityspalveluissa jatkaa 23 henkilöä, 4 henkilöä siirtyi Yhtiön sisäisesti toisiin tehtäviin, 16 henkilöä siirtyi julkisille ja yksityisille yhteistyökumppaneille ja 7 irtisanoutui, irtisanottiin tai on vapaalla. Technopolis Ventures Jyväskylän toimintojen siirtoa koskevat neuvottelut ovat edelleen käynnissä ja niiden oletetaan päättyvän tammikuun 2010 lopulla. Neuvottelujen lopputulos vaikuttaa kahden henkilön työsuhteeseen. Huomioiden vuoden vaihteessa tapahtuneet muutokset konsernin henkilöstömäärä oli vuoden 2010 alussa 130.

Paikalliset Technopolis Ventures yhtiöt on tarkoitus fuusioda emoyhtiönsä Technopolis Ventures Oy:öön helmikuun 2010 loppuun mennessä. Nykyaikaiset videoneuvottelujärjestelmät ja internet -pohjaiset teknologiat mahdollistavat kehityspalveluiden kehittämisen, tuotannon ja toimittamisen keskittämisen. Kehityspalveluiden myynti järjestetään Technopoliksen alueyksiköiden kautta. Pääosa julkisrahoitteisista voitoista tavoittelemattomista ohjelmista siirrettiin paikallisille julkisille ja yksityisille yhteistyökumppaneille vuoden 2009 lopulla.

Varsinainen yhtiökokous

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2009. Yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,12 euroa/osake. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 31.3.2009 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 7.4.2009.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiön yhtiöjärjestyksen 8 § siten, että kutsu yhtiökokoukseen tulisi toimittaa viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta.

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi. Teija Andersen, Jussi Kuutsa, Matti Pennanen, Timo Ritakallio sekä Erkki Veikkolainen valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Mainittujen henkilöiden lisäksi hallitukseen kuuluu hallituksen päätoiminen puheenjohtaja Pertti Huuskonen, joka yhtiökokouksessa 27.3.2008 valittiin hallituksen päätoimiseksi puheenjohtajaksi toimikaudeksi, joka on alkanut 15.9.2008 ja päättyy tilikautena 2010 pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Matti Pennanen valittiin hallituksen varapuheenjohtajaksi.

Yhtiökokous päätti, että Pertti Huuskoselle maksetaan vuoden 2009 varsinaisen yhtiökokouksen ja seuraavan vuoden varsinaisen yhtiökokouksen väliseltä ajalta palkkiota 288 150 euroa. Palkkio perustuu yhtiökokouksen 27.3.2008 päätökseen ja Huuskosen kanssa laadittuun palkkiosopimukseen, missä on huomioitu kyseiselle ajanjaksolle rahapalkkion 15 prosenttiin alennus Huuskosen kustannussäästöaloitteen mukaisesti.

Yhtiön hallituksen muille jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 30 000 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle ja 25 000 euroa hallituksen jäsenelle. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta. Hallituksen jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Yhtiökokous päätti edelleen, että hallitus valtuutetaan jatkamaan Pertti Huuskosen kanssa laadittua palkkiosopimusta alkuperäisin ehdoin vuodelta siten, että se päättyisi tilikautena 2011 pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Alkuperäisten ehtojen mukainen rahapalkkio hallituksen puheenjohtajalle on kaudelle 339 000 euroa.

Tilintarkastajaksi valittiin KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan Tapio Raappana, KHT. Tilintarkastajalle päätettiin maksaa palkkio tilintarkastajan kohtuullisen laskun mukaan.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta seuraavasti. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 5 700 000 osaketta, mikä vastaa noin 9,94 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. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen).

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 27.3.2008 antaman valtuutuksen omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 26.9.2010 asti.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti.

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 11 400 000 osaketta, mikä vastaa noin 19,88 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Hallitus päättää 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 osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti).

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 29.11.2007 ja yhtiökokouksen 27.3.2008 antamat valtuutukset päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa 26.3.2012 asti.

Hallitus teki yhtiökokouksessa päätöksen muuttaa asiaa koskevaa yhtiökokouskutsussa mainittua ehdotustaan siten, että valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 11 400 000 osaketta, mikä vastaa noin 19,88 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Yhtiökokous päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis -konsernin avainhenkilöille.

Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010, 2011 ja 2012. Yhtiön hallitus päättää kunkin ansaintajakson ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet kutakin ansaintajaksoa edeltävän vuoden joulukuussa. Mahdollinen palkkio ansaintajaksoilta 2010, 2011 ja 2012 maksetaan vuosina 2011, 2012 ja 2013 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden ja puolen vuoden sitouttamisjakson aikana.

Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 800 000 Technopolis Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden), joiden laskennallinen laimennusvaikutus on 1,4 %.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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

Technopoliksen kauden lopun lainasalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi korkokustannuksia vuositasolla 2,3 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 31.12.2009 18,3 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 57,1 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 24,6 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle.

Jälleensuoritusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 10,3 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää korkeaa vakavaraisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakauden pitkittyminen voi vaikuttaa kasvu- ja jälleensuorituksen saatavuuteen sekä marginaaleihin tulevaisuudessa.

Venäjän lainsäädännön poikkeavuus Suomen lainsäädännöstä sekä viranomaiskäytäntöjen erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa riskejä. Mikäli Pulkovon vuokraaminen ei etene suunnitellulla tavalla muodostaa Pulkovon teknologiakeskus taloudellisen riskin konsernille. Pulkovon teknologiakeskuksen valmistuessa se muodostaa noin 7 % konsernin koko sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta.

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.

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. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta teknologiatoimialoilta, tietointensiivisistä toiminnoista ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Konsernin kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan, Tampereelle, Oulun seudulle ja Pietariin. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 9 %:a. Konsernilla on yhteensä noin 1 190 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

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

Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 188 190 (227 467 31.12.2008) jyvitettyä neliometriä, mikä on 46 % (57 %) koko kiinteistökannan jyvitetystä neliömäärästä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakaantuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Irtisanomisaika kuukautta	2009		2008	
	jyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta	jyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta
0 - 3	13 035	7	54 592	24
3 - 6	54 134	28	118 283	52
6 - 9	83 971	45	36 395	16
9 - 12	37 048	20	18 197	8
Yhteensä	188 188	100	227 467	100

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 21 (24) kuukautta.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käyviä arvoja ja sitä kautta omavaraisuusastetta. Nykyinen sopimusrakenne antaa asiakkaille mahdollisuuden joustavasti muuttaa toimitilojen määrää liiketoiminnan muuttuessa. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin konsernille, mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. 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, millä ei ole kuitenkaan vaikutusta yhtiön operatiiviseen tulokseen, mutta vaikuttaa omavaraisuusasteeseen.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Technopolis Oyj:n toiminnassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia tilikauden päättymisen jälkeen.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiökokouksen käytävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 11 531 267 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,15 euroa osaketta kohden eli yhteensä 8 601 802 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on 43,0 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Yhtiökokouksen käytävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 11 531 267 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,15 euroa osaketta kohden eli yhteensä 8 601 802 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Tulevaisuuden näkymät

Technopoliksen johto arvioi taloudellisen taantumaa kääntökohdan olleen viimeisellä neljänneksellä viime vuonna ja talouden elpymisvaiheen alkaneen. Talouden elpymisestä huolimatta vuoteen 2010 liittyy edelleen epävarmuutta, mikä voi vaikuttaa yhtiön liikevaihdon ja käyttökäteen kehitykseen.

Johto arvioi, että yleinen talouden heikentyminen muodostaisi pitkittyessään haasteen konsernin kasvutavoitteille. Yhtiö jatkaa toimenpiteitä, joiden tavoitteena on turvata kannattavuutta myös vaikeissa taloudellisissa olosuhteissa. Konsernin johto arvioi liikevaihdon kasvavan 0 – 2 % ja käyttökäteen 2010 olevan samaa tasoa kuin vuonna 2009.

Strategian mukaan Technopolis pyrkii toimimaan vuonna 2014 parhaissa tieto-intensiivisissä kaupungeissa Suomessa, Venäjällä ja 2-3 muussa maassa. Konserni pyrkii kasvattamaan liikevaihtoaan keskimäärin 10 % vuosittain. Tavoitteena on, että vuonna 2014 liikevaihdosta 25 % tulee Suomen ulkopuolelta. Kasvu pyritään toteuttamaan sekä orgaanisen kasvun että yritysostojen avulla. Konsernin omavaraisuusastetavoite on 35 %.

Technopolis arvioi vuonna 2010 olevan mahdollista toteuttaa yksi strategian ja taloudellisten tavoitteiden mukainen yritysosto uudessa kohdemaassa. Tähän arvioon sisältyy kuitenkin merkittävä aikatauluriski eikä ole mitään takeita siitä, että asetetut tavoiteaikataulut toteutuvat suunnitellusti.

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 LAAJA TULOSLASKELMA

	Liitetieto	2009	2008
Liikevaihto	1, 2	76 400 802	72 570 975
Liiketoiminnan muut tuotot	2	2 425 570	5 479 513
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	3	-9 792 318	-10 188 409
Poistot	4	-520 091	-982 503
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	9	-37 130 114	-690 337
Liiketoiminnan muut kulut	5	-29 068 918	-30 877 088
Liikevoitto		2 314 930	35 312 151
Rahoitustuotot yhteensä	6	772 280	1 163 737
Rahoituskulut yhteensä	6	-12 540 116	-15 117 950
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	11	7 007	21 158
Voitto ennen veroja		-9 445 898	21 379 096
Tuloverot	7	1 948 636	-5 527 593
Tilikauden tulos		-7 497 262	15 851 503
Muut laajan tuloksen erät			
Myytavissä olevat rahoitusvarat		79 400	-38 953
Muihin laajaan tulokseen eriin liittyvät verot		-20 644	10 128
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		58 756	-28 825
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-7 438 506	15 822 679
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		-7 443 010	15 986 857
Vähemmistöosakkaille		-54 252	-135 354
Yhteensä		-7 497 262	15 851 503
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		-7 384 254	15 958 033
Vähemmistöosakkaille		-54 252	-135 354
Yhteensä		-7 438 506	15 822 679
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä, keskimäärin		57 345 341	52 029 796
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euro		-0,13	0,31
Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä, keskimäärin		57 345 341	52 118 705
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euro		-0,13	0,31

KONSERNIN TASE

VARAT	Liitetieto	31.12.2009	31.12.2008
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	8	2 805 141	2 018 661
Sijoituskiinteistöt	9	596 729 163	594 022 419
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	10	62 791 760	37 939 012
Osuudet osakkuusyrityksissä	11	16 982 778	16 975 771
Sijoitukset ja saamiset	12, 15	8 624 702	9 724 496
Laskennalliset verosaamiset	13	2 812 021	1 890 002
Pitkäaikaiset varat yhteensä		690 745 566	662 570 361
Lyhytaikaiset varat			
Lyhytaikaiset saamiset	14, 15	10 823 106	13 845 264
Myytavissä olevat sijoitukset	12	2 732	1 978
Rahat ja pankkisaamiset	16	4 518 931	7 146 175
Lyhytaikaiset varat yhteensä		15 344 769	20 993 418
VARAT YHTEENSÄ		706 090 335	683 563 778
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osakepääoma		96 913 626	96 913 626
Ylikurssirahasto		18 550 866	18 550 866
Käyvän arvon rahasto		101 531	42 775
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		63 841 882	63 776 886
Osakesidonnainen palkitseminen		652 723	550 108
Edellisten tilikausien voitto		89 212 445	79 620 761
Tilikauden voitto		-7 443 010	15 986 857
Oma pääoma ennen vähemmistön osuutta yhteensä		261 830 063	275 441 879
Vähemmistön osuus		13 067	262 350
Oma pääoma yhteensä		261 843 130	275 704 230
Velat			
Pitkäaikaiset velat	18	361 925 248	331 213 644
Laskennalliset verovelat	13	32 624 113	38 113 285
Lyhytaikaiset velat	18	49 697 843	38 532 620
Velat yhteensä		444 247 204	407 859 549
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		706 090 335	683 563 778

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	2009	2008
Tilikauden tulos	-7 497 262	15 851 503
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	37 130 114	690 337
Poistot	520 091	982 503
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-7 007	-21 158
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	671 370	135 740
Rahoitustuotot ja -kulut	11 767 836	13 954 213
Verot	-1 948 636	5 527 593
Käyttöpääoman muutos	1 848 923	240 921
Saadut korot	572 501	1 243 282
Saadut osingot	6 508	11 895
Maksetut korot ja maksut	-10 542 141	-16 413 213
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1 743 460	461 023
Maksetut verot	-1 786 000	-2 473 748
Liiketoiminnan rahavirta	28 992 837	20 190 891
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-16 790	-1 108 749
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-62 959 434	-70 207 287
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 049 073	-271 087
Lainasaamisten takaisinmaksut	1 060 051	959 646
Luovutusvoitot muista sijoituksista	6 870	2 330 393
Tytäryhtiöiden hankinta	-212 522	-22 213 680
Investointien rahavirta	-63 170 899	-90 510 765
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	58 410 274	70 214 070
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-14 805 375	-13 392 345
Rahoitusleasingvelkojen vähennys	-1 174 154	-1 071 088
Maksetut osingot	-6 879 210	-6 597 104
Maksullinen osakeanti	0	58 478 487
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-4 000 718	-31 241 763
Rahoituksen rahavirta	31 550 817	76 390 257
Rahavarojen muutos	-2 627 245	6 070 383
Rahavarat tilikauden alussa	7 146 175	1 075 792
Rahavarat tilikauden lopussa	4 518 931	7 146 175

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma ennen vähem- mistöosuuksia	Vähemmistö- osuudet	Oma pääoma vhteensä
Oma pääoma 31.12.2007	74 541 677	18 550 866	71 600	27 311 328	86 293 610	206 769 081	397 704	207 166 785
Osakeanti	22 364 683					22 364 683		22 364 683
Emissiovoitto				37 186 247		37 186 247		37 186 247
Käytetyt osakeoptiot	7 267			9 245		16 512		16 512
Osingonjako					-6 616 770	-6 616 770		-6 616 770
Hankitut omat osakkeet				75 892	-67 316	8 575		8 575
Osakesidonnainen palkitseminen					550 108	550 108		550 108
Tilikauden laaja tulos			-28 825		15 986 857	15 958 033	-135 354	15 822 679
Muut muutokset				-805 826	11 238	-794 589		-794 589
Oma pääoma 31.12.2008	96 913 626	18 550 866	42 775	63 776 886	96 157 726	275 441 880	262 350	275 704 230
Osingonjako					-6 881 441	-6 881 441		-6 881 441
Hankitut omat osakkeet				64 996	-63 841	1 156		1 156
Osakesidonnainen palkitseminen					652 723	652 723		652 723
Tilikauden laaja tulos			58 756		-7 443 010	-7 384 254	-54 252	-7 438 506
Muut muutokset							-195 031	-195 031
Oma pääoma 31.12.2009	96 913 626	18 550 866	101 531	63 841 882	82 422 157	261 830 063	13 067	261 843 130

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**1. SEGMENTTIRAPORTOINTI**

Technopolis-konsernilla on kaksi maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi ja Venäjä. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konserni esittää toimintasegmentteihin perustuvat tiedot vertailutietoineen vuoden 2009 alusta lukien.

Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa. Käyttökateen jälkeisiä eriä, kuten poistoja, rahoituseriä ja veroja ei esitetä segmentti-informaatiossa, koska niitä ei allokoida segmenteille.

	2009	2008
Liikevaihto		
Suomi	76 125 353	72 432 300
Venäjä	339 645	272 207
Kohdistamattomat ja eliminoinnit	-64 195	-133 532
Yhteensä	76 400 802	72 570 975
Käyttökate		
Suomi	43 814 095	42 323 070
Venäjä	-434 846	-536 187
Kohdistamattomat ja eliminoinnit	-3 414 112	-4 801 893
Yhteensä	39 965 137	36 984 990
Varat		
Suomi	691 462 345	675 216 377
Venäjä	38 408 234	19 142 935
Eliminoinnit	-23 780 244	-10 795 533
Yhteensä	706 090 335	683 563 778

Eliminoinnit ovat konsernieliminoiteja ja kohdistamattomat konsernihallinnosta syntyneitä eriä.

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 453 567 kerrosneliometriä (438 337 kerrosneliometriä 31.12.2008). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 94,4 % (96,5%).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 118,3 milj. euroa (122,5 milj.euroa).

Liikevaihto	76 400 802	72 570 975
Liiketoiminnan muut tuotot	2 425 570	5 479 513

Muutamien asiakkaiden kohdalla sovelletaan muuttuvia vuokria, joissa vuokra perustuu vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 1 207 013 euroa (1 355 750 euroa vuonna 2008).

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 kehittämissohjelmiin saadut toiminta-avustukset. Kehittämissohjelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

3. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Palkat ja palkkiot	7 383 092	7 931 827
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 292 419	1 220 628
Myönnetyt osakeoptiot	652 723	550 108
Muut henkilösivukulut	464 082	485 847
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä	9 792 318	10 188 409

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	152	165
---	-----	-----

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 21.

4. POISTOT**Poistot hyödykeryhmittäin**

Aineettomat hyödykkeet	157 999	561 504
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet: Koneet ja kalusto	362 092	420 999
Poistot yhteensä	520 091	982 503

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Toimitilakulut	15 450 223	14 527 581
Palvelukulut	8 719 596	13 642 334
Muut liiketoiminnan kulut	4 899 099	2 707 173
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	29 068 918	30 877 088

Muut liiketoiminnan kulut sisältävät tilintarkastajalle maksetuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	31 209	28 635
Todistukset ja lausunnot	4 200	7 200
Muut palvelut	61 471	155 179
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	96 880	191 014

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	2009	2008
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	6 508	11 895
Luovutusvoitot myytävissä olevista sijoituksista	27	1 779
Korkotuotot rahoitusleasingsaamisista	458 664	550 728
Muut korkotuotot	146 476	599 335
Valuuttakurssivoitot	160 605	
Yhteensä	772 280	1 163 737
Rahoituskulut		
Arvon alentumiset myytävissä olevista sijoituksista	-12 529	-32 507
Korkokulut yritystodistuksista	-51 812	-818 184
Muut korkokulut	-10 225 742	-14 830 895
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-1 710 586	1 260 217
Valuuttakurssitappiot		-478 062
Muut rahoituskulut	-539 447	-218 519
Yhteensä	-12 540 116	-15 117 950

Valuuttakurssivoitot ja -tappiot ovat syntyneet ruplamääräisten liiketapahtumien muuntamisesta euroiksi.

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

Muut laajan tuloksen erät

Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muihin laajan tuloksen eriin liittyvät oikaisut		
Myytävässä olevat rahoitusvarat	79 400	-38 953
Yhteensä	79 400	-38 953

Myytävässä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoon ja luokitteluun ei ole tullut muutoksia tilikauden aikana.

7. TULOVEROT

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-4 483 198	-1 975 050
Laskennallisten verojen muutos	6 431 834	-3 552 543
Verokulu tuloslaskelmassa	1 948 636	-5 527 593

Tuloverojen täsmäytyslaskelma

Tulos ennen veroja	-9 445 898	21 379 096
Verot laskettuna tilinpäätöspäivän verokannalla 26 %	2 455 934	-5 558 565

Verotuksessa vähennyskeltottomat kulut	-233 208	-118 905
Verovapaat tulot	2 853	44 322
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset	-397 953	2 218
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden alun laskennallisiin veroihin	109 256	
Aikaisemmin kirjaamattomia vähennyskelpoisia eroja		-10 400
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-83 578	-61 618
Aikaisempien tilikausien verot	115 543	62 072
Muut	-20 211	113 283
Verokulu tuloslaskelmassa	1 948 636	-5 527 593

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

Myytävässä olevat rahoitusvarat	79 400	-38 953
Verovaikutus	-20 644	10 128
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	58 756	-28 825

8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	3 068 840	2 975 051
Lisäykset	944 480	93 789
Hankintameno 31.12.	4 013 320	3 068 840
Kertyneet poistot 1.1.	-1 050 179	-488 676
Tilikauden poisto	-157 999	-561 504
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	2 805 141	2 018 661

Kirjanpitoarvo 1.1.	2 018 661	2 486 375
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 805 141	2 018 661

9. SJOITUSKIINTEISTÖT	2009	2008
Muutokset sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa		
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	594 022 420	468 760 481
Tilikaudella hankittujen sijoituskiinteistöjen hankintameno		6 626 142
Sijoituskiinteistöt yritysten yhteenliittymistä		65 161 999
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	28 613 450	61 414 021
Siirrot keskeneräisiin hankintoihin		-9 412 542
Käyvän arvon muutos	-25 906 705	1 472 317
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	596 729 164	594 022 420
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset		
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	2 911 550	35 845 477
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutuva muutos	-28 818 255	-34 373 160
Käyvän arvon muutos	-25 906 705	1 472 317
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-5 183 894	-2 162 654
Käyvän arvon muutos keskeneräisistä hankinnoista	-6 039 515	
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	-37 130 114	-690 337
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto		
Vuokratuotot	60 564 954	47 433 519
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-18 370 936	-13 847 645
Nettovuokratuotto	42 194 019	33 585 874

Nettovuokratuoton lukuihin ei sisälly kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

10. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	6 021 204	4 920 887
Kertyneet poistot	-3 869 075	-3 447 617
Menojäännöns 1.1.	2 152 129	1 473 270
Lisäykset	120 767	227 123
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä		930 042
Vähennykset	-16 174	-56 848
Tilikauden poisto	-362 092	-421 458
Koneet ja kalusto 31.12.	1 894 630	2 152 129
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 152 129	1 473 270
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 894 630	2 152 129
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	56 735	56 498
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä		237
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	56 735	56 735
Kirjanpitoarvo 1.1.	56 735	56 498
Kirjanpitoarvo 31.12.	56 735	56 735
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	35 730 148	25 371 794
Lisäykset/vähennykset	59 763 212	62 359 834
Käyvän arvon muutos	-6 039 515	
Siirrot sijoituskiinteistöistä		9 412 542
Siirrot sijoituskiinteistöihin	-28 613 450	-61 414 021
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	60 840 395	35 730 148

11. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	16 975 771	12 343 174
Lisäykset		37 000
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä		4 574 439
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	7 007	21 158
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	16 982 778	16 975 771

Osuudet osakkuusyrityksissä	Osuus, %	Alkuperäinen hankintameno	Konsernin osuus kert.voittovar.	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	363 647	952 118
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
Otaniemen kehitys Oy, 35 kpl, Espoo	35,0	35 000	-524	34 476
Jyväskylä Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,0	12 000	364	12 364
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
Yhteensä		16 713 385	269 393	16 982 778

Osakkuusyritysten osakkeiden käypä arvo ei poikkea olennaisesti kirjanpitoarvosta.

Technopolis Oyj on kirjannut osuudestaan osakkuusyritysten tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoan asti. Iin Micropoliksen osalta 8 457 euroa (8 245 euroa vuonna 2008) ja Lappeenranta Innovation Oy:n osalta 12 897 euroa (9 221 euroa) on jätetty kirjaamatta.

Tiedot osakkuusyrityksistä

	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
<i>2009</i>				
Kiinteistö Oy Hermia	8 111 695	161 127	888 275	-20
Technocenter Kempele Oy	2 730 678	262 997	354 602	3 730
Kiinteistö Oy Bioteknia	11 986 374	77 204	681 518	-452 561
Iin Micropolis Oy	405 978	409 553	237 624	28 579
Otaniemen kehitys Oy	252 955	155 195	604 700	-1 146
Jyväskylä Innovation Oy	963 433	902 285	3 304 741	9 630
Kuopio Innovation Oy	867 763	793 495	2 230 883	-732
Lappeenranta Innovation Oy	1 317 857	1 382 344	345 564	-5 027
<i>2008</i>				
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
Otaniemen kehitys Oy	307 763	209 259	176 203	91
Jyväskylä 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

12. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT

	2009	2008
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä 1.1.	5 648 779	4 651 380
Lisäykset	16 790	1 072 071
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä		28 148
Vähennykset	-27 664	-33 614
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	79 400	-38 953
Arvonlennukset	-13 283	-30 254
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	5 704 022	5 648 779
Myytävissä olevat noteeratut rahoitusvarat	1 029 406	964 188
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu hankintameno	1 747 997	1 757 971
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu käypään arvoon	2 926 620	2 926 620
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	5 704 022	5 648 779
Käyvän arvon rahasto		
Käyvän arvon rahasto 1.1.	42 775	71 600
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	79 400	-38 953
Laskennalliset verot	-20 644	10 128
Käyvän arvon rahasto 31.12.	101 531	42 775

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

13. LASKENNALLISET VEROT

Laskennalliset verovelat		
Sijoituskiinteistöt	30 440 866	35 541 354
Muut väliaikaiset erot	2 183 247	2 571 931
Laskennalliset verovelat yhteensä	32 624 113	38 113 285
Laskennalliset verosaamiset		
Sijoituskiinteistöt	2 154 490	1 741 223
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	310 871	43 341
Muut väliaikaiset erot	346 660	105 439
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	2 812 021	1 890 002

Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu laskennallista verosaamista sellaisista väliaikaisista eroista ja vahvistetuista tappioista, joiden hyödyntämistä tulevaisuudessa ei pidetä todennäköisenä. Tällaisia väliaikaisia eroja oli vuonna 2009 0,3 milj. euroa (vuonna 2008 0,3 milj. euroa).

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

14. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Myyntisaamiset	2 146 312	2 523 807
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	10 565	
Lainasaamiset	93 845	98 668
Siirtosaamiset	4 479 815	6 395 869
Rahoitusleasingisaamiset, eritelty kohdassa 15	1 149 923	1 050 113
Johdannaiset, eritelty kohdassa 18		2 165 953
Muut saamiset	2 887 353	1 313 624
Tuloverosaamiset	55 293	297 231
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	10 823 106	13 845 264
Myytävissä olevat sijoitukset		
Muut arvopaperit, noteeratut	2 732	1 978
Myytävissä olevat sijoitukset yhteensä	2 732	1 978

	2009	2008
Myyntisaamisten erääntyminen		
Ei erääntyneet	1 451 667	1 657 342
alle 30 päivää	446 705	622 419
30 - 90 päivää	106 022	128 906
3 - 6 kuukautta	61 800	79 651
6 - 12 kuukautta	45 365	27 885
yli 12 kuukautta	45 317	7 602
Yhteensä	2 156 877	2 523 807

15. RAHOITUSLEASINGSAAMISET

Konsernitilinpäätökseen kirjatut rahoitusleasingsopimukset ovat vuokralle annettuja kiinteistövuokrasopimuksia. Aiempina vuosina esitetyt kalustevuokrasopimukset ovat tilikauden aikana päättyneet. Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset on kirjattu pitkäaikaisiin varoihin sijoituksiin ja saamisiin.

Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset	2 920 679	4 073 414
Lyhytaikaiset rahoitusleasingsaamiset	1 149 923	1 050 113
Rahoitusleasingsaamiset yhteensä	4 070 603	5 123 527

Vuokralle annetut kiinteistöjen rahoitusleasingsopimukset Rahoitusleasingsaamisten erääntymisaajat

Vuoden kuluessa	1 491 508	1 486 802
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 942 871	3 787 806
Yli viiden vuoden kuluttua	1 464 744	2 076 841
Bruttosijoitus rahoitusleasingsopimuksiin	5 899 123	7 351 450

Vähimmäisvuokrasaamisten nykyarvo

Vuoden kuluessa	1 149 923	1 050 113
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 238 123	2 845 666
Yli viiden vuoden kuluttua	682 557	1 227 748
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	4 070 603	5 123 527
Kertymätön rahoitustuotto	1 828 521	2 241 542
Bruttosijoitus vuokralle annettujen kiinteistöjen rahoitusleasingsopimuksiin	5 899 123	7 365 070

16. RAHAVARAT

Käteinen raha ja pankkitili	4 518 931	7 146 175
Rahavarat yhteensä	4 518 931	7 146 175

17. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUSERÄT

Konserni myi vertailuvuoden 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 vertailuvuonna liiketoiminnan muihin tuottoihin 423 tuhannen euron luovutusvoitto.

18. VELAT

Pitkäaikaiset korolliset velat

Pankkilainat	323 785 514	291 663 686
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	36 885 054	38 174 565
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	360 670 568	329 838 251

Lyhytaikaiset korolliset velat

Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	26 782 829	15 299 758
Yritystodistukset		3 964 571
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	6 154	42 301
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	1 242 273	1 126 916
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	28 031 256	20 433 546

Korolliset velat

Kiinteäkorkoiset	95 568 011	89 838 238
Vaihtuvakorkoiset	293 133 813	260 433 558
Korolliset velat	388 701 824	350 271 796

Korollisten velkojen käypä arvo

	393 608 100	388 419 929
--	--------------------	--------------------

Korolliset velat (eivät sisällä rahoitusleasingvelkoja) ovat kaikki euromääräisiä ja ne erääntyvät seuraavasti:

2009		19 306 630
2010	26 783 245	24 785 794
2011	37 234 026	30 552 685
2012	36 311 489	31 417 879
2013	34 980 039	29 504 307
2014	41 434 553	
Muuhemmin	173 831 147	175 403 021
Yhteensä	350 574 498	310 970 315

Korollisten velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %

Pankkilainat	2,17	4,29
Pankkilainat ml. koron- ja valuutanvaihtosopimukset	2,18	4,71
Rahoitusleasingvelat	1,71	5,25
Yritystodistukset		3,59

	2009	2008
Pitkäaikaiset korottomat velat		
Laskennalliset verovelat	32 624 113	38 113 285
Muut velat	1 254 679	1 375 393
Pitkäaikaiset korottomat velat yhteensä	33 878 793	39 488 678

	2009	2008
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	3 698 932	3 171 676
Ostovelat	7 474 973	2 832 901
Siirtovelat	6 273 079	10 017 650
Johdannaiset	994 250	1 600 998
Muut velat	793 549	402 570
Tuloverovelka	2 431 804	73 280
Lyhytaikaiset korottomat velat yhteensä	21 666 587	18 099 074

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimukset 2008 (kiinteä korko 1 vuotta)	2 742 163	-40 025	104 721 765	-1 567 891
Koronvaihtosopimukset 2009 (kiinteä korko 6 kuukautta)	30 000 000	-94 140		
Koronvaihtosopimukset 2009 (kiinteä korko 1 vuotta)	30 000 000	-317 599		
Koronvaihtosopimukset 2009 (kiinteä korko 4 vuotta)	45 000 000	-542 486		
Valuutanvaihtosopimus			7 276 802	2 132 846
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	107 742 163	-994 250	111 998 567	564 955

	2009	2008
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	36 885 054	38 174 565
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	1 242 273	1 126 916
Rahoitusleasingvelat yhteensä	38 127 327	39 301 481

Leasingvelat vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä**Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä**

Vuoden kuluessa	1 887 781	3 177 369
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	8 246 672	12 625 798
Yli viiden vuoden kuluessa	34 303 418	44 783 792
Yhteensä	44 437 871	60 586 959

Vähimmäisvuokrien nykyarvo

Vuoden kuluessa	1 242 273	1 126 916
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	5 763 490	5 092 019
Yli viiden vuoden kuluessa	31 121 564	33 082 546
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	38 127 327	39 301 481

Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä

	6 310 544	21 285 477
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä	44 437 871	60 586 959

Rahoitusleasingsoitimuksella vuokrattujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.	56 006 526	58 523 181
--	-------------------	-------------------

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

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

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenanteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. 31.12.2009 konsernilla oli korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 350,6 milj. euroa, joista 85,3 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennakkoiseen takaisinmaksuun. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Lainoihin liittyvistä kovenanteista on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdassa "Rahoitus".

Technopoliksen vuoden 2009 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuotasalla 2,3 milj. euroa (vuonna 2008 1,9 milj. euroa). Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 31.12.2009 oli 75,4 % sidottu 3-12 kk euribor -korkoon. Korollisista veloista 24,6 oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 10,3 vuotta.

Valuuttakurssiriski

Yhtiön toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolelle yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttariskin hallinnan tavoitteena on vähentää valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa epävarmuutta kassavirroissa, tuloksessa ja taseessa. 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.

Yhtiö altistuu valuuttariskille tytäryhtiölle myönnetyn ruplamääräisen lainan osalta. Pietarin yhtiöön on 31.12.2009 mennessä sitoutunut varoja 38,4 milj. euroa.

Ruplapolitio	2009	2008
Sisäinen lainasaaminen	2 254 843	2 359 745
Valuutanvaihtosopimus		-7 276 802
Nettopositio	2 254 843	-4 917 057
Herkkyysanalyysi ruplan kurssin muutos +/-10% (tulovaikutus ennen veroja)	+/- 225 484	+/- 491 706

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

Luottoriski

Technopolis-konsernissa luottoriskin hallinta keskittyy asiakasriskien hallintaan. Asiakkaiden luottokelpoisuutta arvioidaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta 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 maturiteetillaan. Lisäksi konsernilla on voimassaolevat yritystodistusohjelmat kolmen kotimaisen rahoituslaitoksen kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on myös luottolimiittejä. Maksuvalmiusriskistä on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdissa "Rahoitus" ja "Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä".

Konsernilla ei ole sellaisia saamia, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Erääntyneiden myyntisaamisten määrä on pieni ja niitä seurataan säännöllisesti. Tilikauden aikana tulovaikutteisesti kirjattujen luottotappioiden määrä on 122 tuhatta euroa (2008 139 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 maturiteetillaan. Lisäksi konsernilla on voimassaolevat yritystodistusohjelmat kolmen kotimaisen rahoituslaitoksen kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on myös luottolimiittejä. Maksuvalmiusriskistä on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdissa "Rahoitus" ja "Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä".

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

2009	alle vuosi	Sopimukseen perustuva kassavirta		Yhteensä	Kirjanpitoarvo
		1-5 vuotta	yli 5 vuotta		
Pankkilainat	33 690 416	169 924 990	185 230 359	388 845 765	350 568 343
Rahoitusleasingvelat	1 887 781	7 859 780	34 690 310	44 437 871	38 127 327
Johdannaiset	606 760	387 490		994 250	994 250
Ostovelat	7 474 973			7 474 973	7 474 973
Muut velat	13 711 723	746 475		14 458 198	14 458 198
Yhteensä	57 371 653	178 918 735	219 920 670	456 211 057	411 623 091

2008	alle vuosi	Sopimukseen perustuva kassavirta		Yhteensä	Kirjanpitoarvo
		1-5 vuotta	yli 5 vuotta		
Pankkilainat	27 999 721	158 859 799	198 612 109	385 471 629	306 963 443
Yritystodistukset	3 970 000			3 970 000	4 000 718
Rahoitusleasingvelat	3 177 369	12 625 798	44 783 792	60 586 959	39 301 481
Johdannaiset	1 600 998			1 600 998	1 600 998
Ostovelat	2 832 901			2 832 901	2 832 901
Muut velat	13 792 044	1 254 679		15 046 723	15 046 723
Yhteensä	53 373 032	172 740 276	243 395 901	469 509 210	369 746 264

Rahoitusvarojen ja -velkojen on jakautuminen

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

2009	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat	Rahoitusvarat/-velat yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Myytavissä olevat sijoitukset	12			5 704 022		5 704 022
Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset	15	2 920 679				2 920 679
Yhteensä		2 920 679		5 704 022		8 624 702
Lyhytaikaiset varat						
Myytavissä olevat sijoitukset	14			2 732		2 732
Lyhytaikaiset rahoitusleasingsaamiset	15	1 149 923				1 149 923
Myyntisaamiset ja muut saamiset		9 673 182				9 673 182
Yhteensä		10 823 106		2 732		10 825 838
Pitkäaikaiset velat						
Pitkäaikaiset korolliset velat	18				360 670 568	360 670 568
Pitkäaikaiset korottomat velat					1 254 679	1 254 679
Yhteensä					361 925 248	361 925 248
Lyhytaikaiset velat						
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	18				28 031 256	28 031 256
Ostovelat ja muut velat			994 250		18 240 533	19 234 783
Tuloverovelka					2 431 804	2 431 804
Yhteensä			994 250		48 703 593	49 697 843

2008	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat	Rahoitusvarat/-velat yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Myytävässä olevat sijoitukset	12			5 648 779		5 648 779
Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset	15	4 073 414				4 073 414
Pitkäaikaiset muut saamiset		2 303				2 303
Yhteensä		4 075 717		5 648 779		9 724 496
Lyhytaikaiset varat						
Myytävässä olevat sijoitukset	14			1 978		1 978
Lyhytaikaiset rahoitusleasingsaamiset	15	1 050 113				1 050 113
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10 629 198	2 165 953			12 795 151
Yhteensä		11 679 311	2 165 953	1 978		13 847 243
Pitkäaikaiset velat						
Pitkäaikaiset korolliset velat	18				329 838 251	329 838 251
Pitkäaikaiset korottomat velat					1 375 393	1 375 393
Yhteensä					331 213 644	331 213 644
Lyhytaikaiset velat						
Yritystodistukset	18				4 006 872	4 006 872
Muut lyhytaikaiset korolliset velat					16 426 674	16 426 674
Ostovelat ja muut velat			1 600 998		16 424 797	18 025 795
Tuloverovelka					73 280	73 280
Yhteensä			1 600 998		36 931 622	38 532 620

Käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat hierarkioitain

Käyvät arvot raportointikauden lopussa					
	Liitetieto	31.12.2009	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Käypään arvoon arvostetut varat					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat					
Myytävässä olevat rahoitusvarat					
Osakesijoitukset	12	5 706 754	1 032 138		4 674 617
Yhteensä		5 706 754	1 032 138		4 674 617
Käypään arvoon arvostetut velat					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset	18	994 250		994 250	
Yhteensä		994 250		994 250	

Tasolla 3 oleviin käypään arvoon arvostettavien erien osalta ei ole tapahtunut muutoksia tilikauden aikana. Muiden tasolla 3 esitettyjen erien osalta on tilikauden aikana tapahtunut seuraavanlaisia muutoksia:

2009	
Tilikauden alussa	1 757 971
Lisäykset	16 790
Vähennykset	-26 764
Tilikauden lopussa	1 747 997

Hierarkian tason 1 käyvät arvot perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien tai velkojen noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla. Konserni on käyttänyt näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä hintalähteenä pääasiassa Nasdaq OMX Helsingin pörssin kurssija arvonmäärittämissäpäivänä ja tarkistanut, että saadut hinnat edustavat todellisia ja usein tapahtuvia markkinatransaktiohintoja kyseisille instrumenteille.

Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat merkittävilä osin muihin syöttötietoihin kuin tasoon 1 sisältyviin noteerattuihin hintoihin mutta kuitenkin tietoihin, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle ovat todettavissa joko suoraan hintana tai epäsuorasti hinnoista johdettuna. Näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä konserni käyttää yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittävilä osin todennettaviin markkinatietoihin.

Tason 3 instrumenttien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää tai velkaa koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittävilä osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

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 eränään laajaan tuloslaskelmaan. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai kohottavasti. Tuottovaatimusten muutoksilla ei ole vaikutusta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan. Koska Technopolis ei käy kauppa kiinteistöillään, riskiä markkinoiden tuottovaatimuksen muutoksista ei ole suojattu.

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

	31.12.2009	Tuottovaatimuksen muutos	
		+1%	-1%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	596 729 163	531 706 268	680 527 948

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 kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta teknologiatuimialoilta, tietointensivisistä toiminnoista ja julkiselta sektorilta. Yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 9 prosenttia. Konsernilla on lähes 1200 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

Yhtiön vuokrasopimukset jakautuvat määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Molempia sopimustyyppejä käytetään markkinatilanteesta, kiinteistöistä ja vuokra-asiakkaan toimialasta riippuen. Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 188 190 (227 467 31.12.2008) jyvitettyä neliometriä, mikä on 46 % (57%) koko kiinteistötkannan jyvitetystä neliömäärästä. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 21 (24) kuukautta. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin konsernille mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden 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 lisääminen 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 31.12.2009 37,3 % (40,5 % 31.12.2008). Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 35 %.

20. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUKSET JA MUUT VASTUUT	2009	2008			
Kiinnitykset kiinteistöihin					
Lainat rahoituslaitoksilta	388 695 670	346 264 924			
Annetut kiinnitykset	353 918 119	261 929 725			
Maanvuokravastuut					
Annetut kiinnitykset	1 171 829	1 171 829			
Muut kiinnitysvastuut	925 033	925 033			
Kiinnitykset yhteensä	356 014 981	264 026 587			
Pantatut kiinteistöosakkeet					
Pantatut sijoituskiinteistöt	162 104 337	162 417 396			
Osakkuusyriyten puolesta annetut vakuudet					
Takaukset	504 563	504 563			
Muut takausvastuut	12 680 000	13 240 000			
Muut vastuut					
Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu					
	5 vuoden tarkistuskausi	10 vuoden tarkistuskausi			
	2006	2007	2008	2009	Yhteensä
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	43 898 723	4 796 147	57 447 881	32 346 187	138 488 937
Kiinteistöinvestoinnin alv	9 657 719	1 055 152	12 638 534	7 116 161	30 467 566
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	1 931 544	211 030	1 263 853	711 616	4 118 044
Vähennetty alv	9 261 175	1 049 384	12 571 841	7 082 239	29 964 639
Vuotuinen osuus vähennyksestä alv:sta	1 852 235	209 877	1 257 184	708 224	4 027 520
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1	2	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2009	1 852 235	419 754	10 057 473	6 374 015	18 703 477
Tarkistusvastuu 31.12.2009					18 703 477
Tarkistusvastuu 31.12.2008					16 360 043
Muutos					2 343 434

Kiinteistöinvestointien tarkistuskausi on **vuoden 2007 loppuun asti** viisi vuotta ja vuodesta 2008 alkaen 10 vuotta.

	2009	2008
Hankevastuut		
Vakuustalletukset	154 533	205 929
Hankevastuut yhteensä	154 533	205 929
Leasingvelat kalustevuokrasopimuksista		
Lyhytaikaiset leasingvelat	925 045	434 222
Pitkäaikaiset leasingvelat	1 283 442	503 861
Leasingvelat kalustevuokrasopimuksista yhteensä	2 208 487	938 083

21. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Konsernin lähipiiriin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj:n lisäksi tytär- ja osakkuusyrietykset sekä niiden avainhenkilöt.

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Osuus, %
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	100,00
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	100,00
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 Microkatu 1, 4 370 kpl, Kuopio	91,33

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

	2009	2008
Osakkuusyrietykset		
Myynti osakkuusyrietyksille	449 030	316 588
Saamiset osakkuusyrietyksiltä	10 565	

Osakkuusyrietykset ja niiden omistusosuudet on esitetty liitetietojen kohdassa 11. Osakkuusyrietysten kanssa tapahtuneet liiketoimet ovat palveluiden myyntiä ja toimitilavuokrausta.

Emoyhtiön johdon palkat ja työsuhte-etuudet

Toimitusjohtajat		
Silverang Keith	204 856	49 601
Huuskonen Pertti		278 648
Yhteensä	204 856	328 249

Keith Silverangille on vuonna 2010 maksettu kaudelta 1.1.-31.12.2009 ansaittuja bonuksia 14 tuhatta euroa.

Hallituksen jäsenet

Huuskonen Pertti, hallituksen puheenjohtaja	396 048	104 377
Pennanen Matti, hallituksen varapuheenjohtaja	32 999	36 600
Andersen Teija	25 599	
Kuutsa Jussi	27 399	30 998
Ritakallio Timo	27 999	30 998
Veikkolainen Erkki	27 999	32 198
Yhteensä	538 044	235 171

Hallituksen aiemmat jäsenet

Korhonen Pekka		1 800
Parmasuo Timo		35 003
Yli-Rajala Juha	2 400	33 398
Yhteensä	2 400	70 201

Vuoden 2009 yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskoselle maksetaan vuoden 2009 varsinaisen yhtiökokouksen ja seuraavan vuoden varsinaisen yhtiökokouksen väliseltä ajalta palkkiota 288 150 euroa. Palkkio perustuu yhtiökokouksen 27.3.2008 päätökseen ja Huuskosen kanssa laadittuun palkkiosopimukseen, missä on huomioitu kyseiselle ajanjaksolle rahapalkkion 15 prosentin alennus Huuskosen kustannussäästöaloitteen mukaisesti. Alkuperäisten ehtojen mukainen rahapalkkio hallituksen puheenjohtajalle on kaudelle 339 000 euroa. Lisäksi Pertti Huuskoselle on vuonna 2009 maksettu toimitusjohtajakaudelta 1.1.-15.9.2008 ansaittuja bonuksia 81 tuhatta euroa.

Hallituksen varapuheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiota 30 000 euroa ja muille hallituksen jäsenille 25 000 euroa. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta. Hallituksen jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Hallituksen puheenjohtajaa lukuun ottamatta hallituksen jäsenen vuosipalkkiosta enintään puolet voidaan maksaa Technopolis Oyj:n osakkeina. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt. Technopolis hankki tätä varten omia osakkeita keväällä 2009. Kaikki hankitut osakkeet on luovutettu hankintapäivänä hallituksen jäsenille.

Hankitut omat osakkeet	Osakkeiden lkm	Hankintahinta
Myönnetty osakkeet	26 567	-66 152
Hankitut ja luovutetut osakkeet	26 567	64 996
Omia osakkeita 31.12.2009	-	

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säästöjen mukaan. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 6 kuukautta irtisanomisaajan 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 3 tuhatta euroa (14 tuhatta euroa vuonna 2008).

Optio-ohjelmien ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 22.

22. 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.

Liikkeeseenlaskuvaiheessa 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 liikkeeseenlaskemat 436 000 optio-oikeutta 2005C.

Osakkeen merkintähinta on optio-oikeudella 2005A Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2005 lisätynä 10 prosentilla ja optio-oikeudella 2005B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2006 lisätynä 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. Päättyessään merkintäoikeusannista 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 lakisääteiselle eläkkeelle 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.

	2009		2008	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Muutokset kauden aikana, 2005A				
Tilikauden alussa				
Myönnettyt uudet optiot	3,54	325 700	3,84	301 000
Toteutetut optiot			3,84	29 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	3,42	325 700	3,54	-4 300
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		325 700		325 700
Muutokset kauden aikana, 2005B				
Tilikauden alussa				
Tilikauden lopussa ulkona olevat	6,31	426 000	6,73	426 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa	6,19	426 000	6,31	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 keskipurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2007, optio-oikeudella 2007B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2008 ja optio-oikeudella 2007C Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 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. Päättyessään merkintäoikeusannista 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 lakisääteiselle eläkkeelle 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.

	2009		2008	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Muutokset kauden aikana, 2007A				
Tilikauden alussa				
Myönnettyt uudet optiot	7,39	448 500	7,85	488 500
Menetetyt optiot			7,39	-40 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	7,27	448 500	7,39	448 500
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		-

	2009		2008	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Muutokset kauden aikana, 2007B				
Tilikauden alussa				
Myönnetyt uudet optiot	5,37	517 000	5,37	542 000
Menetettyt optiot		-7 500	5,37	-25 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	5,25	509 500	5,37	517 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		-

	2009	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Muutokset kauden aikana, 2007C		
Myönnetyt uudet optiot	2,80	600 000
Menetettyt optiot		
Tilikauden lopussa ulkona olevat		600 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-

Optioiden käyvän arvon määrittämisessä

käytetyt parametrit	2005A	2005B	2007A	2007B	2007C
Osakehinta myöntämishetkellä, euroa	4,17	6,30	6,36	4,50	3,72
Alkuperäinen merkintähinta, euroa	4,10	6,88	7,85	5,37	2,80
Voimassaoloaika, vuotta	1,9	1,8	2,5	2,5	2,7
Odotettu volatiliiteetti, %	27	34	33	33	33
Riskitön korko, %	3,00	3,61	4,30	3,59	2,67
Myöntämispäivänä määritelty option käypä arvo, euroa	1,25	1,68	1,73	1,21	1,62

Odotettu volatiliiteetti on Technopoliksen osakkeen pitkän ajan keskimääräinen volatiliiteetti ja riskittömänä korkona on valtion viiden vuoden obligaation korkoa optioiden myöntämispäivänä.

Myönneistä optioista tulosvaikutteisesti kirjattu määrä on esitetty liitetietojen kohdassa 3.

23. 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 Teknologiaakylä 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 keski suurten yritysten listalla. ISIN-koodi on FI0009015796 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 1.1.2009 oli 96 913 626,29 euroa ja 31.12.2009 96 913 626,29 euroa. Se jakautui 57 345 341 kappaleeseen, kirjanpidolliselta 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
96 913 626,29		1,69	57 345 341
			26.5.2008

Osakepääoman korotukset optio-oikeuksilla

Vuoden 2009 aikana ei merkitty optio-oikeuksia.

Varsinainen yhtiökokous 26.3.2009

Yhtiön varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,12 euroa osaketta kohti.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta seuraavasti. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 5 700 000 osaketta, mikä vastaa noin 9,94 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. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen).

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 27.3.2008 antaman valtuutuksen omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 26.9.2010 asti.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 11 400 000 osaketta, mikä vastaa noin 19,88 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Hallitus päättää 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 osakkeenomistajien merkintäetuudesta poiketen (suunnattu anti).

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 29.11.2007 ja yhtiökokouksen 27.3.2008 antamat valtuutukset päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa 26.3.2012 asti.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiökokous 26.3.2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis -konsernin avainhenkilöille. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010, 2011 ja 2012. Yhtiön hallitus päättää kunkin ansaintajakson ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet kutakin ansaintajaksoa edeltävän vuoden joulukuussa. Mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2010, 2011 ja 2012 maksetaan vuosina 2011, 2012 ja 2013 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden ja puolen vuoden sitouttamisjakson aikana.

Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 800 000 Technopolis Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden), joiden laskennallinen laimennusvaikutus on 1,4 %.

Suurimmat omistajat 31.12.2009

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
OP-Eläkesäätiö	757 380	1,32
Jyrki Hallikainen	750 000	1,31
Suomen Kulttuurirahasto	712 693	1,24
Odin Finland	693 093	1,21
10 suurinta yhteensä	19 154 027	33,40
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	23 129 471	40,33
Muut	15 061 843	26,27
Kaikki yhteensä	57 345 341	100,00

Liputusilmoitukset vuonna 2009

Yhtiölle ei ole katsauskaudella tullut liputusilmoituksia omistusosuuden muutoksista.

Omistumääräjakauma 31.12.2009

	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
1 – 100	256	7,04	14 376	0,03
101 – 500	978	26,90	290 131	0,51
501 – 1 000	729	20,05	538 535	0,94
1 001 – 5 000	1 295	35,62	2 874 861	5,01
5 001 – 10 000	193	5,31	1 320 392	2,30
10 001 – 50 000	136	3,74	2 519 291	4,39
50 001 – 100 000	13	0,36	866 558	1,51
100 001 – 500 000	17	0,47	3 483 139	6,07
500 001 –	19	0,52	45 418 778	79,20
Yhteistilillä	0	0,00	19 280	0,03
Yhteensä	3 636	100,00	57 345 341	100,00

Sektorijakauma 31.12.2009

	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
Yritykset	204	5,61	3 178 062	5,54
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	27	0,74	2 592 232	4,52
Julkisyhteisöt	22	0,61	16 972 054	29,60
Kotitaloudet	3 317	91,23	7 500 436	13,08
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	48	1,32	2 856 209	4,98
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	18	0,50	24 227 068	42,25
Yhteistilillä	0	0,00	19 280	0,03
Yhteensä	3 636	100,00	57 345 341	100,00
Liikkeeseenlaskettu määrä			57 345 341	100,00

Osakekohtaisia tunnuslukuja

2009

2008

Osakkeiden lukumäärä

Kauden lopussa, kpl	57 345 341	57 345 341
Osakeantioikaistu, keskimäärin kauden aikana, kpl	57 345 341	52 029 796
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	57 345 341	52 118 705

Osakekohtaiset luvut

Tulos/osake, laimentamaton, euro	-0,13	0,31
Tulos/osake, laimennettu, euro	-0,13	0,31
Oma pääoma/osake, euro	4,57	4,80
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,15	0,12
Osinko/tulos, %	-115,6	39,1
P/E-luku	-23,9	9,4
Efektiivinen osinkotuotto, %	4,8	4,2

	2009	2008
<i>Pörssikurssit, euro</i>		
Ylin kurssi	3,96	6,48
Alin kurssi	1,95	2,26
Osakevaihdolla painotettu keskikurssi	3,01	4,84
Kurssi 31.12.	3,10	2,88
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euro	177 770 557	165 154 582
Osakevaihto, euro	56 819 900	137 765 193
Vaihdettuja osakkeita, kpl	18 870 550	33 013 701

Konsernin oman pääoman jakautuminen

Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma	96 913 626	96 913 626
Ylikurssirahasto	18 550 866	18 550 866
Käyvän arvon rahasto	101 531	42 775
Sidottu oma pääoma 31.12.	115 566 024	115 507 268

Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	63 841 882	63 776 886
Osakesidonnainen palkitseminen	652 723	550 108
Edellisten tilikausien voitto	89 212 445	79 620 761
Tilikauden tulos	-7 443 010	15 986 857
Vapaa oma pääoma 31.12.	146 264 039	159 934 612

Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	64 815 165	64 750 168
Emoyhtiön edellisten tilikausien voitto	9 159 371	10 566 868
Jaetut osingot	-6 881 441	-6 616 770
Vanhentuneet osingot		11 238
Omien osakkeiden hankinta	-64 996	-75 892
Emoyhtiön tilikauden tulos	9 318 332	5 273 929
Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	76 346 431	73 909 540

24. OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta sekä mahdollisia kertaluonteisia erä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Yhtiöllä on koron- ja valutanvaihtosopimuksia, jotka eivät täytä IFRS:n mukaisia suojauslaskennan edellytyksiä, ja näiden rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosta vaikutteisesti. Lisäksi operatiivisessa tuloslaskelmassa esitetään näihin liittyvät verot ja laskennalliset verot.

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden verovaikutus, esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa. Sekä operatiivisesta että ei-operatiivisesta tuloksesta on laskettu osakekohtainen tulos EPRAN ohjeistuksen mukaisesti. Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos ja niistä lasketut osakekohtaiset tulokset yhteensä täsmäävät yhtiön tilikauden tulokseen ja osakekohtaiseen tulokseen.

Operatiivinen tulos		
Liikevaihto	76 400 802	72 570 975
Liiketoiminnan muut tuotot	2 244 729	4 450 707
Liiketoiminnan muut kulut	-38 861 235	-41 065 498
Poistot	-520 091	-559 560
Liikevoitto/-tappio	39 264 205	35 396 624
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9 750 865	-15 187 590
Tulos ennen veroja	29 513 340	20 209 034
Verot operatiivisista eristä	-7 911 818	-5 223 377
Vähemmistöosuus	54 252	135 354
Tilikauden operatiivinen tulos	21 655 773	15 121 011
Ei-operatiivinen tulos		
Kertaluonteiset erät	180 841	1 028 806
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-37 130 115	-690 337
Kertaluonteiset poistot		-422 943
Liikevoitto/-tappio	-36 949 274	-84 474
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-2 009 965	1 254 536
Tulos ennen veroja	-38 959 239	1 170 062
Verot ei-operatiivisista eristä	9 860 455	-304 215
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-29 098 783	865 846
Tilikauden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille yhteensä	-7 443 010	15 986 857
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)		
Operatiivisesta tuloksesta	0,38	0,29
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,51	0,02
Tilikauden tuloksesta	-0,13	0,31

*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	Liitetieto	2009	2008
Liikevaihto	1	66 781 743	58 413 326
Liiketoiminnan muut tuotot	2	293 063	1 262 001
Henkilöstökulut	3	-5 700 534	-5 934 905
Poistot ja arvonalentumiset	4	-8 900 139	-8 238 404
Liiketoiminnan muut kulut	5	-25 114 173	-24 149 442
Liikevoitto		27 359 960	21 352 576
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	1 157 982	1 442 579
Rahoitustuotot yhteensä	6	138 528	578 068
Rahoituskulut yhteensä	6	-10 954 225	-11 899 818
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		17 702 246	11 473 405
Satunnaiset erät	7	0	-334 537
Tulos ennen veroja		17 702 246	11 138 868
Poistoeron muutos	8	-4 144 736	-4 342 573
Tuloverot	9	-4 239 177	-1 522 366
Tilikauden tulos		9 318 332	5 273 929

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	Liitetieto	31.12.2009	31.12.2008
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	10	3 408 676	1 907 020
Aineelliset hyödykkeet	11	349 349 335	319 889 065
Osuudet saman konsernin yrityksissä	12	152 070 449	141 969 720
Osuudet osakkuusyrityksissä	12	12 546 394	12 546 394
Sijoitukset	12	28 558 504	15 350 683
Pysyvät vastaavat yhteensä		545 933 359	491 662 881
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	3 606 613	8 309 462
Rahat ja pankkisaamiset		4 189 263	6 818 257
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		7 795 876	15 127 719
VASTAAVAA YHTEENSÄ		553 729 236	506 790 601
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	96 913 626	96 913 626
Ylikurssirahasto		18 943 148	18 943 148
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		64 815 164	64 750 168
Edellisten tilikausien voitto		2 212 935	3 885 443
Tilikauden voitto		9 318 332	5 273 929
Oma pääoma yhteensä		192 203 206	189 766 315
Tilinpäätössiirtojen kertymä	15	21 420 364	17 275 628
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	303 692 237	268 339 878
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	36 413 428	31 408 780
Vieras pääoma yhteensä		340 105 665	299 748 657
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		553 729 236	506 790 601

EMOYHTIÖN RAHAVIRTUALASKELMA**LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA**

	2009	2008
Tilikauden tulos	9 318 332	5 273 929
Oikaisut:		
Poistot	8 900 139	8 238 404
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	5 852 540	4 254 167
Rahoitustuotot ja -kulut	7 949 910	9 879 171
Verot	4 239 177	1 522 366
Käyttöpääoman muutos	556 209	1 198 080
Saadut korot	138 605	1 220 888
Saadut osingot	805 157	7 720
Maksetut korot ja maksut	-8 593 615	-11 146 876
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1 550 928	-1 331 993
Maksetut verot	-1 648 223	-2 153 265
Liiketoiminnan rahavirta	25 967 303	16 962 591

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA

Investoinnit muihin sijoituksiin	-151 531	-5 316 343
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-41 120 384	-63 014 770
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyökykkeisiin	-1 009 106	-188 309
Myönnetyt lainat	-22 172 924	-1 636 000
Lainasaamisten takaisinmaksut	10 177 395	1 566 738
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys/vähennys	778 124	-664 776
Luovutusvoitot muista sijoituksista	5 970	35 393
Tytäryritysten hankinta	-10 100 729	-25 873 107
Tytäryritysten myynti	0	2 295 000
Investointien rahavirta	-63 593 186	-92 796 175

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA

Pitkäaikaisten lainojen lisäys	58 410 274	70 214 070
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-12 126 134	-10 616 884
Maksetut osingot	-6 879 210	-6 597 104
Maksullinen osakeanti	0	59 567 442
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-4 408 042	-30 854 585
Rahoituksen rahavirta	34 996 889	81 712 939
Fuusioissa siirtyneet rahavarat	0	41 367
Rahavarojen muutos	-2 628 994	5 920 721
Rahavarat tilikauden alussa	6 818 257	897 536
Rahavarat tilikauden lopussa	4 189 263	6 818 257

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	2009	2008
1. LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	59 732 548	50 451 287
Palvelutuotot	7 049 195	7 962 039
Liikevaihto yhteensä	66 781 743	58 413 326
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Kehittämiprojektit	110 753	253 168
Muut liiketoiminnan tulot	182 309	1 008 833
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	293 063	1 262 001
Muut liiketoiminnan tulot sisältää vuoden 2008 osalta luovutusvoittoja.		
3. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	4 503 336	4 855 713
Eläkemenot	832 667	699 463
Muut henkilösivukulut	364 532	379 729
Henkilöstökulut yhteensä	5 700 534	5 934 905
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	97	108
Johdon palkat		
Toimitusjohtaja	204 856	417 280
Hallituksen jäsenet	540 444	305 371
Johdon palkat yhteensä	745 300	722 651
4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	541 922	319 224
Poistot fuusioerotus	1 044 728	1 053 774
Poistot aineellisista hyödykkeistä	7 313 488	6 865 407
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	8 900 139	8 238 404
5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut		
Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	31 209	24 935
Todistukset ja lausunnot	4 200	7 200
Muut palvelut	61 471	87 188
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	96 880	119 323
6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä		800 000
Osinkotuotot muilta	5 157	7 720
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	1 157 982	642 579
Korko- ja rahoitustuotot muilta	133 371	570 348
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-117 155	-1 057 824
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-9 129 266	-12 104 558
Johdannaisten käyvän arvon muutokset	-1 707 804	1 262 564
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9 657 714	-9 879 171
7. SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset kulut		334 537
Satunnaiset kulut 2008 muodostuvat Technopolis Kuopio Oy:n fuusioitumisessa Technopolis Oyj:öön syntyneestä fuusiotappiosta.		
8. TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	4 144 736	4 342 573
9. VÄLITTÖMÄT VEROT		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	4 239 177	1 522 366
Välittömät verot yhteensä	4 239 177	1 522 366

10. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	2009	2008
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	527 521	433 732
Lisäykset	927 332	93 789
Hankintameno 31.12.	1 454 853	527 521
Kertyneet poistot 1.1.	-370 201	-289 686
Tilikauden poisto	-69 504	-80 515
Aineettomat oikeudet 31.12.	1 015 148	157 320
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	2 488 172	2 172 826
Lisäykset	1 116 247	315 346
Hankintameno 31.12.	3 604 419	2 488 172
Kertyneet poistot 1.1.	-738 471	-499 762
Tilikauden poisto	-472 418	-238 709
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	2 393 529	1 749 701
11. AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	30 591 189	24 872 447
Lisäykset		5 846 844
Vähennykset		-128 101
Maa-alueet 31.12.	30 591 189	30 591 189
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	3 206 763	2 170 423
Lisäykset	175 705	1 036 339
Liittymismaksut 31.12.	3 382 467	3 206 763
Maa-alueet yhteensä 31.12.	33 973 656	33 797 952
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	281 979 723	221 850 700
Lisäykset	28 121 235	60 129 023
Vähennykset	-384 243	
Kokonaishankintameno 31.12.	309 716 715	281 979 723
Kertyneet poistot 1.1.	-35 178 438	-28 626 935
Tilikauden poisto	-7 029 528	-6 551 503
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	267 508 749	246 801 285
Rakennusaikaiset korot 1.1.	1 352 254	412 894
Lisäykset	247 980	939 360
Rakennusaikaiset korot 31.12.	1 600 234	1 352 254
Kertyneet poistot 1.1.	-45 942	-29 829
Tilikauden poisto	-29 217	-16 114
Rakennusaikaiset korot 31.12.	1 525 075	1 306 312
Fuusioerotus 1.1.	19 368 646	19 438 493
Lisäykset		1 232
Vähennykset		-71 080
Fuusioerotus 31.12.	19 368 646	19 368 646
Kertyneet poistot 1.1.	-1 506 553	-452 779
Tilikauden poisto	-1 044 728	-1 053 774
Fuusioerotus 31.12.	16 817 365	17 862 093
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	285 851 189	265 969 690
Valmistuneiden rakennusten rakentamisen aikaisten aktivoitujen korkojen sekä fuusioerotuksen poistot esitetään tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.		
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	1 924 708	1 778 027
Kertyneet poistot	-987 555	-689 765
Menojäännös 1.1.	937 153	1 088 262
Lisäykset	97 376	193 392
Vähennykset	-15 603	-46 711
Tilikauden poisto	-254 743	-297 790
Koneet ja kalusto 31.12.	764 183	937 153
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	23 531	23 294
Tilikauden lisäykset		237
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	23 531	23 531
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	19 160 740	22 917 828
Lisäykset/vähennykset	9 576 037	-3 757 089
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	28 736 777	19 160 740

12. SIIJOITUKSET	2009	2008
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	141 969 720	89 352 488
Lisäykset	10 100 729	73 803 654
Vähennykset		-21 186 422
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	152 070 449	141 969 720
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	12 546 394	7 824 223
Lisäykset/vähennykset		4 722 171
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	12 546 394	12 546 394
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	4 524 914	3 478 631
Lisäykset/vähennykset	-9 974	1 046 283
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	4 514 940	4 524 914
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset 1.1.	10 825 769	6 598 174
Lisäykset	21 779 597	15 795 491
Vähennykset	-8 696 542	-11 567 897
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.	23 908 823	10 825 769
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2009	Osuus, %	Kirjanpito- arvo
Innopoli Oy, 1 414 280 kpl, Espoo	100,00	6 067 768
Kiinteistö Oy Innopoli II, 15 862 kpl Espoo,	100,00	55 216 375
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, 12 252 kpl, Oulu	98,77	24 547 512
Kiinteistö Oy Technopolis Mikrokatu, 4 370 kpl, Kuopio	91,33	53 208 734
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, 8 500 kpl, Kuopio	100,00	528 500
Oulun Teknoparkki Oy, 122 kpl, Oulu	84,14	50 439
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, 122 kpl, Oulu	62,24	12 200
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	100,00	63 304
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17 000
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	12 358 617
Yhteensä		152 070 449
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,64	24 094
Jyväskylän Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,00	12 000
Kiinteistö Oy Bioteknia, 31 121 kpl, Kuopio	28,51	4 685 171
Kiinteistö Oy Hermia, 9 692 kpl, Tampere	49,30	7 189 659
Kuopio Innovation Oy, 24 kpl, Kuopio	24,00	37 000
Lappeenranta Innovation Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	20,00	10 000
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	48,50	588 471
Yhteensä		12 546 394
Muut osakkeet ja osuudet		
Pörssiosakkeet	7 410	8 325
Muut osakkeet	805 176	814 234
Huoneisto-osakkeet	2 936 599	2 936 599
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	765 757	765 757
Yhteensä	4 514 941	4 524 915
Muut saamiset		
Muut saamiset 1.1.	0	
Lisäykset	134 741	
Vähennykset	0	
Muut saamiset 31.12.	134 741	
13. LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	140 327	202 038
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	0	70 000
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	36 365	166 700
Muut konsernisaamiset	1 177 485	1 955 609
Myyntisaamiset	1 338 815	1 779 234
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	8 595	
Siirtosaamiset	804 838	3 862 125
Muut saamiset	100 187	273 755
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 606 613	8 309 462

	2009	2008
14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET		
Osakepääoma 1.1.	96 913 627	74 541 677
Osakepääoman korotus		22 371 950
Osakepääoma 31.12.	96 913 627	96 913 627
Osakeanti 1.1.		0
Lisäykset		59 643 334
Siirto osakepääomaan		-22 371 950
Siirto sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon		-37 271 384
Osakeanti 31.12.		0
Ylikurssirahasto 1.1.	18 943 148	18 943 148
Ylikurssirahasto 31.12.	18 943 148	18 943 148
Sidottu oma pääoma 31.12.	115 856 775	115 856 775
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	64 750 169	27 478 785
Emissiovoitto	64 996	37 271 384
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	64 815 165	64 750 169
Voittovarot 1.1.	9 159 371	10 566 867
Jaetut osingot	-6 881 441	-6 605 533
Omistaja osakkeista maksettu	-64 996	-75 892
Tilikauden tulos	9 318 332	5 273 929
Voittovarot 31.12.	11 531 266	9 159 371
Vapaa oma pääoma 31.12.	76 346 431	73 909 540
Oma pääoma 31.12.	192 203 206	189 766 315
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	76 346 431	73 909 540
15. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero 1.1.	17 275 628	12 933 056
Tilikauden lisäys	4 144 736	4 427 333
Tilikauden vähennys		-84 761
Poistoero 31.12.	21 420 364	17 275 628
16. PITKÄAIKAISET VELAT		
Lainat rahoituslaitoksilta	302 437 558	266 964 484
Muut velat	1 254 679	1 375 393
Pitkäaikaiset velat yhteensä	303 692 237	268 339 878
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua	155 723 844	161 870 761
17. LYHYTAIKAISET VELAT		
Lainat rahoituslaitoksilta	23 431 584	12 620 517
Saadut ennakot	2 539 457	2 186 106
Ostovelat	1 134 738	677 534
Velat saman konsernin yrityksille	910 519	1 331 035
Muut lyhytaikaiset velat	411 191	4 166 820
Siirtovelat	7 985 938	10 426 767
Lyhytaikaiset velat yhteensä	36 413 428	31 408 780
18. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	325 869 142	279 585 001
Annetut kiinnitykset	322 998 819	231 010 425
Maanvuokravastuut		
Annetut kiinnitykset	1 171 829	1 171 829
Muut kiinnitysvastuut	925 033	925 033
Kiinnitykset yhteensä	325 095 681	233 107 287
31.12.2009		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset, Nordea	30 000 000	-94 140
Koronvaihtosopimukset, Sampo	32 742 163	-357 624
Koronvaihtosopimukset, Pohjola	45 000 000	-542 486
Valuutanvaihtosopimus, Nordea		7 276 802
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	107 742 163	-994 250
31.12.2008		
	Nimellisarvo	Käypä arvo
	65 012 968	-1 428 061
	33 208 797	8 769
		2 132 846
	105 498 567	713 554

Valuutanvaihtosopimus on tilikauden aikana päättynyt.

	2009		2008		
Pantatut kiinteistöosakkeet					
Pantatut kiinteistöosakkeet	162 104 337		162 417 396		
TAKAUSVASTUUT					
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet					
Takaukset	12 680 000		13 240 000		
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet					
Takaukset	504 563		504 563		
MUUT VASTUUT					
Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu	5 vuoden tarkistuskausi	10 vuoden tarkistuskausi	2009	Yhteensä	
	2006	2007	2008		
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	5 144 238	887 638	56 647 811	29 555 975	92 235 662
Kiinteistöinvestoinnin alv	1 131 732	195 280	12 462 518	6 502 314	20 291 844
Vuotuinen osuus investoinnin alv:stä	226 346	39 056	1 246 252	650 231	2 161 886
Vähennetty alv	871 726	189 940	12 397 252	6 480 117	19 939 035
Vuotuinen osuus vähennyksestä alv:stä	174 345	37 988	1 239 725	648 012	2 100 070
Jäljellä tarkistuskautteen sisältäviä vuosia	1	2	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2009	174 345	75 976	9 917 802	5 832 105	16 000 228
Tarkistusvastuu 31.12.2009					16 000 228
Tarkistusvastuu 31.12.2008					12 068 157
Muutos					3 932 071
			2009	2008	
Hankevastuut			154 533	205 929	
Kalustoleasingvastuut					
Alkaneella tilikaudella maksettavat			749 086	376 034	
Myöhemmin maksettavat			1 034 038	432 365	
Kalustoleasingvastuut yhteensä			1 783 124	808 399	
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien kokonaismäärä					
Vuoden kuluessa			1 887 781	3 177 369	
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa			8 246 672	12 625 798	
Yli viiden vuoden kuluttua			34 303 418	44 783 792	
Yhteensä			44 437 871	60 586 959	
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien nykyarvo					
Vuoden kuluessa			1 242 273	1 126 916	
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa			5 763 490	5 092 019	
Yli viiden vuoden kuluttua			31 121 564	33 082 546	
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä			38 127 327	39 301 481	
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä			6 310 544	21 285 477	
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä			44 437 871	60 586 959	

YHTEEVETO KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA OSAKEKOHTAISISTA LUVUISTA

	2009	2008	2007	2006	2005
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	76 401	72 571	56 899	44 837	31 730
Liiketoiminnan muut tuotot	2 426	5 480	5 237	3 863	2 418
Käyttökate	39 965	36 985	28 631	22 670	17 486
Liikevoitto	2 315	35 312	42 558	38 213	18 533
Tulos ennen veroja	-9 446	21 379	32 893	33 047	15 110
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	-7 443	15 987	24 039	23 736	12 679
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	706 090	683 564	534 156	431 394	270 162
Sijoituskiinteistöt	596 729	594 022	468 760	392 160	249 325
Rahat ja pankkisaamiset	4 519	7 146	1 076	2 803	2 397
Oma pääoma	261 843	275 704	207 167	165 276	124 807
Korollinen vieras pääoma	388 702	350 272	277 851	229 488	125 176
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Operatiivinen tulos ¹⁾	21 656	15 121			
Operatiivisen tuloksen muutos, % ¹⁾	43,22				
Liikevaihdon muutos, %	5,28	27,54	26,90	41,31	10,02
Käyttökateen muutos, %	8,06	29,18	26,13	29,82	9,75
Liikevoitto/liikevaihto, %	3,03	48,66	74,80	85,23	58,41
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	-2,79	6,57	12,93	16,95	11,77
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	1,87	7,14	9,87	11,94	8,26
Omavaraisuusaste, %	37,30	40,52	38,96	38,49	46,44
Nettovelkaantumisaste, %	146,72	124,45	133,60	137,14	98,31
Korkokate, %	55,88	217,07	412,57	708,78	527,22
Koronmaksukyky ¹⁾	3,78	2,23			
Luototusaste, % ¹⁾	59,11	55,62			
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	152	165	142	113	74
Osakekohtaiset tiedot					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	-0,13	0,31	0,58	0,63	0,38
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, euro	-0,13	0,31	0,58	0,63	0,38
Oma pääoma/osake, euro	4,57	4,80	4,69	4,03	3,39
Osinko/osake, euro	0,15 ³⁾	0,12	0,15	0,14	0,13
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin	57 345 341	52 029 796	41 407 380	37 472 329	33 358 468
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	57 345 341	57 345 341	44 107 501	39 833 582	35 852 046
Muut tunnusluvut					
Taloudellinen vuokrausaste, % ²⁾	94,36	96,54	96,80	94,35	
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta	7,60	7,60	7,45	7,73	8,56
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin Like-for-like ¹⁾	66 029 143	143 273	88 962	137 974	46 011
Like-for-like ¹⁾	-0,43				
P/E-luku	-23,88	9,37	10,01	12,16	13,16
Osinko tuloksesta, %	-115,57 ³⁾	39,05	25,84	22,10	34,20
Efektiiivinen osinkotuotto, %	4,84 ³⁾	4,17	2,58	1,82	2,60
Osakkeiden markkina-arvo, euro	177 770 557	165 154 582	256 264 581	306 718 581	179 260 230
Osakkeiden vaihto, kpl	18 870 550	33 013 701	21 519 642	23 293 922	21 690 055
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	32,91	63,45	51,97	62,16	65,02
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	3,96	6,48	8,31	7,99	5,23
Alin kurssi	1,95	2,26	4,55	4,41	3,17
Keskikurssi	3,01	4,84	6,85	6,01	4,10
Kurssi 31.12.	3,10	2,88	5,81	7,70	5,00

1) Ko. tunnuslukuja on laskettu vain vuodesta 2008 alkaen minkä vuoksi niitä ei voida esittää sitä edeltäviltä vuosilta

2) Ko. tunnuslukua on laskettu vain vuodesta 2006 alkaen minkä vuoksi niitä ei voida esittää sitä edeltäviltä vuosilta

3) Osingonjakoehdotus

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto, % (ROE)

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

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

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

Omavaraisuusaste, %

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

Korkokate, %

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

Koronmaksukyky

$$\frac{\text{käyttökate}}{\text{suoriteperusteiset korkokulut}}$$

Luototusaste, %

$$100 \times \frac{\text{Korollinen vieras pääoma}}{\text{sijoituskiinteistöjen (valmiit + keskeneräiset)
IFRS-tasearvo tilinpäätöspäivänä}}$$

Nettovelkaantumisaste, %

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

Tulos/osake, laimentamaton

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

Tulos/osake, laimennettu

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

Oma pääoma/osake

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

Osinko/osake

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

Osinko/tulos, %

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

P/E-luku

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

Efektiiäinen osinkotuotto, %

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

Nettovuokratuotto, %

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

Taloudellinen vuokrausaste, %

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

Like-for-like, vertailukelpoisten kohteiden

vuokratuottojen muutos, %

$$100 \times \frac{\text{viikauden vuokratuotot vertailukelpoisista kohteista}}{\text{vdelisen tilikauden vuokratuotot
vertailukelpoisista kohteista}}$$

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	1-23	Automaattikirjaukset	paperitositteina
ALV	1-13	Arvonlisävero	paperitositteina
JA	1-25	Jaksotukset	paperitositteina
KL	1-609	Korkolaskut	paperitositteina
MAT	1-125	Matkalaskut	elektroninen arkisto
ML	1-25042	Myyntilaskut	paperitositteina tai elektroninen arkisto
MMS	1-4263	Manuaalimyyntisuoritukset	paperitositteina
MS	1-21739	Myyntisuoritukset	paperitositteina
MU	1-1291	Muistiot	paperitositteina
MUPU	1-483	Muistiodien purku	paperitositteina
OM	1-20095	Ostomaksut	paperitositteina
PAL	1-64	Palkat	paperitositteina
PE	1-12	Poistoero	paperitositteina
PO	1-12	Poistot	paperitositteina
TIT	1-568	Tiliotteet	paperitositteina
VML	1-107	Myyntilaskut vanha reskontra	paperitositteina
WF	1-64420	Workflow ostolaskut	elektroninen arkisto

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN ALLEKIRJOITUKSET

Oulussa, 3. maaliskuuta 2010

Pertti Huuskonen
hallituksen puheenjohtaja

Matti Pennanen
hallituksen varapuheenjohtaja

Teija Andersen
hallituksen jäsen

Jussi Kuutsa
hallituksen jäsen

Timo Ritakallio
hallituksen jäsen

Erkki Veikkolainen
hallituksen jäsen

Keith Silverang
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa, 3. maaliskuuta 2010

KPMG Oy Ab
KHT-yhteisö

Tapio Raappana, KHT